



60, rue Saint Lazare  
75009 Paris  
Tél : 01 55 32 01 00  
Fax : 01 55 32 09 99

www.unis-immo.fr  
unis@unis-immo.fr

Décembre 2010

## LOI DE FINANCES POUR 2011

### FISCALITE

La loi n°2010-1657 de finances pour 2011 en date du 29 décembre 2010 a été publiée au Journal officiel du 30 décembre 2010, page 23033.

Nous présentons ici certaines mesures qui intéressent plus particulièrement l'activité immobilière.

- 1/ PLUS-VALUES IMMOBILIERES (article 6)
- 2/ ACCESSION A PROPRIETE : CREATION D'UN PRÊT A TAUX ZERO RENFORCE (article 90)
- 3/ DEPENSES D'EQUIPEMENT DE L'HABITATION PRINCIPALE (article 36)
- 4/ DEPENSES EN FAVEUR DE L'AIDE AUX PERSONNES (article 99)
- 5/ REDUCTION GLOBALE DE 10 % DU MONTANT DES NICHES FISCALES (article 105)
- 6/ BAISSSE DU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES (article 106)
- 7/ AJUSTEMENTS CONSECUTIFS A LA REFORME DE LA TAXE PROFESSIONNELLE – CFE ET CVAE (article 108)
- 8/ REVALORISATION DES BAREMES



## 1/ PLUS-VALUES IMMOBILIERES (article 6)

Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers fixé à l'article 200 B du CGI est porté de 16 % à 19 %.

Il est précisé que ces revenus et profits réalisés par des personnes physiques domiciliées en France, sont également soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS,...) jusqu'à présent fixé au taux de 12,1 %, ce taux passe à 12,3 %.

Le taux global d'imposition est ainsi porté à 31,3 %.

### Entrée en vigueur :

Le relèvement du taux d'imposition des plus-values immobilières est applicable aux opérations réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

## EXONERATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES DONT BENEFICIE L'HABITATION EN FRANCE DES NON-RESIDENTS (ARTICLE 91)

Il résulte des dispositions de l'article 150 U II 2° du CGI qu'une exonération est prévue pour les plus-values immobilières réalisées lors de la cession d'immeubles qui constituent l'habitation en France des personnes physiques non-résidentes en France, notamment ressortissantes d'un Etat membre de la communauté européenne.

Chaque contribuable pouvait jusqu'à présent bénéficier de cette exonération pour les deux premières cessions réalisées à partir de 2006, même s'il avait déjà bénéficié de l'exonération pour cession intervenue avant cette date, à la double condition :

- ▶ d'avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession ;
- ▶ et d'avoir la libre disposition du bien au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, **l'exonération en faveur de l'habitation en France des non-résidents ne sera applicable qu'à la première cession** et non plus aux deux premières cessions.

## 2/ ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : CRÉATION D'UN PRÊT À TAUX ZÉRO RENFORCÉ (article 90)

---

### - SUPPRESSION DU CREDIT D'IMPÔT SUR LE REVENU AU TITRE DES INTERÊTS D'EMPRUNT.

Instauré par la loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA), le crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale est accordé sans condition de ressources. Il concerne aussi bien la primo-accession que les accessions ultérieures.

C'était l'une des mesures emblématiques du paquet fiscal Sarkozy de 2007 : les personnes qui empruntent pour acheter leur résidence principale bénéficient d'un crédit d'impôt de 40% du montant total des intérêts payés au titre des douze premiers mois, et de 20% du montant total des intérêts payés au titre de chacune des quatre annuités suivantes.

Ce crédit d'impôt est supprimé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, au profit d'un prêt à taux zéro renforcé.

#### Entrée en vigueur :

**Continueront à bénéficier du crédit d'impôt les contribuables ayant reçu une offre de prêt avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 sous réserve que l'acquisition du logement achevé ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2011 ou, s'il s'agit d'opérations de construction de l'habitation principale, sous réserve que la déclaration d'ouverture de chantier intervienne au plus tard à la même date.**

### - AIDE A LA PRIMO-ACCESSION A LA PROPRIETE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE : CREATION D'UN PRET A TAUX ZERO RENFORCE

#### - Disparition de la première version du prêt à taux zéro

Le crédit d'impôt accordé aux établissements de crédit au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt permet aux personnes physiques, sous conditions de ressources, de bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en accession à la première propriété.

Cet avantage continue toutefois de s'appliquer aux contribuables qui en bénéficient déjà.

L'article 90 de la loi met fin par anticipation au dispositif actuel de crédit prêt à taux zéro prévu à l'article 244 quater j du CGI.

- [Un nouveau dispositif est mis en place pour aider les ménages à acquérir un logement.](#)

Ce nouveau crédit d'impôt est codifié à l'article **244 quater V du CGI**.

Les dispositions concernant les prêts sans intérêts font l'objet d'un **nouveau chapitre du Code de la construction et de l'habitation (CCH art. L 31-10-1 s.)**

Un prêt à taux zéro renforcé est créé : le « prêt à taux zéro plus » (PTZ+), délivré à l'ensemble des **primo-accédants** pour l'acquisition d'un logement à titre de **résidence principale**.

L'octroi de ce prêt n'est subordonné à **aucune condition de ressource**.

**Le PTZ+ a un caractère universel : l'ensemble des primo-accédants sont susceptibles d'en bénéficier.**

Le montant de l'aide nouvelle est fixé en fonction du nombre des personnes destinées à occuper le logement à titre principal, de la localisation de celui-ci, de son caractère neuf ou ancien et de sa performance énergétique.

Outre une augmentation significative de l'aide apportée dans les zones tendues, le nouveau dispositif comporte un mécanisme de différé de remboursement à destination de certains ménages et un bonus spécifique pour encourager l'acquisition de logements sociaux HLM.

Le montant détaillé des aides est disponible sur le site :

<http://www.developpementdurable.gouv.fr/Accession-a-la-propriete-un.html>.

### **Entrée en vigueur :**

Le nouveau dispositif s'applique aux prêts émis du **1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2014**.

## **3/ DEPENSES D'EQUIPEMENT DANS L'HABITATION PRINCIPALE (article 36)**

---

L'article 36, II de la loi aménage le dispositif de l'article **200 quater du CGI** en faveur du développement durable qui permet aux particuliers de bénéficier d'un crédit d'impôt pour certaines dépenses d'équipement réalisées dans l'habitation principale.

Les modifications portent sur les avantages accordés au titre :

- d'une part, des dépenses d'installations photovoltaïques,
- et d'autre part, des dépenses de matériaux d'isolation thermique des parois opaques.

## AMENAGEMENT DES AVANTAGES FISCAUX A L'INVESTISSEMENT DANS LA PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

Le taux du crédit d'impôt était notamment fixé à 50 % pour les dépenses d'acquisition d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (panneaux photovoltaïques).

Ce taux est réduit de moitié :

Il passe de 50 % à 25 % pour les dépenses payées à compter du 29 septembre 2010.

A titre transitoire, le taux de 50 % du crédit d'impôt est maintenu aux dépenses pour lesquelles le contribuable peut justifier, jusqu'au 28 septembre 2010 :

- de l'acceptation d'un devis et du versement d'arrhes ou d'un acompte à l'entreprise ;
- de la signature d'un contrat dans le cadre d'un démarchage à domicile ou assimilé (mentionné aux articles L 121-21 à L 121-33 du Code de la consommation), sous réserve que le contribuable puisse justifier d'un paiement, total ou partiel, jusqu'au 6 octobre 2010. Il serait ainsi tenu compte du délai de rétractation de 7 jours pendant lequel aucun paiement ne peut être effectué.
- d'un moyen de financement accordé par un établissement de crédit pour financer ces dépenses.

Par ailleurs, compte tenu de la réduction globale de 10 % de certains avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi (voire point n°5), le taux effectif du crédit d'impôt sur les installations photovoltaïques sera de 22 % pour les dépenses réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Il sera réduit à 45 % pour les autres équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

## ISOLATION DES PAROIS OPAQUES :

Le montant des dépenses d'isolation thermique des parois opaques sera retenu dans la limite d'un **plafond de dépenses par mètre carré, fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget.**

A l'heure actuelle, il n'existe pas de plafond par type de dépense mais un plafond global pluriannuel qui varie selon que le contribuable occupe lui-même le logement à titre d'habitation principale ou qu'il le donne en location.

Pour un logement occupé par le contribuable, le montant de l'ensemble des dépenses prises en compte ne peut excéder, au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012, la somme de 8000 € pour une personne seule ou de 16 000 € pour un couple soumis à une imposition commune. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.

Pour un même logement donné en location, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt pour le bailleur ne peut excéder, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012, la somme de 8000 €. Au titre de la même année le nombre de logements ouvrant droit au crédit d'impôt est limité à trois par foyer fiscal.

Désormais, la surface en mètres carrés des parois opaques isolées devra être indiquée sur les **justificatifs** des dépenses (factures et attestations) en distinguant ce qui relève de l'isolation par l'extérieur de ce qui relève de l'isolation par l'intérieur.

**Les nouvelles dispositions concernent les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Elles sont subordonnées à la publication de l'arrêté précisant le montant des plafonds.**

**Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux personnes ayant accepté un devis ou versé un acompte avant cette date.**

## **4/ DEPENSES EN FAVEUR DE L'AIDE AUX PERSONNES (article 99)**

### **SUPPRESSION DU CREDIT D'IMPÔT POUR LES DEPENSES SUPPORTEES PAR LES CONTRIBUABLES POUR REDUIRE LA VULNERABILITE DE LEUR HABITATION PRINCIPALE AUX ALEAS TECHNOLOGIQUES – ABROGATION DE L'ARTICLE 200 QUATER C DU CGI (article 99).**

La mesure instituée par l'article 215 de la loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement en date du 12 juillet 2010, instituant un **nouveau crédit d'impôt sur le revenu, au titre des dépenses destinées à réduire la vulnérabilité de l'habitation principale à des aléas technologiques payées à compter de 2011 (CGI article 200 quater C)** est abrogée.

### **PROROGATION DU DISPOSITIF D'AIDE AUX PERSONNES – Article 200 quater A a) et c) du CGI (article 99)**

- Le crédit d'impôt accordé aux contribuables qui effectuent **c des dépenses d'installation et d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (CGI art. 200 quater A a ,1°, 2° et 3°)** est prorogé d'un an.

Cet avantage qui devait cesser de bénéficier aux dépenses payées après le 31 décembre 2010, s'applique donc encore aux dépenses payées jusqu'au **31 décembre 2011**.

Le montant du crédit d'impôt est maintenu à 25 %.

(La liste des équipements ouvrant droit au crédit d'impôt est fixée à l'article 18 ter de l'annexe IV au CGI).

- Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses afférentes à un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans, payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le **31 décembre 2011** au titre de l'acquisition **d'ascenseur électrique à traction possédant un contrôle de variation de fréquence.**

Le montant du crédit d'impôt est maintenu à 15 %.

Dans les deux cas précités du fait de la prorogation prévue par la présente loi, **le plafond** de prise en compte des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt (5000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, ou 10 000 € pour un couple marié ou lié par PACS soumis à une imposition commune. Cette somme étant majorée de 400 € par personne à charge) s'appréciera sur une période de **cinq années** civiles consécutives comprises entre le **1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2011**.

## AMENAGEMENT DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE 200 quater A b) – TRAVAUX PRESCRITS AUX PROPRIETAIRES D'HABITATION PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article 200 quater A b du CGI sont aménagées sur deux points en ce qui concerne les dépenses payées pour la réalisation de travaux prescrits aux propriétaires d'habitation par un plan de prévention des risques technologiques.

D'une part, le bénéfice du crédit d'impôt est étendu aux **dépenses de cette nature exposées par les propriétaires de logements achevés avant l'approbation du plan de prévention des risques technologiques qu'ils louent ou s'engagent à louer pendant une durée de cinq ans à des personnes**, autres que leur conjoint ou un membre de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale, et qui sont situés en France.

D'autre part, le taux du crédit d'impôt, actuellement fixé à 15 % pour les dépenses en cause est désormais porté à **30 %**.

Ces aménagements s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de 2010. Ils concernent donc les dépenses de prévention des risques technologiques payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## **5/ REDUCTION GLOBALE DE 10 % DU MONTANT DES NICHES FISCALES (ARTICLE 105)**

### Champ d'application :

La loi de finances pour 2011 s'attaque à une série de niches fiscales - c'est-à-dire des réductions et crédits d'impôt sur le revenu accordés à des fins incitatives (placements financiers, investissement écologique, soutien au secteur du logement, etc.) - en leur appliquant une réduction globale de 10%.

Est visée la majorité des réductions et crédits d'impôt compris dans le champ du plafonnement global de certains avantages fiscaux liés à l'impôt sur le revenu prévu par l'article **200-0 A du CGI**.

### Avantages fiscaux exclus :

Cette réduction ne serait pas appliquée :

- à l'aide fiscale (réduction ou crédit d'impôt) pour l'emploi d'un salarié à domicile mentionnée à l'article 199 sexdecies du CGI,
- au crédit d'impôt au titre des frais de garde des jeunes enfants prévu à l'article 200 quater B du CGI.
- et la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif dans le logement social Outre-mer mentionnée à l'article 199 undecies C du CGI (l'article 105 III, IV et IX prévoit un régime spécifique pour les investissements Outre-mer).

## Suppression du dispositif DEMESSINE :

- L'article 92 de la loi de finances pour 2011 supprime la réduction d'impôt au titre des **investissements locatifs dans le secteur du tourisme** s'agissant des opérations d'acquisition de logement neufs ou à réhabiliter (CGI art. 199 decies E, EA et G)

## Cas particulier : réduction d'impôt « SCELLIER INTERMEDIAIRE » :

Lorsque le logement reste loué, après la période initiale d'engagement de neuf ans, dans le secteur intermédiaire, c'est-à-dire à des conditions de loyers plus restrictives pour les locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt annuelle à 2% du prix de revient de l'immeuble (CGI art. 199 septvicies, V). Pour en bénéficier, le propriétaire doit prolonger son engagement de location par période de trois ans et pour une durée maximale de six ans.

L'article 105 VI de la loi prévoit que ce complément d'impôt sera désormais égal à **6 %** du prix de revient par période triennale. La réduction d'impôt sera imputée à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période.

Ce complément de réduction d'impôt doit être combiné avec la réduction globale de 10 %.

## Modalités d'application :

Cette réduction s'appliquerait au taux de chaque avantage concerné, ainsi qu'au plafond d'imputation de ces avantages, lorsqu'il existe.

Les taux et montants réduits de 10 % seront arrondis à l'unité inférieure.

- ✓ **Un décret en Conseil d'Etat dont la publication est attendue au cours du premier trimestre 2011 et au plus tard le 30 avril 2011 opérera la traduction mathématique des taux et des montants qui résultent de l'application de la nouvelle mesure en prenant pour référence le droit en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011. En conséquence, les taux et les montants figurant dans le Code général des impôts devraient être modifiés afin de faire apparaître le taux réel applicable après réduction.**

## Conséquences sur la détermination du bouclier fiscal :

L'article 1649-0 A du CGI prévoit, au profit de chaque contribuable, un droit à restitution des impositions directes pour la fraction qui excède un certain pourcentage de ses revenus.

L'article 105 VIII exclut du bénéfice du droit à restitution le complément d'impôt consécutif à l'application de la réduction de 10 %.

En conséquence, pour la détermination de ce droit, l'impôt sur le revenu est retenu pour son montant déterminé après imputation des réductions et crédits d'impôt concernés, compte tenu des taux et plafonds applicables avant réduction globale de 10 %.

## Modalités d'entrée en vigueur :

Ces dispositions sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011 pour des dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ainsi, les reports et étalements de réductions d'impôt acquises pour la première fois au titre d'années antérieures ne seront pas concernés par la mesure.

Sont également exclus du champ de la mesure les avantages fiscaux acquis à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011, mais qui trouvent leur fondement dans une décision d'investissement immobilier formalisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (l'acquisition de la résidence principale pour les intérêts d'emprunt y afférents, les investissements immobiliers locatifs).

## ➤ CREDIT D'IMPÔT POUR DEPENSES D'ENERGIE DANS LOGEMENT :

Le contribuable qui réalise des travaux permettant de limiter la consommation énergétique des logements peut se voir consentir un avantage fiscal. Il s'agit ici du crédit d'impôt sur le développement durable.

### Les logements concernés :

Le logement, qui peut être une maison ou un appartement, doit constituer la résidence principale du contribuable, ou être destiné à le devenir dans les six mois.

### Les équipements et le taux du crédit d'impôt :

**Le taux du crédit d'impôt varie de 15 à 50 % selon le type de travaux.** La loi de finances pour 2011 applique un « rabot » général de 10 % à ces taux, hormis le photovoltaïque qui est traité à part.

Le taux est multiplié par 0,9 et le résultat arrondi à l'unité inférieure. Il ne s'agit donc pas d'abaisser les taux de 10 points mais simplement de les diminuer de 10 %.

Le tableau ci-dessous récapitule les équipements concernés, le taux du crédit d'impôt applicable actuellement ainsi que le taux pour 2011 :

Nature des dépenses	Taux du crédit d'impôt pour les dépenses en 2010	Taux du crédit d'impôt pour les dépenses en 2011 Rabot de 10 %
Chaudières à condensation Matériaux isolation thermique des parois vitrées	15 %	13 %
Equipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, hors panneaux solaires	50 %	45 %
Pompes à chaleur (autres que air/air), sauf pompes à chaleur géothermiques	25 %	22 %
Pompes à chaleur géothermiques	40 %	36 %
Pompes à chaleur thermodynamiques (autres que air/air)	40 %	36 %
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	40 %	36 %
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses	25 %	22 %
Equipements de raccordement à un réseau de chaleur Equipements de récupération et de traitement des eaux de pluie	25 %	22 %
Diagnostic de performance énergétique	50 %	45 %

## ➤ INVESTISSEMENTS LOCATIFS : NICHES FISCALES RABOTEES :

### - LE DISPOSITIF SCELLIER (article 199 septivicies CGI)

La loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 institue une réduction d'impôt représentant 25% du prix de revient d'un logement neuf d'un coût maximal de 300 000 euros, soit une réduction de 75 000 euros étalés sur 9 ans ; le loyer est plafonné, mais pas les ressources des locataires.

**La Loi de Finances 2011** rappelle et précise que tous les contribuables français qui acquièrent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2012, un **logement neuf** (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi dite Scellier et d'une réduction d'impôt de :

- 25 % pour les investisseurs en 2010
- 13 % pour les investisseurs en 2011
- 9 % pour les investisseurs en 2012.

Pour bénéficier des 22 % en 2011 et 18 % en 2012, il sera nécessaire d'investir dans des Logements Neufs Bâtiments Basses Consommations

**Le projet de loi de finances pour 2011 exclut du rabot général de 10 % des niches fiscales, notamment, les investissements immobiliers résultant d'un engagement pris avant le 31 décembre 2010.**

**Cet engagement pourra prendre la forme d'une réservation enregistrée chez un notaire ou service des impôts avant le 31 décembre 2010, sous réserve que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2011.**

### - LE DISPOSITIF MALRAUX (article 199 ter viciés CGI)

La réduction d'impôt Malraux a pour objet la protection du patrimoine historique et esthétique de la France. Pour ce faire, elle favorise la restauration immobilière, c'est-à-dire la rénovation et la mise en valeur d'immeubles anciens constituant le patrimoine architectural.

Les logements doivent être situés soit dans un secteur protégé, soit dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), soit dans un « quartier ancien dégradé » lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète du bâtiment et le logement doit être loué vide à usage de résidence principale du locataire pendant au moins neuf ans.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des travaux (réparation et entretien, amélioration, primes d'assurance, taxe foncière, frais de gestion et provisions pour les travaux de copropriété).

Le taux de la réduction d'impôt est de 30 % ou 40 % du montant des dépenses, selon la zone où se situe le logement, dans la limite annuelle de 100.000 €, soit une réduction d'impôt maximale annuelle de 30.000 € ou 40.000 €. Le contribuable peut bénéficier de cette réduction d'impôt pendant 4 ans, soit au maximum 120.000 € ou 160.000 € d'économie.

Ce dispositif est également visé par le rabot. Le taux de la réduction passe donc de 30 à 27 % et de 40 à 36 %.

## - LE DISPOSITIF BOUVARD (article sexvicies CGI)

Ce dispositif concerne les loueurs en meublé non professionnel, il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt (appelée « loi Bouvard » ou « Scellier résidences-services ») pour les investissements réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 (la date de signature de l'acte authentique faisant foi), dans un logement neuf ou acquis en l'état futur d'achèvement (achat sur plans) situé dans certaines résidences ou établissements d'intérêt général. Il s'agit par exemple des résidences avec services pour étudiants, des résidences de tourisme classées mais aussi des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées.

Il est nécessaire de s'engager à louer le logement meublé, pendant au moins neuf ans, à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

Aucune condition tenant au montant du loyer et/ou aux ressources des locataires et occupants n'est à respecter.

L'avantage fiscal est strictement aligné sur celui du dispositif Scellier qui existe pour les locations vides.

**Le taux de réduction d'impôt sera de 20 % si la réservation est enregistrée avant le 31 décembre 2010 et/ou acté avant le 31 mars 2011, et de 18 % à compter du 1<sup>er</sup> avril 2011.**

## - LE DISPOSITIF GIRARDIN (article 1999 undecies A CGI)

Cette réduction d'impôt concerne la construction ou l'achat d'un logement neuf situé Outre-mer (Dom, Nouvelle-Calédonie et autres collectivités d'Outre-mer) avant le 31 décembre 2012. Le logement doit être loué vide à usage de résidence principale du locataire pendant au moins cinq ans.

La base de la réduction d'impôt correspond au prix d'achat dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable.

Le taux de la réduction est en principe de 40 % jusqu'au 31 décembre 2010 et doit passer à 30 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Avec le « rabot », le taux passe donc à 27 % en 2011.

La réduction d'impôt est ensuite répartie sur cinq ans.

Initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2017, le dispositif Girardin prendra fin le 31 décembre 2012.

## 6/ BAISSÉ DU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES (ARTICLE 106)

---

En vertu de l'article 200-0 A du CGI, le montant cumulé de certains avantages fiscaux (déductions, réductions, et crédits d'impôt) dont bénéficie le foyer fiscal à raison des dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu supérieure à une certaine somme. Au-delà, ces avantages fiscaux font l'objet d'un plafonnement global, qui se traduit par un supplément d'imposition.

Selon l'article 81 de la loi de finances pour 2010 le plafond était fixé à 20 000 €, majoré de 8 % du montant du revenu imposable.

### Nouveau plafond :

Le nouveau plafond est fixé à 18 000 € majoré de 6 % du montant du revenu imposable.

### Exemples :

Pour un contribuable disposant d'un revenu imposable de 150 000 €, le plafond sera de 27 000 € (18 000 € + 6% de 150 000 €)

Pour un contribuable disposant d'un revenu imposable de 300 000 €, il sera de 36 000 € (18 000 € + 6 % de 300 000 €).

### Entrée en vigueur :

Le nouveau plafond s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2011.

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre de dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Ne sont pas concernés par le nouveau plafond et demeurent donc soumis au plafond antérieur, les avantages procurés par les réductions d'impôt mentionnés aux articles 199 sexvicies (**investissements locatifs non professionnels dans les résidences meublées**) et 199 septvicies du CGI (**Investissements locatifs Scellier**) accordées au titre de l'acquisition, selon le cas, de logements ou de locaux pour lesquels **une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, sous réserve que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2011.**

## **7/ AJUSTEMENTS CONSECUTIFS A LA REFORME DE LA SUPPRESSION DE LA TAXE PROFESSIONNELLE - (ARTICLE 108)**

---

### **Mise en œuvre de la clause de rendez-vous consécutive à la suppression de la taxe professionnelle**

L'article 2 de la loi de finances pour 2010 a supprimé la taxe professionnelle (TP) et institué corrélativement une contribution économique territoriale (CET) composée d'une cotisation foncière des entreprises (CFE), assise sur les valeurs locatives foncières et d'une cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), calculée en fonction de la valeur ajoutée produite par l'entreprise.

(De plus, une imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER) du secteur de l'énergie, du transport ferroviaire et des télécommunications a été instaurée, dont le produit est attribué aux collectivités territoriales.)

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi de finances pour 2010, le Gouvernement a transmis au Parlement un rapport évaluant l'impact de la réforme des finances locales entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010 sur les collectivités territoriales et sur les entreprises. Ce rapport a été soumis au Comité des finances locales (CFL).

Comme cela avait été annoncé par cette « clause de rendez-vous législatif » ou « clause de revoyure » la loi de finances pour 2011 apporte un certain nombre de modifications et adaptations aux dispositions alors adoptées concernant la CET.

Nous examinerons :

- les modifications apportées à la cotisation foncière des entreprises (CFE)
- et, les modifications à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

### **Entrée en vigueur**

**Conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi la plupart des mesures s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.**

### **➤ COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES (CFE)**

#### **Champ d'application – Activités de location et sous-location immobilière :**

Les activités exercées par les fiduciaires en vertu d'un contrat de fiducie entre dans le champ d'application de la CFE (article 108 Al loi de finance – article 1447 du CGI).

En application de l'article 1447 du CGI, les activités de location ou de sous-location d'immeubles, autres que les activités de location ou sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, sont assujetties à la CFE lorsque, au cours de la période de référence, elles procurent des recettes brutes au moins égales à 100 000 €.

L'article 108 I A de la présente loi précise que : « **Lorsque la période de référence ne correspond pas une période de douze mois, le montant des recettes ou du chiffre d'affaires est ramené ou porté, selon le cas à douze mois** ».

Ce qui signifie que le montant des recettes ou de chiffre d'affaires permettant d'apprécier le seuil est corrigé pour correspondre à une **année pleine** dans le cas où la période de référence ne correspond pas à une période de douze mois.

L'article 108 I B prévoit que les contribuables qui deviennent redevables de la CFE au titre de l'année 2011, en application des dispositions précitées (article 108 I A) doivent déclarer les bases de CFE dans les deux mois suivant la publication au Journal officiel de la présente loi de finances.

### Exonérations :

L'article 108 I G corrige à la baisse le montant du plafond des exonérations prévues aux articles 1466 A, I du CGI (exonération dans les zones urbaines sensibles) et 1466 A, I sexies (exonération dans les zones franches urbaines).

Les nouveaux plafonds sont ramenés pour 2011 à :

- 26 955 € pour l'exonération applicable dans les zones urbaines sensibles ;
- 72 709 € pour les zones franches urbaines.

L'article 108 I T fixe les nouveaux plafonds suivants :

- 26 955 € pour l'exonération applicable dans les zones franches urbaines,
- 72 709 € pour l'exonération applicable dans les zones franches urbaine de première et deuxième catégorie.

### Base d'imposition

#### Les parties communes en sont exclues

L'article 108 I, I complète l'article 1467 du CGI en prévoyant que les **parties communes** des immeubles dont disposent les entreprises qui exercent une activité de location ou sous-location d'immeubles ne sont pas comprises dans les bases d'imposition à la CFE.

### Redevable de l'imposition

Jusqu'alors, l'article 1476 du CGI organisait la transparence des sociétés civiles professionnelles, des sociétés civiles de moyens, et des groupements réunissant des membres de professions libérales : l'imposition était établie au nom de chacun des membres.

**A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 l'imposition est établie au nom de la société ou du groupement** (en application de l'article 108 L, I).

Désormais en matière de CFE, une seule imposition sera due et non plus une imposition par membre de la structure concernée.

### Valeur locative plancher

La règle de l'article 1518 B du CGI a été retenue pour la CFE.

Cet article prévoit qu'en cas de restructuration, la valeur locative des immobilisations corporelles ne peut être inférieure à 80 % ou 90 % dans les groupes fiscaux, de valeur locative précédemment imposée (règle dite de la valeur locative plancher).

Le I, O - I de l'article 108 de la loi de finances introduit à l'article 1518 B du CGI un mécanisme qui permet de retenir **100 %** de la valeur locative précédemment taxée en ce qui concerne **les opérations d'apports, de scissions, de fusions de société ou de cessions d'établissements ou de transmission universelle de patrimoine** réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, lorsque directement ou indirectement, l'entreprise cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport **contrôle** l'entreprise cédante, apportée ou scindée ou est contrôlée par elle, ou que ces deux entreprises sont contrôlées par la même entreprise.

Par ailleurs, Le I, O - 1 de l'article 108 introduit un nouvel alinéa à la fin de l'article 1518 B du CGI, qui a pour objet de maintenir la valeur locative des biens cédés en cas de **cession des biens isolés**. Il prévoit que la valeur locative d'une immobilisation corporelle cédée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et rattachée au **même établissement** ne peut être inférieure à **100 %** de son montant avant l'opération, lorsque directement ou indirectement, l'entreprise cessionnaire contrôle l'entreprise cédante ou est contrôlée par elle ou que ces deux entreprises sont contrôlées par la même entreprise.

### Cotisation minimum de CFE :

En application de l'article 108, Q, I, la base de la cotisation minimum de CFE prévue par l'article 1647 D du CGI peut être fixée, sur délibération des conseils municipaux, à un montant compris entre **200 € et 6 000 €** pour les redevables dont le montant du chiffre d'affaires **excède 100 000 €**

Pour les autres redevables, le montant maximum de la base que les conseils municipaux peuvent fixer reste égal à **2000 €**

Pour l'appréciation du seuil de 100 000 €, le chiffre d'affaires ou les recettes sont ramenés, si nécessaire, à douze mois.

### Païement de la CFE : L'acompte doit être payé spontanément.

L'article 108 S I supprime le dernier alinéa de l'article 1679 quinquies du CGI qui faisait obligation à l'administration d'adresser aux redevables concernés un avis d'acompte de CFE au moins un mois avant l'échéance du 15 juin. Cet acompte devra être payé spontanément.

## ➤ COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTEE

### Champ d'application et exonération

Les activités exercées par les fiduciaires en vertu d'un contrat de fiducie entre dans le champ d'application de la CVAE (article 108 A II – article 1586 ter du CGI).

D'autre part, en application du II, F de l'article 108, modifiant l'article 1586 nonies du CGI, les **exonérations de CVAE** liées aux exonérations de CFE prévues par les article 1466 A, I du CGI (**zones urbaines sensibles**) et 1466 A I sexies (**zones franches urbaines**) sont désormais accordées dans la limite de **plafonds** fixés respectivement à 133 775 € et 363 549 €. Ces plafonds s'appliquent à la valeur ajoutée.

Ces plafonds seront actualisés chaque année en fonction de la variation de prix.

## Barème de la CVAE et appréciation du chiffre d'affaires

Le taux d'imposition à la CVAE est théoriquement égal à 1, 5 % de la valeur ajoutée pour l'ensemble des entreprises redevables.

Cependant l'article 1586 quater du CGI permet aux entreprises de demander le bénéfice d'un dégrèvement variable en fonction du chiffre d'affaires.

En pratique, il est fait application du barème progressif et du taux d'effectif résultant de ces dispositions.

**Consacrant cette pratique l'article 108 II B-1° de la loi prévoit l'application du dégrèvement sans demande du redevable.**

L'article 1586 quater, III du CGI impose la prise en compte d'un **chiffre d'affaires consolidé** en cas de **restructuration** (apport, cession d'activité ou scission d'entreprise), lorsque, à l'issue de l'opération, le montant de l'impôt dû par les entreprises parties à l'opération est inférieur d'au moins 10 % à ce qu'il aurait dû être en l'absence de réalisation de l'opération.

L'article 108, II B-3° ajoute les transmissions universelles de patrimoine réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 à la liste des opérations de restructuration visées.

Par ailleurs, il prévoit qu'en cas de scission, l'appréciation du contrôle direct ou indirect se fait au niveau des associés pris dans leur ensemble.

Enfin, il précise que les conditions de détention de la société à laquelle l'activité est transmise doivent être remplies à un moment quelconque au cours des six mois qui précèdent la date de l'opération.

L'article 108 II b-2° prévoit également une mesure de portée plus générale, codifiée à l'article 1586 quater I bis du CGI.

Elle vise à retenir le chiffre d'affaires de l'ensemble des sociétés membres d'un groupe fiscalement intégré, au sens de l'article 223 A, pour apprécier le seuil et le barème de la CVAE de chaque société membre du groupe. Toutefois, cette consolidation n'est pas faite lorsque le chiffre d'affaires de la société tête du groupe bénéficie des dispositions de l'article 219, I-b du CGI, c'est-à-dire lorsque la somme des chiffres d'affaires des sociétés membres du groupe fiscal est inférieur à 7 630 000 €

Cette règle suppose donc que chacune des sociétés membres du groupe fiscal connaisse le montant de la somme des chiffres d'affaires des sociétés membres du groupe. En effet, il ne s'agit pas de l'instauration d'une « CVAE de groupe », l'impôt restant dû par chaque redevable.

### Période de référence :

L'article 108 II C de la loi de finances ajoute un 5 à l'article 1586 quinquies du CGI aux termes duquel « *il n'est pas tenu compte de la fraction d'exercice clos qui se rapporte à une période retenue pour l'établissement de l'impôt dû au titre d'une ou de plusieurs années précédant celle de l'imposition* ».

Cette disposition est destinée à éviter les doubles impositions de valeur ajoutée des périodes successives.

Elle est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

### Définition de la valeur ajoutée :

L'article 108 II D modifie plusieurs points de l'article 1586 sexies du CGI qui définit la valeur ajoutée.

### Valeur ajoutée de droit commun :

Sont ajoutées aux produits composant la valeur ajoutée **les rentrées sur créances amorties** lorsqu'elles se rapportent aux résultats de l'exploitation (quand bien même elles seraient comptabilisées dans le résultat exceptionnel)

La disposition subordonnant en cas de **sous-location** de plus de six mois, la **déductibilité de l'amortissement** chez le loueur à l'assujettissement à la CFE du sous-locataire est supprimée.

Enfin, pour le calcul du **plafonnement de la valeur ajoutée** à 80 % du chiffre d'affaires (entreprises dont le chiffre d'affaires n'excède pas 7,6 millions d'euros) ou à 85 % du chiffre d'affaires (autres entreprises), **il est spécifié que la période retenue pour le chiffre d'affaires est la même que celle retenue pour la valeur ajoutée.**

### Etablissement et paiement de la CVAE

#### Annualité de l'impôt :

L'article 108 II E-2° apporte une dérogation importante au principe de l'annualité de l'impôt, prévue par l'article 1586 octies du CGI, selon lequel la CVAE est due par le redevable qui exerce l'activité au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Désormais, en cas de **transmission d'activité** dans le cadre d'un **apport**, d'une **cession d'activité**, d'une **scission d'entreprise** ou d'une **transmission universelle de patrimoine**, la CVAE est due également par le redevable qui n'exerce aucune activité imposable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année et auquel l'activité est transmise lorsque l'opération intervient au cours de l'année d'imposition. Il s'agit d'éviter les interruptions d'imposition alors que l'activité a été exploitée sans discontinuer.

#### Obligations déclaratives et répartition de la valeur ajoutée :

L'article 108 II, E-3° de la loi maintient l'obligation de porter sur la déclaration CVAE les **effectifs salariés** et également le **montant de la valeur ajoutée**.

Il est à noter que l'article 108 II j disjoint formellement cette déclaration de la liquidation de l'impôt visée à l'article 1679 septies, qui devra être opérée sur une déclaration distincte.

S'agissant de la déclaration des effectifs, une modification substantielle est apportée à l'obligation sur les entreprises disposant d'**établissements** dans plusieurs communes ou employant des salariés exerçant leur **activité plus de trois mois dans plusieurs communes**.

Alors que les règles initiales prévoyaient une déclaration tenant compte des équivalents temps plein travaillés (ETPT), les effectifs seront désormais, en application de l'article 108 II, E-3° déclarés au lieu où la durée d'activité est plus élevée, y compris si l'entreprise ne dispose pas de locaux dans ce lieu d'emploi dès lors que le salarié y exerce son activité plus de trois mois.

#### Institution d'un délai spécial de dépôt pour les entreprises qui disparaissent (article 108 II E-3°) :

En cas de transmission universelle du patrimoine, de cession ou de cessation d'entreprise ou de l'exercice d'une profession commerciale, ou du décès de l'exploitant individuel, la déclaration annuelle ainsi que la déclaration liquidative doivent être souscrites dans un délai de **soixante jours**.

### **Extension de l'obligation de déclaration par voie électronique :**

Jusqu'à présent l'article 1649 quater B IV du CGI prévoyait uniquement pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieure à 500 000 € de souscrire obligatoirement les déclaration de CVAE par voie électronique.

L'article 108 II – I de la loi étend cette obligation aux entreprises relevant de la direction des grandes entreprises, définies du deuxième au dernier alinéa de l'article 1649 quater B I du CGI.

### **Paielement :**

#### **Acomptes :**

Dans sa version initiale, le dernier alinéa de l'article 1679 septies du CGI prévoyait que, si la liquidation définitive de la CVAE faisait apparaître que l'acompte versé était supérieur à la cotisation effectivement due, l'**excédent** était restitué dans les soixante jours de la date de dépôt de la déclaration de liquidation.

L'article 108 II J-3° modifie le point de départ du délai.

En cas de versement d'acomptes excessifs, **la restitution devra intervenir dans les soixante jours suivant le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai.**

S'agissant du cas inverse d'**insuffisance** du montant des acomptes versés, l'article 108 II K de la loi accorde aux contribuables une marge d'erreur en précisant que la majoration de 5 % prévue par l'article 1731 du CGI ne s'applique que si, à la suite de la liquidation définitive, il apparaît que les versements effectués sont inexacts de plus du dixième.

#### **Solde :**

Dans sa rédaction première l'article 1679 du CGI (al 6 à 8) permettait aux entreprises de mesurer forfaitairement l'impact des **exonérations facultatives de CFE** sur l'assiette de la CVAE et d'utiliser cette **estimation forfaitaire** non seulement pour le calcul des acomptes de CVAE, mais aussi pour celui du solde.

L'article 108 II, J-1° supprime la possibilité d'imputer l'estimation forfaitaire sur le solde de la CVAE, celui-ci devant toujours être liquidé sur la base de la CVAE réellement due.

#### **Contentieux :**

Initialement le contentieux lié à la CVAE était calqué sur celui établi pour ce qui concerne la TVA.

L'article 108 II, A-2° modifie le régime des réclamations de CVAE qui suivront désormais les règles applicables à la CFE.

Le délai de réclamation en matière de CVAE est donc le délai d'un an prévu par l'article R 196-2 du LPF (et non plus le délai de trois ans prévu par l'article R 196-1)

## 8/ REVALORISATION DES BAREMES

### ➤ ACTUALISATION DU BAREME DE L'IMPÔT SUR LE REVENU (IR) (article 2)

L'article 2 prévoit d'indexer les tranches de revenus et les seuils du barème qui lui sont associés, comme l'évolution de l'indice des prix hors tabac de 2010, soit **1,5 %**.

**Le taux de taxation de la tranche supérieure a été relevé d'un point, il passe de 40 % à 41 %.**

Le barème applicable aux revenus de 2010 s'établit comme suit pour un quotient familial d'une part, avant application du plafonnement des effets du quotient familial :

Fraction du revenu imposable	Taux (pourcentage)
Jusqu'à 5 963 €	0
De 5 964 € à 11 896 €	5,5 %
De 11 897 € à 26 420 €	14 %
De 26 421 € à 70 830 €	30 %
Plus de 70 830 €	41 %

### ➤ BAREME DE L'ISF

Le barème de l'ISF, actualisé chaque année, depuis 2006, dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu, s'établit donc de la façon suivante au titre de 2011 :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine au 1 <sup>er</sup> janvier 2011	
Tranche	Taux
N'excédant pas 800.000 €	0,00 %
De 800.000 € à 1.310.000 €	0,55 %
De 1.310.000 € à 2.570.000 €	0,75 %
De 2.570.000 € à 4.040.000 €	1,00 %
De 4.040.000 € à 7.710.000 €	1,30 %
De 7.710.000 € à 16.790.000 €	1,65 %
Supérieure à 16.790.000 €	1,80 %

➤ **DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT - ABATTEMENTS ET BAREMES 2011**

Depuis la loi TEPA d'août 2007 et la loi de finances pour 2008, les abattements et barèmes d'imposition aux droits de mutation à titre gratuit (droits de donation et de succession) sont revalorisés chaque 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'évolution de la première tranche d'impôt sur le revenu.

La loi de finances pour 2011 fait évoluer cette tranche de **1,5 %**.

Voici donc les montants des abattements et barèmes pour les donations faites et les successions ouvertes en 2011.

- **Abattements**

<b>DROITS DE DONATION</b>	
Conjoint	80.724 €
Partenaire de PACS	80.724 €
Enfant	159.325 €
Petit-enfant	31.865 €
Arrière petit-enfant	5.310 €
Ascendant	159.325 €
Frère, sœur	15.932 €
Neveu, nièce	7.967 €
Personne handicapée	159.325 €
Don de somme d'argent exonéré	31.865 €
<b>DROITS DE SUCCESSION</b>	
Descendant	159.325 €
Ascendant	159.325 €
Frère, sœur	15.932 €
Neveu, nièce	7.967 €
Personne handicapée	159.325 €
Abattement par défaut	1.594 €

- [Tarifs](#)

<b>DONATION OU SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE</b>	
Tranche d'imposition	Taux
Jusqu'à 8.072 €	5 %
De 8.073 € à 12.109 €	10 %
De 12.110 € à 15.932 €	15 %
De 15.933 € à 552.324 €	20 %
De 552.325 € à 902.838 €	30 %
De 902.839 € à 1.805.677 €	35 %
Au-dessus de 1.805.677 €	40 %

<b>DONATION ENTRE EPOUX OU PARTENAIRE DE PACS</b>	
Tranche d'imposition	Taux
Jusqu'à 8.072 €	5 %
De 8.073 € à 15.932 €	10 %
De 15.933 € à 31.865 €	15 %
De 31.866 € à 552.324 €	20 %
De 552.325 € à 902.838 €	30 %
De 902.839 € à 1.805.677 €	35 %
Au-dessus de 1.805.677 €	40 %

<b>DONATION OU SUCCESSION ENTRE FRERES ET SŒURS</b>	
Tranche d'imposition	Taux
Jusqu'à 24.430 €	35 %
Au-dessus de 24.430 €	45 %