



Les brèves bimensuelles

Chère lectrice, cher lecteur,

Vous trouverez ci-dessous la brève patrimoniale et sociale de cette quinzaine.

Bonne journée !



FISCALITÉ // Réduction Malraux : commentaires administratifs du dispositif en vigueur depuis le 1er janvier 2017 (BOFIP 05/09/2017)

Nouvelle réduction Malraux : les points clés, les opportunités pour 2018.

La réduction d'impôt Malraux pour restauration immobilière a fait l'objet de plusieurs aménagements en 2016. Le BOFIP a été mis à jour de ces modifications.

Refonte de la terminologie du zonage : les différents zonages ont été regroupés sous la dénomination de "sites patrimoniaux remarquables". Cependant les taux de réduction d'impôt n'ont pas été modifiés. [BOI-IR-RICI-200-10 § 95 à 145](#)

Modification du montant maximum des dépenses retenu pour la réduction d'impôt : la limite annuelle de dépenses éligibles de 100 000 € a été remplacée par un plafond pluriannuel de **400 000 € sur 4 années consécutives**.

Ce nouveau régime s'applique aux opérations de restauration immobilière dont la demande de permis de construire ou la déclaration préalable a été déposée à compter du 1er janvier 2017 et aux souscriptions de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 1er janvier 2017. [BOI-IR-RICI-200-30 § 93 à 146](#)

Remarque :

Le BOFIP apporte plusieurs précisions :

- la possibilité de reporter la réduction sur les 3 années suivantes lorsqu'elle dépasse le montant de l'impôt (ce qui est avantageux pour les ménages les plus modestes),
- l'imputation en priorité de réduction en report par rapport à la réduction acquise au titre de l'année,
- en présence d'une société ou d'une indivision, le plafond de 400 000 € s'applique individuellement pour chaque associé ou indivisaire.

Source : Fiscalonline





FISCALITÉ // Plan logement : création d'un abattement fiscal exceptionnel sur les plus-values de terrain bâti ou à bâtir

La « stratégie Logement » du Gouvernement vise notamment à inciter à vendre les terrains par la création d'un abattement fiscal sur les plus-values de la vente d'un bien foncier dans les zones tendues.

Le dispositif proposé qui s'inscrit dans la volonté du gouvernement de libérer le foncier pour construire des logements se présente sous la forme de deux mesures visant pour l'une les particuliers et pour l'autre les entreprises.

Mesure en faveur des particuliers :

Pour les particuliers, dans les zones tendues, un **abattement exceptionnel** sera appliqué sur les **plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou de terrains bâtis**, en cas de **promesse de vente conclue avant fin 2020** en vue de la **construction de logements neufs**.

Il conviendra d'attendre le texte de projet de loi pour s'assurer de la nature des biens visés : soit les seuls terrains à bâtir au sens de l'article 257-1-2° du CGI, soit tous les terrains nus où bâtis.

Cet abattement sera de :

- **100 %** pour les cessions réalisées en vue de construire du logement social,
- **85 %** pour les cessions en vue de réaliser du logement intermédiaire,
- **70 %** en vue de réaliser du logement libre, sous condition de densification.

Cet abattement devrait s'appliquer sur la plus-value nette après application de l'abattement pour durée de détention prévu par l'article 150-VC du CGI.

Mesure en faveur des entreprises :

Pour mémoire, l'article 210 F du CGI introduit par la loi de finances rectificative pour 2011-IV a institué un **dispositif temporaire d'application d'un taux d'impôt sur les sociétés réduit, à 19 %**, en faveur des plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun.

Ce taux réduit d'imposition de 19 % ne s'applique qu'à la condition que le cessionnaire s'engage à transformer le local acquis en un local à usage d'habitation.

L'administration a commenté ce régime dans le cadre d'une mise à jour de la base BOFIP - Impôts en date du 12 décembre 2012 : [BOI-IS-BASE-20-10-60-20-20121212](#). **Initialement** les opérations de cession devaient porter sur des **locaux à usage de bureau ou à usage commercial**. Ainsi, les opérations de cession portant sur des **locaux à usage industriel étaient exclues** du régime prévu à l'article 210 F du CGI.

L'article 18 de la LF pour 2017 a étendu le bénéfice du taux réduit d'IS pour les plus-values dégagées lors de la cession d'un local destiné à être transformé en local à usage d'habitation aux locaux à usage industriel.

Par ailleurs, l'application de ce dispositif est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les trois ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation intervient avant le terme du délai de trois ans.

L'article 18 a fait passer cette durée de trois à quatre ans. Ces aménagements ont été commentés par l'administration fiscale à la faveur d'une mise à jour de la base BOFIP - Impôt en date du 1er mars 2017 [BOI-IS-BASE-20-30-10-20-20170301](#)

Le plan « Logement » prévoit d'étendre et de proroger la mesure. Ce taux réduit sera étendu aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir en vue de la construction de logements, en cas de promesse de vente conclue avant fin 2020. Affaire à suivre dans le PLF 2018.

Source : Fiscalonline



FISCALITÉ // Plan logement : le gouvernement prévoit de reconduire et de recentrer les dispositifs fiscaux PTZ et Pinel

Le plan logement du gouvernement prévoit plusieurs mesures fiscales. Outre les mesures visant à libérer le foncier, l'exécutif propose de reconduire le PTZ et le dispositif d'investissement locatif Pinel.

Le prêt à taux zéro (PTZ) :

Le Gouvernement propose de prolonger le PTZ pour 4 ans soit jusqu'au 31 décembre 2021. Il propose également de recentrer le dispositif pour construire plus vite en zone tendue et soutenir la revitalisation dans les zones détendues :

- le prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf ciblera les zones A, Abis et B1 sur la même période, avec une souplesse de transition sur la zone B2 durant l'année 2018 ;

- et pour soutenir la revitalisation des secteurs détendus, notamment les villes moyennes, **le PTZ pour l'achat d'un logement ancien** à rénover sera recadré sur les zones B2 et C pour une durée de quatre ans.

Le dispositif d'investissement locatif PINEL :

Comme le rappelle le gouvernement il était prévu de mettre un terme à ce dispositif fin 2017. A compter du 01/01/2018, la réduction d'impôt « Pinel » s'appliquera exclusivement au titre des logements situés dans des communes :

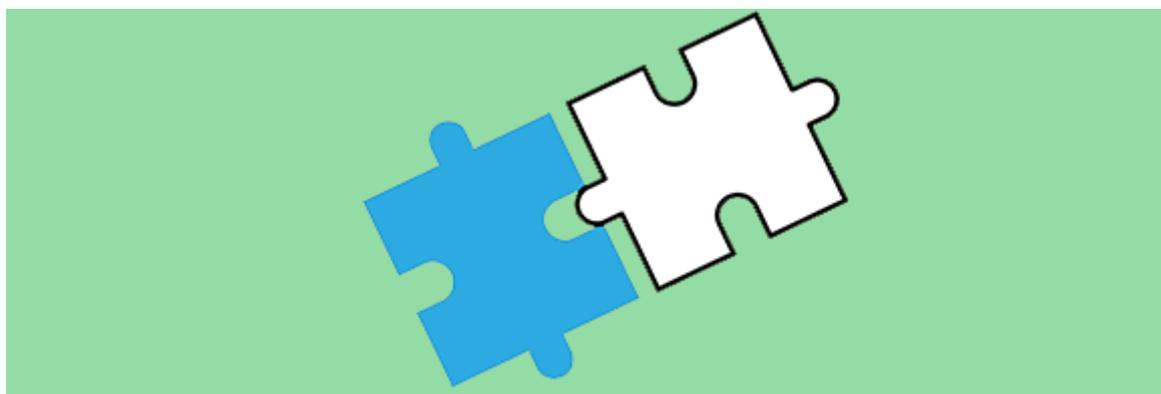
- classées dans des **zones géographiques** se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant (**zones A, A bis et B1**) ;
- ou caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif qui ont fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (zone B2).

En revanche, les communes situées en zone C ne bénéficient pas du soutien fiscal du dispositif « Pinel » à la production d'une offre locative nouvelle.

La LF pour 2017 a introduit, à titre expérimental, au titre de l'année 2017 pendant laquelle le dispositif « Pinel » est prorogé, la possibilité de rendre éligibles à cet avantage fiscal les investissements réalisés par les contribuables **dans certaines communes de la zone C, dans les mêmes conditions que celles de la zone B2, à savoir sur agrément** du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le dispositif sera prolongé pour 4 ans soit jusqu'au 31 décembre 2021. Par ailleurs, le dispositif Pinel sera recentré sur les zones A, Abis et B1 sur 4 ans. Affaire à suivre dans le PLF 2018...

Source : Fiscalonline





FISCALITÉ // Quasi-usufruit, quel est le montant de la créance de restitution ? Doit-on retenir le montant nominal ou net d'impôt ?

Lors de la vente d'un bien sur lequel il existe un démembrement, l'usufruitier devient, en principe, quasi-usufruitier du prix de vente (sauf convention contraire des parties). Dès lors, le quasi-usufruitier devient également débiteur d'une créance de restitution.

La créance est égale au montant brut de la plus-value sans déduction de l'impôt de plus-value qui est une charge personnelle du quasi-usufruitier. En revanche, lorsque le quasi-usufruitier acquitte un impôt ou une charge pour le compte du nu-propiétaire, ce montant devrait venir en diminution de la créance de restitution, par compensation de créance.



ENTREPRISE // Comment optimiser la cession de son entreprise grâce à la stratégie d'apport cession ?

L'apport cession est un montage patrimonial qui permet d'optimiser la cession de son entreprise en neutralisant l'imposition sur la plus-value du produit de cession et en faisant fructifier le capital ainsi obtenu grâce à une stratégie et des solutions patrimoniales innovantes.

Expert & finance fait partie des rares sociétés de gestion de patrimoine qui maîtrisent parfaitement et de bout en bout ce montage. C'est pourquoi nous avons élaboré plusieurs contenus sur cette thématique afin d'y sensibiliser nos partenaires Experts-Comptables, leurs clients et nos clients. Nous vous encourageons à les consulter et à les partager !

Nous vous proposons de découvrir un [article](#) de notre blog qui a été consacré à l'apport cession.

En cliquant sur les images ci-dessous vous pourrez visionner **deux vidéos consacrées à l'apport cession**.



Stéphane Flandin, notre Responsable de l'Ingénierie Patrimoniale, revient en détails sur le montage et sur son fonctionnement dans une de nos *Vidéos d'Experts*.



Cette *Vidéo Dessinée* illustre de manière ludique et didactique le concept d'apport cession en apportant un exemple concret.

Enfin, nous vous proposons de retrouver ci-dessous **notre infographie sur le thème de l'apport cession** :

OPTIMISER LA CESSION DE SON ENTREPRISE



En cas de vente de l'entreprise,
imposition des plus-values
de cession



de 15 à 50 %
+ 15,5 % PS*
hors abattements

Stratégie apport cession



Si vente de l'entreprise
par la holding préalablement créée,
100% de la vente est à réinvestir



Dans les 3 ans de l'apport
cession, l'administration fiscale
impose le réinvestissement
des capitaux



En cas d'apport cession,
il ne faut pas négliger
sa couverture sociale et sa prévoyance



Infographie réalisée par :



Expert & finance

www.expertetfinance.fr

* Prélèvements sociaux



Ce document est proposé à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre ou recommandation d'achat ou de vente et n'a, à ce titre, aucune valeur contractuelle. Expert & finance ne saurait être tenue responsable des propos ou informations reproduits dans le présent document, dont le contenu peut être modifié à tout moment sans préavis. Ces informations sont communiquées en fonction des dispositions fiscales ou sociales en vigueur à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer. Toute souscription doit se faire sur la base du document officiel en vigueur rattaché à chaque produit, disponible sur simple demande auprès de l'opérateur concerné. Principal actionnaire d'E&F : Groupe Crystal.

Le 6ème Part-Dieu - 23, boulevard Jules Favre - CS 50056 - 69456 LYON cedex 06 - Tél.: 04 37 24 52 00 - Fax: 04 37 24 52 01
<http://www.expertefinance.fr> SA au capital de 3 269 100 € - B 342 288 859 RCS Lyon - APE 6619B - N° intracommunautaire FR48342288859 - Société relevant des statuts de courtier en assurance, conseiller en investissement financier et mandataire bancaire et services de paiement inscrite au Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance sous le n°ORIA: 07003979 - Adhérente de l'association agréée par l'AMF La Compagnie des CGPI sous le n°F000033 - Carte professionnelle immobilière transactions sans maniement de fonds CPI 69012016000004685 délivrée par la CCI de Lyon - Déclaration d'activité de formation enregistrée sous le n°82690936169 auprès du préfet de région de Rhône Alpes - Garanties financières et assurances responsabilité civile professionnelle souscrites auprès de Zurich Insurance Plc 112 avenue de Wagram 75808 PARIS Cedex 17.

[Cliquez sur ce lien pour vous désabonner](#)