

2016/17

**FISCALITÉ
DU PATRIMOINE**

TOP ACTUEL

FISCALITÉ DU PATRIMOINE 2016/17

Revenus financiers



Plus-values du patrimoine



**Impôt de solidarité
sur la fortune**



Droits de mutation



TOP ACTUEL

hachette

TOP'ACTUEL

FISCALITÉ DU PATRIMOINE 2016/17

Gilles Meyer

Professeur agrégé de l'université

hachette

Dans la même collection

- *Droit du web 2.0*
- *Droit des assurances*
- *Droit des sociétés*
- *Droit du travail*
- *Droit de l'immobilier*
- *La paye*
- *Fiscalité*
- *Analyse financière*
- *Droit de la consommation*

Les informations données dans cet ouvrage sont à jour au 28 décembre 2015.

Maquette intérieure : OPIXIDO

Couverture : Karine Nayé-Christelle Defretin

Réalisation : Jérôme Pagès

© HACHETTE LIVRE 2016, 58 rue Jean Bleuzen, CS 70007, 92178 Vanves Cedex

www.hachette-education.com

ISBN : 978-2-01-911138-0

Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des articles L. 122-4 et L. 122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et, d'autre part, que « les analyses et les courtes citations » dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite ».

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, sans autorisation de l'éditeur ou du Centre français de l'exploitation du droit de copie (20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris), constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

SOMMAIRE

Les impôts locaux

Fiche 1	Les taxes foncières.....	4
Fiche 2	La taxe d'habitation	6
Fiche 3	La cotisation foncière des entreprises.....	8
Fiche 4	La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.....	10

Les revenus financiers

Fiche 5	Typologie des revenus mobiliers.....	12
Fiche 6	Les dividendes et intérêts.....	14
Fiche 7	Assurance-vie et PEA	16
Fiche 8	L'épargne salariale	18

Les revenus fonciers

Fiche 9	Le champ d'application des revenus fonciers	20
Fiche 10	Les deux régimes d'imposition.....	22
Fiche 11	Les locations meublées à usage d'habitation.....	24

Les plus-values des particuliers

Fiche 12	Le champ d'application des plus-values immobilières.....	26
Fiche 13	Le calcul des plus-values immobilières	28
Fiche 14	Les plus-values mobilières.....	30

L'impôt sur le revenu des particuliers

Fiche 15	Le calcul de l'impôt sur le revenu.....	32
Fiche 16	La déclaration et le paiement de l'IR.....	34
Fiche 17	Les prélèvements sociaux	36

L'impôt de solidarité sur la fortune

Fiche 18	Le champ d'application de l'ISF	38
Fiche 19	Les biens exonérés	40
Fiche 20	Le calcul de l'ISF.....	42
Fiche 21	La déclaration et le paiement de l'ISF.....	44

Les droits de mutation

Fiche 22	Les droits d'enregistrement - Généralités.....	46
Fiche 23	La vente d'immeuble	48
Fiche 24	La vente du fonds de commerce	50
Fiche 25	La vente de droits sociaux.....	52
Fiche 26	La constitution des sociétés (1) - Les apports soumis aux DE	54
Fiche 27	La constitution des sociétés (2) - Les droits exigibles	56
Fiche 28	Les successions (1) Champ d'application/assiette imposable	58
Fiche 29	Les successions (2) Calcul et paiement	60
Fiche 30	Les donations	62

 1 - TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES**LES REDEVABLES**

- Personnes physiques ou morales propriétaires de leurs biens au **1^{er} janvier de l'année d'imposition**. En cas de vente en cours d'année, le vendeur peut demander le partage de la taxe à l'acheteur.
- En cas de démembrement de propriété, c'est l'**usufruitier** qui est redevable de la taxe foncière.

LES BIENS IMPOSABLES

La taxe foncière s'applique aux propriétés bâties situées en France, que l'utilisation soit **privée ou professionnelle** (constructions et dépendances, bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation...).

Il existe des **exonérations permanentes** (bâtiments publics de l'État, bâtiments ruraux affectés à un usage agricole, hôtels des ambassades...) et **temporaires** (immeubles des entreprises réalisant des opérations de recherche, entreprises nouvelles implantées dans certaines zones...).

LIQUIDATION DE LA TAXE

- **La base d'imposition** : revenu cadastral = **50 % de la valeur locative cadastrale** fixée par l'administration fiscale.
- **Le taux d'imposition** est fixé par les collectivités locales. Il s'agit d'un taux global qui correspond à la somme des taux communaux et départementaux. Les communes peuvent éventuellement instaurer une **taxe sur les ordures ménagères**.

**Taxe foncière = [50 % × valeur locative × Taux fixé par les collectivités]
+ prélèvements pour frais de gestion ***

*L'État assure l'établissement et le recouvrement des impôts directs locaux pour le compte des collectivités locales. En contrepartie, il perçoit une somme égale à 8 % de la cotisation.

2 - TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Les redevables sont les mêmes que pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.

LES BIENS IMPOSABLES

La taxe foncière s'applique aux propriétés non bâties de toute nature situées en France (terrains, carrières, étangs).

Il existe des **exonérations permanentes** (propriétés publiques, fleuves et voies navigables, sols et terrains passibles de la taxe sur les propriétés bâties) et **temporaires** applicables sur décision des collectivités locales (terrains plantés ou reboisés).

LIQUIDATION DE LA TAXE

$$\text{Taxe foncière} = [80 \% \times \text{valeur locative}] \times \text{taux fixé par les communes} + \text{frais de gestion.}$$

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties revient aux communes.

3 - RECOUVREMENT DES TAXES FONCIÈRES

Les taxes foncières sont recouvrées par voie de rôle. Un avis d'imposition est adressé au contribuable entre le 15 octobre et le 15 novembre de l'année d'imposition.

4 - EXEMPLE

Un particulier possède un appartement dont la valeur locative cadastrale est de 2 100 €.

- Taux de la taxe foncière : 24,20 %.
- Taux de taxe sur les ordures ménagères : 7,30 %.
- Frais de gestion de la fiscalité directe locale : 8 %.

Cotisation brute : $2\,100 \times 0,50 \times (24,20 \% + 7,30 \%) = 331 \text{ €}$.

Taxe foncière à payer : $331 + 8 \% \times 331 = 357 \text{ €}$.



1 - LE CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE D'HABITATION

PERSONNES IMPOSABLES

- La taxe d'habitation est due par toute personne qui **occupe au 1^{er} janvier** de l'année d'imposition un local d'habitation.
- Le propriétaire qui occupe son logement est donc soumis à la fois à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la taxe d'habitation.

LES BIENS IMPOSABLES

- Locaux équipés pour l'habitation, c'est-à-dire pourvus d'un ameublement suffisant pour en permettre l'occupation effective.
- Les dépendances des habitations (ex. : caves, jardins, terrains de jeux, garages).
- Locaux professionnels qui font partie de l'habitation personnelle du redevable (ex. : cabinet d'un médecin, local d'un commerçant).

2 - ASSIETTE ET LIQUIDATION DE LA TAXE D'HABITATION

ASSIETTE

La base d'imposition est constituée par la **valeur locative nette** des locaux.

Valeur locative nette = valeur locative cadastrale – abattements

Les abattements ne s'appliquent que s'il s'agit de la **résidence principale**.

Les principaux abattements sont résumés dans le tableau suivant :

Nature de l'abattement	Commentaires
Abattement obligatoire pour charge de famille	• Abattement de 10 % pour les deux premières personnes à charge puis 15 % pour les autres personnes à charge (enfants rattachés en matière d'impôt sur le revenu). • L'abattement est calculé sur la base de la valeur locative moyenne des habitations de la commune. • Ces taux peuvent être majorés par les collectivités locales.
Abattement facultatif	Les collectivités peuvent voter un abattement calculé sur la valeur locative moyenne des habitations de la collectivité.

LIQUIDATION DE LA TAXE D'HABITATION

Depuis 2011, le département ne perçoit plus la taxe d'habitation et la part départementale est transférée au bloc communal (commune, intercommunalité).

- Cotisation brute : [valeur locative nette] $\times$ taux votés par la commune ou l'intercommunalité.
- Cotisation à payer : cotisation brute + frais de gestion (4,4 % de la cotisation brute pour l'habitation principale).

RECOUVREMENT

La taxe d'habitation est recouvrée par **voie de rôle**. Un avis d'imposition est adressé au contribuable entre le 15 octobre et le 15 novembre de l'année d'imposition.

3 - EXEMPLE

Un couple marié avec trois enfants à charge occupe une maison dont la valeur locative s'élève à 3 200 €. La valeur locative moyenne des habitations de la commune est de 2 500 €.

Le taux communal de la taxe d'habitation est de 18,25 %. La commune n'applique que l'abattement obligatoire pour charges de famille.

- Frais de gestion : 4,4 %.
- Abattement : $2\,500 \times 2 \times 10\% + 2\,500 \times 15\% = 875\text{ €}$.
- Cotisation brute : $(3\,200 - 875) \times 18,25\% = 424\text{ €}$.
- Frais de gestion : $424 \times 4,4\% = 19\text{ €}$.
- Cotisation à payer : $424 + 19 = 443\text{ €}$.

La Contribution économique territoriale (CET) comprend deux composantes :

- La cotisation foncière des entreprises (CFE) assise sur la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière. Le taux de CFE est voté par le conseil municipal.
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), au plus égale à 1,5 % de la valeur ajoutée. Le taux d'imposition est voté par l'État. Le produit de cette cotisation est attribué aux départements et régions.

1 - CHAMP D'APPLICATION DE LA CFE

La CFE est due par les personnes physiques ou morales qui exercent à titre habituel une **activité professionnelle non salariée au 1^{er} janvier**.

Elle est due par les exploitants individuels, les sociétés, les associations exerçant une activité lucrative.

Sont exonérés de la CFE : les agriculteurs, les titulaires de BIC ou BNC qualifiés de non professionnels, les sociétés qui se contentent de gérer leur patrimoine privé (SCI, sociétés *holdings* pures). Il existe de nombreuses autres exonérations (établissements d'enseignement privé, artisans employant des apprentis de moins de 20 ans, coopératives ouvrières de production...).

2 - ASSIETTE DE LA CFE

La cotisation est calculée sur la **valeur locative foncière** des biens qui réunissent les conditions suivantes :

- biens passibles d'une taxe foncière : **propriétés bâties et non bâties** ;
- biens situés en France ;
- le redevable **en a disposé** pour les besoins de son activité professionnelle.

⚠ Attention !

- La valeur locative des équipements et biens mobiliers est exclue de la base d'imposition.
- Pour les **établissements industriels**, la valeur locative bénéficie d'un **abattement de 30 %**.