



AIDE-MEMOIRE
JURIDIQUE, FISCAL ET FINANCIER
A L'USAGE DES PROMOTEURS ET
MARCHANDS DE BIENS



EDITION 2021

AVANT PROPOS

Absurdistan ? Vous avez bien dit Absurdistan ?

En effet que penser d'autre depuis qu'a été publiée au JO du 30 janvier 2021, la loi visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises afin de favoriser le vivre ensemble dans les territoires ruraux ? Et ce n'est même pas une blague (!).

Les règles fiscales, juridiques et urbanistiques d'Absurdistan vont dans le même sens : l'acte de construire est interdit sauf exception, le régime de TVA d'une opération de lotissement ou de marchand de biens est suspendu à des avis de la CJUE dont on n'a même pas idée de la date d'avènement ...

Dans ce contexte incroyable mais vrai selon la formule consacrée, ce modeste aide-mémoire a pour seule ambition de favoriser des réflexes salvateurs en prélude à un soigneux approfondissement des thèmes concernés auquel nous serons heureux de vous apporter notre concours critique et dévoué.

Force et courage !

Patrick Abbou

Président

Textes fiscaux à jour de la loi de finances pour 2021 (Loi 2020-1721 du 29 décembre 2020).

La Société OFFIM CONSEIL OPERATIONNEL intervient dans le strict respect des dispositions légales, réglementaires et du monopole des professions réglementées.

SOMMAIRE

I – L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Leur régime très hétérogène est fonction de la situation personnelle des cédants et de la nature de l'immeuble.

II - L'IMPOT SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PROFESSIONNELS

Quelques principes et de nombreuses exceptions.

III – TRAVAUX DE REHABILITATION : DU NEUF AVEC DU VIEUX

Critères identifiants des travaux de réhabilitation qui, par leur ampleur, aboutissent à la réalisation d'un immeuble neuf et à l'éligibilité de dispositifs de financement aidé ainsi qu'à l'application de régime fiscaux différents : TVA, droits d'enregistrement.

IV – L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

La réduction du champ d'application de l'impôt sur la fortune aux seuls actifs immobiliers s'accompagne d'une complexité accentuée lorsque ces actifs sont détenus via des sociétés.

V – DOCUMENTS ET AUTORISATIONS D'URBANISME

Une synthèse des documents et autorisations d'urbanisme : certificats d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager...

VI – LA NOTION DE PLANCHER PORTEUR

Des définitions claires sur un sujet qui ne lasse pas de délier les langues.

VII - LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS D'INCITATION FISCALE

Tableau récapitulatif des principaux dispositifs fiscaux actuels en faveur de l'immobilier.

I – L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES (PV)

Biens imposables :

Immeubles bâtis et non bâtis, droits immobiliers (usufruit, nue-propriété), certains titres de sociétés.

Personnes et opérations imposables :

Personnes physiques et sociétés à prépondérance immobilière soumises à l'IR, principalement les SCI, dans le cadre d'une cession à titre onéreux (vente, échange, apport et certains partages).

Territorialité :

En principe, imposition en France des PV réalisées par des résidents ou non-résidents si l'immeuble est en France. Pour les PV portant sur les parts de sociétés à prépondérance immobilière, l'imposition des non-résidents dépend des conventions internationales.

Les principaux régimes d'exonération :

- **Cession de la résidence principale** ;
- **Vente n'excédant pas 15.000 €** (seuil appliqué à chaque vente et non annuellement) ;
- **Retraités ou invalides** non soumis à l'IFI et à **faibles revenus** ;
- **Immeuble cédé à un organisme chargé du logement social ou à tout acquéreur qui s'engage à construire et achever des logements locatifs sociaux dans un délai de 4 ans** (exonération jusqu'au 31/12/2022) ;
- **Cession d'un logement autre que la résidence principale** si le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les 4 ans précédant la cession **et** s'il remploie le prix dans les 24 mois de la cession dans l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale du cédant ;
- **Cession d'un droit de surélévation** destiné à la création de locaux d'habitation.

Modalités de calcul de la plus-value :

Prix de cession - prix d'acquisition (prix d'achat ou valeur retenue pour la succession ou dans l'acte de donation si acquisition à titre gratuit) **majoré** des frais d'acquisition (frais réels ou forfait de 7,5%) et des travaux - non déduits des revenus fonciers si immeuble loué - pour leur coût réel (forfait de 15% applicable sans justificatif si immeuble détenu depuis au moins 5 ans).

Système d'abattement appliqué à la plus-value à partir de 5 ans de détention conduisant à une exonération à partir de 22 ans pour l'impôt sur le revenu (taux de 19%) et à partir de **30 ans pour les prélèvements sociaux** (taux de 17,2%).

Abattement exceptionnel de 70% ou 85% sous conditions ; applicable aux cessions intervenant avant le 31/12/2025 d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction, dans un délai de 4 ans, de bâtiments d'habitation collectifs situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (G.O.U.) ou d'une opération de revitalisation du territoire (O.R.T.). Le taux de l'abattement est porté à **85%** en cas d'engagement du cessionnaire de réaliser des logements sociaux ou intermédiaires d'une surface habitable au moins égale à 50% de la surface totale des constructions envisagées.

Cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière relevant de l'IR par des personnes physiques :

Alignement sur le régime des cessions d'immeubles par des personnes physiques, notamment pour la résidence principale : exonération proportionnelle à la valeur du logement occupé par rapport à la valeur globale de l'actif social de la société.

Taux, déclaration et paiement de la plus-value :

Imposition proportionnelle au taux de **19%** (IR) et de **17,2%** (prélèvements sociaux) : taux global de **36,2%**. Déclaration de PV souscrite sur imprimé n° 2048 IMM ou n°2048 TAB.

Cas des non-résidents (possibilité d'exonération de la CSG et de la CRDS) :

- **Personnes physiques** non-résidentes qui cèdent un immeuble situé en France ou des titres de sociétés de personnes dont l'actif est principalement composé d'immeubles situés en France : **prélèvement 19% + prélèvements sociaux (PS) de 17,2%** ;
- **Sociétés de personnes situées en France** qui cèdent un immeuble situé en France et dont tout ou partie des associés sont des personnes physiques non-résidentes : **prélèvement de 19% + PS de 17,2 % applicables à ces associés** ;
- **Sociétés étrangères non imposables à l'IS** cédant un immeuble situé en France : **prélèvement de 19% + PS de 17,2 % applicables aux associés personnes physiques résidentes ou non** ;

NB : Par exception, pour les PV immobilières réalisées depuis le 1er janvier 2019, la CSG (9,2%) et la CRDS (0,5%) ne sont pas dues par les personnes qui, à la fois, sont affiliées à un régime d'assurance maladie dans un autre Etat de l'UE, de l'EEE ou en Suisse, ou relèvent du régime commun de sécurité sociale, des institutions de l'UE, et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Pour ces cédants, seul le prélèvement de 7,5% est dû.

- **Sociétés étrangères imposables à l'IS situées dans l'EEE** (Espace Economique Européen) cédant un immeuble situé en France : **prélèvement au taux de l'IS applicable sur une PV déterminée comme pour les sociétés résidentes imposables à l'IS.**
- **Sociétés étrangères imposables à l'IS situées hors EEE** cédant un immeuble en France : **prélèvement de 26,5%** sur une PV déterminée par différence entre, le prix de cession et le prix d'acquisition, diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention (article 244 bis A III du CGI).

Deux exonérations propres aux non-résidents personnes physiques :

- **cession après transfert du domicile fiscal hors de France, de l'ancienne résidence principale** (*sous conditions quant à l'Etat de la nouvelle résidence et au délai de cession notamment*) ;
- **cession d'un logement situé en France si le cédant a été domicilié fiscalement en France au moins 2 ans à un moment quelconque avant la cession et si celle-ci est réalisée au plus tard le 31 décembre de la 10^{ème} année suivant le transfert du domicile fiscal hors de France ou porte sur un immeuble dont le cédant a eu la libre disposition depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession (Exonération limitée à la fraction de la PV imposable n'excédant pas 150.000 €).**

Surtaxe des plus-values immobilières nettes imposables supérieures à 50.000 €.

Applicable aux personnes physiques y compris non résidentes et aux associés de sociétés relevant de l'IR. **N'y sont pas soumises les cessions de terrains à bâtir et les cessions exonérées.** Taux progressif allant de 2% pour la première tranche à 6% pour la dernière tranche (fraction de la plus-value supérieure à 260.000 €).

II - L'IMPOT SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS

| VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS VENDEZ UN TERRAIN A BATIR (TAB) | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | A UN PARTICULIER | A UN PROFESSIONNEL (1) |
| TVA (2) | <ul style="list-style-type: none"> - TVA APPLICABLE SUR LA MARGE ; ou - TVA APPLICABLE SUR LE PRIX TOTAL si le terrain avait donné lieu à déduction de la TVA lors de son achat par le vendeur. | |
| D.E. (3) | <p>APPLICABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - DROIT COMMUN (5,09 à 5,81% selon les départements) ; - DROIT DE 0,715% si la vente est soumise à la TVA sur le prix total. | <p>SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</p> <p>DROIT DE 0,715% si aucun engagement ; ou si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p>DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p> <p>SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</p> <p>APPLICABLES</p> <p>DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p>DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p>DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p> |
| <p>(1) Le terme PROFESSIONNEL renvoie plus précisément à la notion d' assujetti à la TVA. (2) Sous réserve des avis attendus de la C.JUE Droits - (3) Droits d' enregistrement.</p> | | |

IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PROFESSIONNELS

| VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS ACHETEZ UN TERRAIN A BATIR (TAB) | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | A UN PROFESSIONNEL (1) | | | | |
| A UN PARTICULIER | | | | | |
| TVA | <ul style="list-style-type: none"> - TVA APPLICABLE SUR LA MARGE (2); <li style="text-align: center;">ou - TVA APPLICABLE SUR LE PRIX TOTAL si le terrain avait donné lieu à déduction de la TVA lors de son achat par le vendeur. | | | | |
| D.E. (3) | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">APPLICABLES</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements ; - DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ; - DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans. </td> <td style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</p> <p style="text-align: center;">APPLICABLES</p> <p>DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p>DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p>DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p> </td> </tr> </tbody> </table> | APPLICABLES | SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE | <ul style="list-style-type: none"> - DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements ; - DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ; - DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans. | <p style="text-align: center;">SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</p> <p style="text-align: center;">APPLICABLES</p> <p>DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p>DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p>DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p> |
| APPLICABLES | SI TVA APPLIQUEE SUR LA MARGE | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements ; - DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ; - DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans. | <p style="text-align: center;">SI TVA APPLIQUEE SUR LE PRIX DE CESSION</p> <p style="text-align: center;">APPLICABLES</p> <p>DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ;</p> <p>DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ;</p> <p>DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans.</p> | | | | |
| <p>(1) Le terme PROFESSIONNEL renvoie plus précisément à la notion d' assujéti à la TVA. (2) Sous réserve des avis attendus de la CJUE - (3) Droits d' enregistrement.</p> | | | | | |

II (suite) - L'IMPOT SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS

| VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS ACHETEZ UN IMMEUBLE BÂTI ANCIEN (1) | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | A UN PARTICULIER | A UN PROFESSIONNEL (2) |
| TVA | PAS DE TVA OPERATION HORS CHAMP | <p>OPERATION EXONEREE : PAS DE TVA SAUF OPTION EXERCEE PAR VOTRE VENDEUR</p> <p style="text-align: center;">deux variantes : (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - TVA sur la marge ; ou - TVA sur le prix total si l' acquisition de l' immeuble par votre vendeur lui a ouvert droit à déduction. |
| D.E. (4) | <p>APPLICABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements). - DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans. - DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans (après démolition ou réalisation de travaux concourant à la création d' un immeuble neuf). | |
| <p>(1) Immeuble achevé depuis plus de cinq ans.</p> <p>(2) Le terme PROFESSIONNEL renvoie plus précisément à la notion d' assujetti à la TVA. (3) Sous réserve des avis attendus de la CJUE - (4) Droits d' enregistrement.</p> | | |

IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PROFESSIONNELS

| VOUS ETES UN PROFESSIONNEL ET VOUS VENDEZ UN IMMEUBLE BATI ANCIEN (1) | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | A UN PARTICULIER | A UN PROFESSIONNEL (2) |
| TVA (3) | <ul style="list-style-type: none"> - TVA sur la marge ; ou - TVA sur le prix total si l' immeuble a ouvert droit à déduction. | <p>OPERATION EXONEREE : PAS DE TVA SAUF OPTION EXERCEE PAR VOUS-MEME deux variantes :</p> |
| D.E.(4) | <p>APPLICABLES</p> <p>DROIT COMMUN (5,09 à 5,81% selon les départements)</p> | <p>APPLICABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - DROIT COMMUN si aucun engagement (5,09 à 5,81% selon les départements) ; - DROIT DE 0,715% si engagement de revendre dans les 5 ans ; - DROIT FIXE DE 125 € si engagement de bâtir dans les 4 ans (après démolition ou réalisation de travaux concourant à la création d' un immeuble neuf). |
| <p>(1) Immeuble achevé depuis plus de cinq ans.</p> <p>(2) Le terme professionnel renvoie plus précisément à la notion d' assujetti à la TVA. (3) Sous réserve des avis attendus de la CJUE - (4) Droits d' enregistrement.</p> | | |

III – TRAVAUX DE REHABILITATION : DU NEUF AVEC DU VIEUX

TRAVAUX SUSCEPTIBLES DE FAIRE D'UN IMMEUBLE ANCIEN UN IMMEUBLE NEUF

Il s'agit des travaux qui rendent à l'état neuf :

- La **majorité des fondations** : travaux de réparation, remplacement, renforcement, par pose de micropieux ou injection à haute pression ;

ou

- La **majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage** : **éléments verticaux** (murs porteurs intérieurs ou extérieurs, piliers, colonnes ou poteaux), **éléments horizontaux** (planchers lorsqu'ils contribuent à la résistance ou la rigidité de l'ouvrage), **éléments obliques** (contreventement) et **éléments de charpente** ;

ou

- La **majorité de la consistance des façades** (hors ravalement) ;

ou

- **Dans une proportion d'au moins les 2/3 chacun des six éléments de second œuvre** suivants :

1. Les **planchers non porteurs** ;
2. Les **huisseries extérieures** ;
3. Les **cloisons intérieures** ;
4. Les **installations sanitaires et plomberie** ;
5. Les **installations électriques** ;
6. Le **chauffage (en métropole)**.

Lorsque l'immeuble, avant et après réalisation des travaux, ne comporte pas l'un des six lots de second œuvre, l'immeuble reste un immeuble ancien même si tous les cinq autres éléments de second œuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins 2/3.

De manière générale, la proportion de la majorité ou des 2/3 est appréciée selon un critère physique objectif approprié tel que la surface, le linéaire, le volume, ou en valeur si ce critère paraît plus adapté au lot affecté par les travaux.

IV- L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

PRINCIPALES CARACTERISQUES

REDEVABLES :

Personnes physiques domiciliées en France sur tous leurs biens et droits immobiliers dont la valeur nette des dettes y afférentes déductibles atteint, le 1er janvier de l'année d'imposition **1 300 000 €** avec une imposition progressive débutant dès 800 000 €. Si non domiciliées : imposition sur les seuls biens et droits immobiliers situés en France.

ASSIETTE :

RESIDENTS :

Biens immobiliers bâtis et non bâtis situés en France ou à l'étranger y compris la résidence principale (abattement de 30% sur la valeur vénale maintenu).

Droits immobiliers (usufruit, droit d'usage et d'habitation, droit du preneur à bail à construction ou bail emphytéotique) détenus sur des biens situés en France ou à l'étranger.

Participations représentant plus de 10% du capital et des droits de vote de sociétés opérationnelles même sans prépondérance immobilière et même sous pacte Dutreil, à hauteur de la valeur de l'immobilier non affecté à l'activité opérationnelle et incluse dans la valeur des titres détenus, quel que soit le nombre de sociétés interposées entre l'immobilier et le redevable.

Participations, quelle que soit leur importance, dans des sociétés non cotées dont l'objet est de gérer leur propre patrimoine notamment immobilier, à hauteur de la valeur de l'immobilier incluse dans la valeur des titres.

Participations supérieures à 10% du capital et des droits de vote dans des organismes de placement collectif lorsque leur actif est composé, au moins à hauteur de 20%, d'actifs ou de droits immobiliers imposables.

Participations de plus de 5% dans des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Pendant la phase d'épargne, les contrats d'assurance-vie rachetables et les bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte sont déclarés pour la fraction de valeur de rachat au 1er janvier de l'année d'imposition représentative de biens et droits immobiliers imposables.

NON RESIDENTS :

Biens et droits immobiliers situés en France et **titres de sociétés même sans prépondérance immobilière, cotées ou non cotées**, à hauteur des biens et droits immobiliers détenus par ces sociétés et situés en France.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE :

Biens grevés d'un usufruit, droit d'usage et d'habitation.

Principe : compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

Exception : usufruits légaux, notamment usufruit du conjoint survivant, donation avec réserve d'usufruit à l'Etat, aux départements, communes et associations d'utilité publique.

PASSIF DEDUCTIBLE :

Dettes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition contractées pour financer l'acquisition et la rénovation d'immeubles ainsi que l'achat de droits immobiliers (au seul prorata de la valeur taxable de ces immeubles et droits immobiliers) y compris les dettes d'impôts liés à la propriété immobilière : taxe foncière, taxe sur les locaux vacants, taxe sur les bureaux en Ile-de-France.

Dispositifs anti-abus :

- Exclusion des emprunts contractés par une société, directement ou par une société interposée, auprès d'un associé redevable de l'IFI ou de son groupe familial, notamment pour lui acheter un bien immobilier, un droit immobilier ou des titres de société (ventes à soi-même) sauf à démontrer, selon les cas, l'existence d'une motivation principalement non fiscale ou le caractère normal des conditions du prêt ;
- Exclusion des emprunts contractés, directement ou par société interposée, par le redevable auprès d'un membre de son foyer fiscal ; exclusion des emprunts souscrits directement ou par société interposée, auprès d'un proche (enfant majeur, ascendant, frère ou sœur) sauf à justifier du caractère normal des conditions de prêt et de son effectivité (remboursements) ;
- Déductibilité du capital emprunté par le redevable dans cadre de « prêts in fine » limitée dans la proportion du nombre d'années du prêt restant à courir sur sa durée totale ;
- Déductibilité des dettes limitée à 50% de leur fraction qui excède 60% de la valeur des patrimoines imposables supérieurs à 5.000.000 € sauf à justifier qu'elles ne sont pas contractées dans un objectif principalement fiscal.

MODALITES DECLARATIVES ET PAIEMENT :

Le redevable détenant un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1.300.000 € doit indiquer sur une **déclaration spécifique 2042-IFI** les biens composant son patrimoine et les dettes y afférentes, annexée à la déclaration d'ensemble des revenus 2042. Paiement par voie de rôle distinct de l'IR.

Barème :

- De 800.000 € à 1.300.000 € : **0,50%** ;
- De 1.300.001 à 2.570.000 € : **0,70%** ;
- De 2.570.001 à 5.000.000 € : **1%** ;
- De 5.000.0001 à 10.000.000 € : **1,25%** ;
- Au-delà de 10.000.00 € : **1,5%**.

Plafonnement :

Maintenu afin d'éviter que l'IFI + IR excèdent 75% des revenus de l'année précédente. En cas de pourcentage supérieur, l'excédent vient en diminution de l'IFI.

Impôt sur la fortune acquitté hors de France : l'impôt sur le capital immobilier payé à l'étranger sur des biens situés hors de France est imputable sur l'IFI payé en France au titre de ces biens.

Réduction d'IFI : Possible en procédant à des dons dans la limite annuelle de 50.000 €.

V – DOCUMENTS ET AUTORISATIONS D'URBANISME

| Dématérialisation des procédures à compter du 1 ^{er} janvier 2022 dans les communes > 3500 H | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENTS CONCERNANT LES TERRAINS | |
| <p>CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF (C.U.I.)</p> | <p>Ils permettent à quiconque, même en l'absence de tout droit sur un terrain, de connaître les dispositions générales d'urbanisme, les servitudes et les taxes qui lui sont applicables (C.U.I.) ou la faisabilité d'un projet de construction (C.U.O.).</p> <p>Demande adressée au Maire en 2 (C.U.I.) ou 4 (C.U.O.) exemplaires sur cerfa N° 13410*05.</p> |
| <p>CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL (C.U.O.)</p> | <p>Délai d'instruction d'un mois (C.U.I.) ou de deux mois (C.U.O.) par la mairie, l'EPCI, ou l'Etat si la commune est sans document d'urbanisme.</p> <p>Validité de 18 mois. Pas de publicité ni d'affichage. En cas de silence de l'autorité, obtention d'un certificat tacite aux effets limités à ceux d'un C.U.I. exprès.</p> |
| AUTORISATIONS CONCERNANT LES LOTISSEMENTS | |
| <p>PERMIS D'AMENAGER</p> <p>OU</p> <p>DECLARATION PREALABLE DE DIVISION</p> | <p>Lotir : diviser une ou plusieurs unités foncières contiguës en propriété ou en jouissance en vue d'implanter des bâtiments.</p> <p>Permis d'aménager (P.A.) si création ou aménagement de voies, d'équipements ou d'espaces communs ou dans certains secteurs. Architecte obligatoire si terrain > 2.500 m². Autres cas : déclaration préalable de division (D.P.D.). P.A. demandé par cerfa 13409*07 ; D.P.D. faite sur cerfa 13702*06.</p> <p>Délai d'instruction de 3 mois pour le P.A. et de 1 mois pour la D.P.D. En cas de silence de l'autorité, accord ou non-opposition tacites. Validité de la D.P.D. et du P.A. : 3 ans. Possibilité de prorogation de deux ans. La décision d'acceptation, expresse ou tacite stabilise les règles d'urbanisme pour 5 ans. Affichage obligatoire deux mois afin de purger les délais de recours des tiers. Possibilité de retrait de l'autorisation pour illégalité pendant 3 mois.</p> |
| AUTORISATIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES | |
| <p>PERMIS DE DEMOLIR</p> <p>OU</p> <p>PERMIS DE CONSTRUIRE</p> <p>OU</p> <p>DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX</p> | <p>Les permis de démolir (P.D.) et de construire (P.C.) sont délivrés, dans les mêmes conditions, au propriétaire ou au bénéficiaire d'une promesse de vente par accord exprès ou tacite dans certains cas. La demande de P.C. peut inclure une demande de démolition. Cerfa N° 13406*07 pour un P.C. de maison individuelle ou 13409*07 pour les autres P.C. - Cerfa 13405*6 pour un P.D. Architecte obligatoire pour les P.C. de maison individuelle si surface plancher supérieure à 150 m².</p> <p>Délai d'instruction de 2 mois pour le P.D. (5 mois si immeuble MH) et de 3 mois pour le P.C. (2 mois pour une maison individuelle). Accord de l'ABF nécessaire dans certains cas. Pas de permis tacite si accord de l'ABF nécessaire.</p> <p>Validité : 3 ans. Affichage obligatoire deux mois afin de purger les délais de recours des tiers et déclaration d'ouverture de chantier pour le P.C. Possibilité de retrait de l'autorisation pour illégalité pendant 3 mois.</p> <p>La déclaration préalable de travaux concerne les travaux affectant l'aspect extérieur ou le changement de destination d'un bâtiment existant, la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher > 20m² (ou > à 40m² si construction totale après travaux < 150m²).</p> <p>Autres règles identiques que pour le PC sauf délai d'instruction : un mois.</p> |
| TRANSFERT DES AUTORISATIONS D'URBANISME | |
| <p>Une autorisation d'urbanisme en cours de validité peut faire l'objet d'un arrêté de transfert avec l'accord des deux titulaires successifs avec les mêmes règles de publicité que l'autorisation initiale.</p> | |

VI - LA NOTION DE PLANCHER PORTEUR

La notion de plancher

Selon le BOFIP BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929 § 280 :

« Le plancher est une plate-forme horizontale entre deux niveaux. La surface d'un rez-de-chaussée sans sous-sol n'est donc pas un plancher. Par conséquent, la remise à neuf de la surface du rez-de-chaussée sous lequel il n'y a pas de cave ou de sous-sol peut relever du taux réduit. »

Il est précisé qu'un vide sanitaire n'est pas un niveau. »

Plancher porteur

Ce même BOFIP BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929, § 160 indique comme plancher porteur :

« ... - éléments horizontaux : planchers en béton (dalles), planchers en bois (poutres et solives), toits-terrasses (à pente nulle ou faible) quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble. Le plancher s'entend de l'ouvrage qui constitue une plate-forme horizontale entre deux niveaux ;... » ;

Plancher non porteur

Enfin, le § 190 issu de la même source précise :

« - les planchers non porteurs : planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (plate-forme horizontale entre deux niveaux non constitutive de la structure porteuse du bâtiment)... »

En résumé, tous les planchers - hors faux-planchers dits techniques pour le passage des fluides - sont porteurs à l'exception des planchers de mezzanine.

Le rez-de-chaussée n'est pas un plancher, à moins qu'il soit au-dessus d'une cave et/ou d'un sous-sol, étant rappelé que le vide sanitaire n'est pas un niveau.

VII – LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS D'INCITATION FISCALE

| DISPOSITIF | CARACTERISTIQUES SOMMAIRES | APPLICATION |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| PINEL | Réduction Impôt (RI) sur acquisition ou construction d'immeubles d'habitation collectifs neufs ou assimilés, loués 6, 9 ou 12 ans en tant que résidence principale. Plafonds de loyers selon zonage et condition de revenus du locataire. Taux de la RI : 12, 18% ou 21% du prix de revient du logement retenu dans la limite de 5.500 € par m2 et d'un montant de 300.000 €. | Jusqu'au 31/12/2024 |
| MONUMENTS HISTORIQUES (MH) | Les propriétaires d'immeubles MH qui leur procurent des recettes peuvent déduire de celles-ci la totalité de leurs charges foncières. En cas de déficit, celui-ci est imputable sans limite sur le revenu global. En l'absence de recettes, les charges sont imputables sur ce même revenu global. Dispositif soumis à l'engagement de conserver l'immeuble au moins 15 ans. | PERMANENTE |
| LOI MALRAUX | Les particuliers qui procèdent à des opérations de restauration complète d'immeubles à usage d'habitation ou non, situés dans certaines zones et qui prennent l'engagement de les louer au moins 9 ans, peuvent bénéficier d'une RI de 22% ou 30%, selon les cas, des dépenses de restauration, retenues dans la limite de 400.000 € sur la période comprise entre la date de délivrance du PC ou la date d'expiration du délai d'opposition à la Déclaration Préalable et le 31/12 de la 3 ^{ème} année qui suit. | PERMANENTE OU 31/12/2022 |
| CENSI-BOUVARD | Les personnes physiques qui acquièrent, au sein de certaines structures (de type EHPAD, résidences avec services pour personnes âgées, handicapées ou étudiants ...) un logement neuf, ou en VEFA ou achevé depuis au moins 15 ans et ayant été réhabilité ou rénové, bénéficient, s'ils s'engagent à le louer meublé au moins 9 ans, d'une RI égale à 11% de son prix de revient répartie sur 9 ans (avec un plafond annuel de 300.000 € quel que soit le nombre de logements achetés). | Jusqu'au 31/12/2021 |
| DENORMANDIE | Avantage fiscal calqué sur le dispositif PINEL (cf. ci-dessus) avec lequel il se cumule pour l'appréciation du plafond prix/m2 et d'investissement annuel. Obligation de consacrer 25% de l'investissement à des travaux de réhabilitation aboutissant notamment à une certaine performance énergétique. Plafond de ressources des locataires identique à celui du plafond PINEL. | Jusqu'au 31/12/2022 |
| ARTICLE 210 F DU CGI | Les plus-values réalisées par les sociétés imposables à l'IS sur la cession d'un local de bureaux, commercial ou industriel ou d'un T.A.B. sont soumises au taux réduit de 19% si le cessionnaire s'engage à les transformer en locaux d'habitation dans les 4 ans à compter de la date de clôture de l'exercice d'acquisition. Le cessionnaire doit être une personne morale indépendamment de son statut juridique et fiscal. | Jusqu'au 31/12/2022 |
| ART. 150 U II, 7° et 8° | Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social (cf. supra § I). | Jusqu'au 31/12/2022 |



OFFIM CONSEIL OPERATIONNEL

DOMAINES D'EXPERTISE

OFFIM LEVIERS FISCAUX

Les bons choix dans le **labyrinthe de la fiscalité immobilière** et la résolution de problématiques préexistantes.

OFFIM LEVIERS FINANCIERS – N°ORIAS

Structuration **du financement le plus approprié**.

OFFIM TRANSACTIONS - Carte T

Conseil à la vente sur les **murs d'hôtel** et les **portefeuilles immobiliers complexes**.

OFFIM OPTIMISATION DE VALEUR

Valorisation de terrains à bâtir, appel d'offres promoteurs, choix entre types d'opération : rénovation ; démolition – construction.

OFFIM ACQUISITIONS-RESTRUCTURATIONS

Un concours opérationnel à la **constitution de sociétés foncières ou à leur restructuration**.

OFFIM MIAMI

Une activité « historique » : création et gestion sur-mesure de **sociétés foncières à Miami**.

60 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Tél. : +33 (0)1 72 92 05 38 - info@offim.fr

SAS au capital de 10 000 € - RCS Nanterre 537 552 634

www.offim.fr