



PRESENTATION SCHEMATIQUE DE LA LOI DE FINANCES POUR 2023

*Alain DELFOSSE
Notaire honoraire
Directeur honoraire
des affaires juridiques
du Conseil supérieur du notariat*

TABLE DES MATIERES

IMPOT SUR LE REVENU – FISCALITE DES PERSONNES	7
Article 2 – Indexation sur l’inflation du barème de l’impôt sur le revenu pour les revenus de 2022 et des grilles de taux par défaut du prélèvement à la source	8
Article 3 - Aménagement du prélèvement à la source de l’impôt sur le revenu	9
REDUCTIONS D’IMPOT	10
Article 17 - Réduction d’impôt « Madelin /IR PME » : Prorogation de la période d’application du taux majoré de 25 % pour les versements effectués jusqu’au 31 décembre 2023	11
Article 19 - Prorogation d’un an de la réduction d’impôt « Malraux » en faveur des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d’habitat ancien dégradé et faisant l’objet d’une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)	12
Article 11 et article 12 – Extension d’une réduction d’impôt sur les dons aux communes et syndicats forestiers pour certaines opérations de gestion forestière	13
CREDITS D’IMPOT	14
Article 10 – Refonte du DEFI Forêt - Instauration d’un crédit d’impôt au titre d’opérations forestières	15
Article 18 - Crédit d’impôt pour l’emploi d’un salarié à domicile : mentions nouvelles dans la déclaration de revenus.....	17
Article 20 – Augmentation du plafond du crédit d’impôt pour frais de garde d’enfants de moins de six ans	17
Article 31 – Prolongation jusqu’en 2025 du crédit d’impôt en faveur des bornes de recharges électriques privées	18
Article 43 – Prorogation jusqu’au 31 décembre 2027 du crédit d’impôt pour certains investissements en Corse et évaluation du dispositif	18
Article 44 – Précisions sur l’exclusion des meublés de tourisme non professionnels du bénéfice du crédit d’impôt pour les investissements en Corse	18
Article 46 - Prorogation jusqu’au 31 décembre 2024 du crédit d’impôt pour la formation des dirigeants d’entreprises, prévu à l’article 244 <i>quater</i> M du code général des impôts.....	18
Article 51 – Rétablissement du crédit d’impôt « rénovation énergétique » dans les PME	18
Article 52 – Aménagement et prorogation jusqu’au 31 décembre 2023 du crédit d’impôt de sortie du glyphosate – ajustement de l’encadrement européen applicable aux aides de <i>minimis</i>	18
Article 53 - Prorogation sous condition du crédit d’impôt en faveur des entreprises agricoles disposant sous certaines conditions d’une certification haute valeur environnementale (HVE).....	18
OUTRE MER	19
Article 13 - Prorogation et diverses modifications à certains dispositifs en faveur des investissements en Outre-Mer.....	20
REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS	21

Article 25 – Condition de conservation des titres pour que les opérations d’apport-attribution ne soient pas considérées comme des distributions de revenus mobiliers.....	22
FISCALITE DES ENTREPRISES.....	24
Article 33 – Prolongation et aménagement du volet fiscal -Exonération selon certaines modalités d’impôt sur les bénéfiques, de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises en faveur des jeunes entreprises innovantes (JEI).....	25
Article 37 – Augmentation du plafond applicable au titre du taux réduit d’impôt sur les sociétés des petites et moyennes entreprises.....	26
Article 32 – Etalement de l’imposition applicable aux subventions européennes versées aux entreprises.....	27
Article 34 – Précision des modalités d’indexation des plafonds de la déduction pour épargne de précaution (DEP)	27
Article 49 - Prorogation jusqu’au 31 décembre 2025 et actualisation du plafond annuel du dispositif de déduction pour Epargne de Précaution (DEP).....	27
DROITS D’ENREGISTREMENT ET TAXE DE PUBLICITE FONCIERE	28
Article 22 - Soumission des baux de plus de douze ans à durée limitée à la formalité fusionnée ...	29
Article 23 – Détermination du régime des droits d’enregistrement des cessions d’entreprises individuelles et des EIRL ayant opté à l’IS	31
Article 24 - Aménagements du dispositif d’exonération de droits de mutation à titre gratuit applicable à certains biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial et parts de groupements fonciers agricoles.....	35
Article 26 - Exonération du droit d’enregistrement de 125 € des actes de reconnaissance de filiation établis dans le cadre d’une procédure d’assistance médicale à la procréation (AMP) avec tiers donneur	37
Article 66 – Exonération de taxe de publicité foncière pour certains actes notariés de notoriété acquisitive en Corse.....	38
Article 27 – Exonération des frais d’inscription au livre foncier de Mayotte des actes de notoriété déposés à compter du 6 octobre 2022 pris dans le cadre du dispositif de résorption du désordre foncier	39
PLUS-VALUES DES PARTICULIERS	40
Article 7 – Plus-values des particuliers : prorogation de trois régimes d’exonération	41
Article 28 – Taxation spécifique des plus-values immobilières élevées en Corse	44
TVA.....	46
Article 56 – Taux réduit de TVA pour les livraisons à soi-même de certains travaux dans le bâti....	47
Article 58 - Aménagements du régime de la transmission universelle de patrimoine (TUP) prévu à l’article 257 <i>bis</i> du CGI – Clarification pour garantir la conformité au droit européen du régime applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée en cas de transmission universelle de patrimoine	49
Article 86 - Ajustements techniques en matière de TVA notamment en ce qui concerne le régime de la TVA de groupe	55

Article 62 - Facturation électronique entre assujettis à la TVA : actualisation des méthodes de sécurisation des factures émises sous forme électronique et clarification des modalités de conservation.....	56
Article 91 – Aménagement des modalités de contrôle des membres d’un assujetti unique à la taxe sur la valeur ajoutée.....	56
IMPOTS LOCAUX	57
Article 15 – Prolongation de la majoration à Mayotte des seuils de revenus fiscaux de référence en dessous desquels les contribuables modestes ou âgés peuvent bénéficier des allègements de taxe foncière.....	58
Article 55 – Suppression sur deux ans de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et aménagement du plafonnement de la contribution économique territoriale (CET) en fonction de la valeur ajoutée.....	58
Article 102 – Suppression des conditions requises pour le bénéfice d’allègement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires en cas de cohabitation	58
Article 103 – Report à 2025 de l’actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels.....	58
Article 106 – Décalage de deux ans du calendrier de révision des valeurs locatives des locaux d’habitation	58
AUTRES MESURES	59
Article 65 - Adaptation du système fiscal aux exigences de la transition énergétique.....	60
Article 73 et 74 – Aménagements de la taxe sur les logements vacants, de la majoration de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires et de l’imposition possible des logements vacants à la taxe d’habitation – Hausse des taux de la taxe sur les logements vacants	62
Article 78 – Prorogation du régime d’exonération des produits de location ou sous-location en meublée d’une ou plusieurs pièces de son habitation principale.....	68
Article 90 – Extension du pouvoir de contrôle prévu à l’article L. 23 C du LPF aux contrats de capitalisation ou placement de même nature – Extension de la taxation d’office prévu à l’article 755 du CGI aux contrats de capitalisation et aux placements de même nature	69
Article 75 – Création d’une taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage, les surfaces de stationnement dans les Bouches du Rhône, le Var et les Alpes Maritimes affectée à la société de la ligne nouvelle Provence Côte d’Azur qui doit financer la LGV du même nom	70
Article 77 – Relèvement du plafond de la taxe spéciale d’équipement affectée à la Société du Grand Projet du Sud-Ouest et création d’une taxe complémentaire	70
Article 85 – Abrogation du droit de suite au privilège spécial mobilier du Trésor en matière d’impôt sur les sociétés et de taxe foncière	70
Article 89 – Demande auprès des banques de la communication des comptes bancaires connus dès l’engagement de la procédure d’examen de la situation fiscale personnelle	70
Article 92 - Actualisation du régime applicable au droit de communication dont disposent les administrations fiscale et douanière auprès des dépositaires de documents publics	70
Article 94 - Elargissement de la possibilité d’utilisation du numéro d’inscription au répertoire d’identification des personnes physiques (NIR).....	70

Article 96 – Report de la réforme des modalités de transmission de déclarations relatives aux rentes viagères	71
Article 99 – Relèvement du taux de la contribution additionnelle aux primes ou cotisations afférentes aux conventions d'assurance applicables aux exploitations agricoles	71
Article 107 – Prorogation de l'exonération de forfait social sur certains abondements versés par l'employeur sur les plans d'épargne salariale	71
Article 147 – Prolongation des PGE « résilience » jusqu'au 31 décembre 2023.....	71
Article 163 – Possibilité pour les salariés de coopératives agricoles de pouvoir utiliser la totalité des sommes recueillies sur un PEE pour acquérir des parts sociales	71
Article 176 - Dérogation aux règles d'indexation automatique relative à la réduction de loyer de solidarité (RLS).....	71
Article 188 – Prolongation et extension de l'expérimentation rendant obligatoire une tentative de médiation préalable pour certaines affaires familiales.....	71
Article 189 – Recouvrement par l'Etat des sommes engagées au titre de l'aide juridictionnelle	72

LOI DE FINANCES POUR 2023

La loi de finances (LF) pour 2023 a été définitivement adoptée par l'Assemblée Nationale le 17 décembre 2022.

Le présent commentaire est donné sous réserve du résultat du recours dont la présente loi de finances fait l'objet devant le Conseil constitutionnel et dans l'attente de la publication définitive de la loi au Journal officiel.

Sous réserve de dispositions contraires, la présente loi (article 1) s'applique :

- A l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2022 et des années suivantes ;
- A l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2022 ;
- A compter du 1er janvier 2023 pour les autres dispositions fiscales.

Pour les détails des conditions d'application et les modalités d'entrée en vigueur des différents articles commentés, il convient toutefois de se référer au texte publié au Journal officiel. Parmi les mesures susceptibles d'intéresser le notariat, on peut citer de manière schématique et non exhaustive celles figurant dans la présente note.

N.B. : Les mesures sociales et celles relevant du code du travail contenues dans la présente loi de finances ne seront pas commentées.

IMPOT SUR LE REVENU – FISCALITE DES PERSONNES

Article 2 – Indexation sur l’inflation du barème de l’impôt sur le revenu pour les revenus de 2022 et des grilles de taux par défaut du prélèvement à la source¹

Le présent article indexe les tranches de revenus du barème de l’impôt sur le revenu (IR), ainsi que les seuils et limites qui lui sont associés, sur la prévision d’évolution de l’indice des prix à la consommation hors tabac de 2022 par rapport à 2021, soit 5,4 %.

Le présent article ajuste également, pour les revenus perçus ou réalisés à compter du 1er janvier 2023, les limites des tranches de revenus des grilles de taux par défaut du prélèvement à la source (PAS) en fonction de l’évolution du barème de l’IR.

¹ Textes concernés : art. 196 B, 204 H du CGI.

Article 3 - Aménagement du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu²

Le présent article a pour objet deux améliorations du mécanisme du prélèvement à la source (PAS) :

1/ Le premier aménagement améliore la contemporanéisation de l'impôt en facilitant la modulation des prélèvements à l'initiative des contribuables et en cas de baisse de leurs revenus.

A ce titre, le nouveau dispositif diminue le seuil à partir duquel un contribuable est autorisé à moduler à la baisse le montant de son PAS.

Selon l'exposé des motifs du PLF 2023, p. 62, « l'effet « assiette », qui constitue l'un des principaux avantages du PAS, se traduit par un ajustement immédiat et automatique de la retenue à la source (RAS) pratiquée aux variations de revenus, notamment sur les traitements et salaires. Dans les cas où cet effet n'est pas suffisant, une option de modulation du taux de PAS est offerte au contribuable, à condition, en cas de modulation à la baisse, que l'écart entre le montant du prélèvement qu'il supporterait en l'absence de modulation et le montant du prélèvement résultant de sa situation et des revenus de l'année en cours estimés par le contribuable soit d'au moins 10 %. Le PAS existant désormais depuis plusieurs années et ayant été mis en œuvre avec succès, cette condition peut être ajustée au profit des contribuables ».

Le présent article abaisse de 10 % à 5 % le seuil d'écart permettant la modulation. Elle aura pour effet d'étendre le champ des contribuables pouvant bénéficier, sur demande, d'une modulation à la baisse de leur taux de PAS.

2/ Le champ de cette mesure concerne les seules situations de pluriactivité en Europe, dans lesquelles se trouvent les salariés résidents fiscaux français d'employeurs situés dans d'autres Etats membres de l'Union européenne, de l'Espace économique européen ou en Suisse exerçant ponctuellement une partie de leur activité en France, notamment en recourant au télétravail.

² Textes concernés : art. 87-0 A, 89 A, 204 B, 204 C, 204 G, 204 J, 1736 du CGI.

REDUCTIONS D'IMPOT

Article 17 - Réduction d'impôt « Madelin /IR PME » : Prorogation de la période d'application du taux majoré de 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2023³

Cet article proroge le taux majoré de 25 % de la réduction d'impôt sur le revenu pour la souscription au capital des PME (« IR-PME »), pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2023.

Le taux de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital des entreprises d'utilité sociale (RI ESUS) étant aligné sur celui du dispositif IR-PME, par renvoi de l'article 199 *terdecies-0* AA du CGI à l'article 199 *terdecies-0* A du CGI, **les entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) bénéficieront automatiquement de cette prolongation d'un an du taux majoré.**

Le présent article opère également une coordination expresse concernant la réduction d'impôt, prévue à l'article 199 *terdecies-0* AB du CGI, pour les investissements réalisés dans les foncières solidaires afin de proroger jusqu'au 31 décembre 2023 la majoration de 18 % à 25 % du taux de la réduction d'impôt pour investissement dans **les foncières solidaires chargées d'un service d'intérêt économique général (SIEG).**

Le présent article s'applique aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de deux mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer la disposition lui ayant été notifiée comme étant conforme au droit de l'Union européenne.

³ Textes modifiés : art. 199 *terdecies-0* A du CGI, 157 IV de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

Article 19 - Prorogation d'un an de la réduction d'impôt « Malraux » en faveur des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)⁴

Le présent article⁵ proroge d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023, les volets du dispositif de la réduction d'impôt « Malraux » en faveur des immeubles situés :

- dans un quartier ancien dégradé (QAD) (2° du I de l'article 199 *tervicies* du CGI⁶) ;
- ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (2° *bis* de l'article 199 *tervicies* du CGI⁷).

⁴ Textes concernés : 2° et 2° *bis* du I de l'article 199 *tervicies* du CGI.

⁵ Le présent article prévoit également d'évaluer le dispositif « Malraux » conjointement avec la réduction d'impôt « Denormandie », dont l'évaluation, prévue par l'article 75 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, serait par ailleurs décalée au 30 septembre 2023. En effet, selon l'exposé des motifs de l'amendement à l'origine de ce texte (AN n° 3345), ces deux dispositifs, qui bénéficient aux particuliers à raison de leurs dépenses de réhabilitation ou de restauration de logements, sont soumis à des zonages distincts, mais susceptibles de se recouper.

⁶ Le 2° du I de l'article 199 *tervicies* dispose désormais : « 2° – jusqu'au 31 décembre ~~2022~~ **2023**, situé dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ; » (les changements sont raturés et/ou apparaissent en gras).

⁷ Le 2° *bis* du I de l'article 199 *tervicies* dispose désormais : « 2° *bis* – Jusqu'au 31 décembre ~~2022~~ **2023**, situé dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. Les ministres chargés de la ville et de la culture arrêtent la liste des quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé, sur proposition de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; » (les changements sont raturés et/ou apparaissent en gras).

Article 11 et article 12 – Extension d’une réduction d’impôt sur les dons aux communes et syndicats forestiers pour certaines opérations de gestion forestière⁸

⁸ Textes concernés : *f ter* de l’article 200 et *e sexies* de l’article 238 *bis* du CGI.

CREDITS D'IMPOT

Article 10 – Refonte du DEFI Forêt - Instauration d'un crédit d'impôt au titre d'opérations forestières⁹

§ 1 - RAPPEL SCHEMATIQUE

En application des articles 199 *decies* H et 200 *quindecies* du code général des impôts (CGI), les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du même code peuvent bénéficier d'un dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement forestier (DEFI Forêt), qui comporte **deux volets** :

· **une réduction d'impôt sur le revenu au titre des acquisitions, sous conditions, de forêts ou de parts de groupements forestiers (GF) ou sociétés d'épargne forestière (SEF) (DEFI Acquisition) ainsi que des cotisations d'assurance versées pour couvrir, notamment, les risques de tempêtes (DEFI Assurance) (article 199 *decies* H du CGI) ;**

· **un crédit d'impôt sur le revenu au titre des travaux forestiers réalisés directement par le propriétaire forestier ou par l'intermédiaire d'un GF ou d'une SEF sur certaines parcelles (DEFI Travaux) et sur les rémunérations versées dans le cadre d'un contrat de gestion de bois et forêts (DEFI Contrat) (article 200 *quindecies* du CGI) (Exposé des motifs de l'amendement AN n°3433).**

Le dispositif est borné au 31 décembre 2022.

§ 2 - AMENAGEMENTS¹⁰

Le présent article « simplifie et renforce » le DEFI Forêt de la manière suivante :

Premièrement, il transforme les réductions d'impôt au titre des DEFI Acquisition et Assurance en crédits d'impôt afin de rendre le dispositif plus efficace, particulièrement pour les propriétaires aux revenus les plus modestes.

Deuxièmement, il assouplit les conditions de surface applicables respectivement dans le cadre des DEFI Acquisition et Travaux, afin de faciliter la mobilisation de ces dispositifs :

⁹ Textes concernés : art. 199 *decies* H et 200 *quindecies* du CGI.

¹⁰ Tiré de l'exposé des motifs de l'amendement AN n°3433.

- pour le DEFI Acquisition, la superficie de l'unité de gestion après acquisition devra désormais être comprise entre 4 et 25 hectares pour favoriser le regroupement des parcelles et l'atteinte de surfaces de taille critique, tout en limitant le risque d'effets d'aubaine pour les grands propriétaires ;

- les propriétés seront désormais éligibles au DEFI Travaux sans condition de surface, afin de soutenir tous les propriétaires engagés dans une gestion active et durable de leur forêt, y compris les propriétaires de petites surfaces ou de parcelles segmentées qui étaient jusqu'alors exclus du dispositif.

Troisièmement, le taux de droit commun du crédit d'impôt (DEFI Acquisition et DEFI Travaux) serait porté, sous certaines modalités, **à 25%** (au lieu de 18 %¹¹).

Quatrièmement, le plafond des dépenses annuellement retenues pour le DEFI Acquisition est rehaussé et aligné sur ceux applicables dans le cadre des DEFI Assurance et Travaux (soit 6 250 € par personne seule et 12 500 € par couple) à des fins d'harmonisation et de renforcement du volet Acquisition.

Cinquièmement, afin d'inciter plus fortement les propriétaires à s'assurer, dans un contexte d'augmentation des risques liés au changement climatique, le présent article renforce de manière significative le DEFI Assurance en portant le plafond de dépenses éligibles à l'hectare de 6 € à 15 € et ouvre le bénéfice du crédit d'impôt à la souscription d'une assurance couvrant le risque incendie.

Sixièmement, le DEFI Contrat n'est pas reconduit.

Le dispositif ainsi réformé s'applique aux opérations forestières réalisées à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2025.

En conséquence de ces modifications, l'article 199 *decies* H du CGI est abrogé. L'article 200 *quindecies* du CGI formant le 34° du II de la section V du chapitre Ier du CGI est entièrement réécrit sous le titre « *Crédit d'impôt au titre d'investissements forestiers* ».

¹¹ 76 % dans le cadre du DEFI Assurances.

Article 18 - Crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile : mentions nouvelles dans la déclaration de revenus¹²

Actuellement, l'article 199 *sexdecies* du code général des impôts exige seulement que le contribuable soit « en mesure de présenter, à la demande de l'administration fiscale, les pièces justificatives ». Le formulaire de déclaration de revenus (n° 2042) ne comporte aucune case permettant de renseigner la nature de l'activité pour laquelle le bénéfice du crédit d'impôt est demandé.

Le présent article prévoit que le bénéficiaire du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile devra désormais renseigner les activités de services à la personne au titre desquelles il a engagé des dépenses éligibles.

Article 20 – Augmentation du plafond du crédit d'impôt pour frais de garde d'enfants de moins de six ans¹³

¹² Texte concerné : art. 199 *sexdecies* du CGI.

¹³ Texte concerné : art. 200 *quater* B du CGI.

Article 31 – Prolongation jusqu’en 2025 du crédit d’impôt en faveur des bornes de recharges électriques privées¹⁴

Article 43 – Prorogation jusqu’au 31 décembre 2027 du crédit d’impôt pour certains investissements en Corse et évaluation du dispositif¹⁵

Article 44 – Précisions sur l’exclusion des meublés de tourisme non professionnels du bénéfice du crédit d’impôt pour les investissements en Corse¹⁶

Article 46 - Prorogation jusqu’au 31 décembre 2024 du crédit d’impôt pour la formation des dirigeants d’entreprises, prévu à l’article 244 *quater* M du code général des impôts

Article 51 – Rétablissement du crédit d’impôt « rénovation énergétique » dans les PME¹⁷

Article 52 – Aménagement et prorogation jusqu’au 31 décembre 2023 du crédit d’impôt de sortie du glyphosate – ajustement de l’encadrement européen applicable aux aides de *minimis*¹⁸

Article 53 - Prorogation sous condition du crédit d’impôt en faveur des entreprises agricoles disposant sous certaines conditions d’une certification haute valeur environnementale (HVE)¹⁹

¹⁴ Texte concerné : art. 200 *quater* C du CGI.

¹⁵ Texte concerné : art. 244 *quater* E du CGI.

¹⁶ Texte concerné : art. 244 *quater* E du CGI.

¹⁷ Texte concerné : art. 27 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

¹⁸ Texte concerné : art. 140 de la loi n°2020 1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

¹⁹ Texte concerné : art. 151 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

OUTRE MER

Article 13 - Prorogation et diverses modifications à certains dispositifs en faveur des investissements en Outre-Mer

L'article 3 *septies* de la loi de finances pour 2023 proroge, selon certaines modalités, jusqu'au 31 décembre 2029, les dispositifs fiscaux suivants :

- la réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France qui investissent outre-mer dans le secteur du logement et dans certaines sociétés, (article 199 *undecies* A du CGI) ;
- la réduction d'impôt sur le revenu à raison des investissements productifs neufs en outre-mer VI (article 199 *undecies* B du CGI) ;
- la réduction d'impôt sur le revenu pour investissements dans le secteur locatif social, (article 199 *undecies* C) ;
- la déduction d'une partie des investissements productifs du résultat imposable des entreprises soumises à l'IS dans les départements d'outre-mer, V (article 217 *undecies* du CGI) ;
- le crédit d'impôt pour certaines entreprises à raison des investissements productifs neufs réalisés dans un département d'outre-mer, IX (article 244 *quater* W du CGI) ;
- le crédit d'impôt pour les organismes d'habitation à loyer modéré à raison de l'acquisition ou de la construction de logements neufs dans les départements d'outre-mer, VIII (article 244 *quater* X du CGI) ;
- le crédit d'impôt pour les entreprises passibles de l'IS à raison des investissements productifs neufs réalisés dans les Collectivités outre-mer et en nouvelle Calédonie d'outre-mer (article 244 Y du CGI).

REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

Article 25 – Condition de conservation des titres pour que les opérations d’apport-attribution ne soient pas considérées comme des distributions de revenus mobiliers²⁰

§ 1 - RAPPEL

Selon l'exposé des motifs de l'amendement à l'origine de cet article (amendement Sénat n°505 et n°1336), « le 1 de l'article 115 du code général des impôts (CGI) définit les conditions de neutralité fiscale, pour les détenteurs de titres, des opérations de fusion et de scission de sociétés. Il permet que l'attribution des titres, sommes ou valeurs aux membres de la société apporteuse en contrepartie de l'annulation des titres de cette société, ne soit pas considérée comme une distribution de revenus mobiliers, mais comme une opération intercalaire.

Le 2 du même article prévoit la neutralité fiscale de l'apport partiel d'actif qui se distingue de la scission et de la fusion en ce qu'il suppose le maintien de la société apporteuse.

Cette opération correspond à l'apport, par une société sans qu'elle soit dissoute, d'une partie de ses éléments d'actif à une société nouvelle ou préexistante, en contrepartie de la remise de titres représentatifs du capital de la société bénéficiaire de l'apport.

L'opération d'« apport-attribution » est réalisée par deux opérations distinctes : un apport partiel d'actif, rémunéré par des titres de la société bénéficiaire de l'apport, suivi de l'attribution de ces titres aux associés de la société apporteuse.

La neutralité fiscale de « l'apport-attribution » est de droit lorsque l'apport partiel d'actif porte sur une **branche complète d'activité**, définie par la doctrine fiscale comme des éléments qui constituent, du point de vue de l'organisation, une exploitation autonome, c'est-à-dire un ensemble capable de fonctionner par ses propres moyens.

Le 2 *bis* du même article prévoit qu'en cas d'apport partiel d'actif non représentatif d'une **branche complète d'activité**, la neutralisation fiscale peut toutefois s'appliquer sur agrément de l'administration (art 1649 *nonies* du CGI) sous réserve que :

- l'attribution soit justifiée par un motif économique, se traduisant notamment par l'exercice par la société apporteuse d'une activité autonome et l'amélioration de ses structures ;

- l'association entre les parties soit formalisée par un **engagement de conservation des titres de la société apporteuse pendant trois ans** à compter de la réalisation de l'apport ;

- cet **engagement de conservation n'est toutefois exigé que des associés qui détiennent 5 % au moins des droits de vote de la société apporteuse²¹.**

²⁰ Texte concerné : art. 115 2 *bis* b du CGI.

²¹ Cette exigence s'applique également aux associés qui y exercent ou y ont exercé, dans les six mois précédant la date d'approbation de l'apport, des fonctions de direction, d'administration ou de surveillance et détiennent au moins 0,1 % des droits de vote dans la société.

§ 2 - LA MODIFICATION

Le présent article complète le *b* du 2 *bis* de l'article 115 du CGI afin de **supprimer, pour les associés de la société apporteuse, l'engagement de conservation des titres pendant trois ans à compter de l'opération d'apport-attribution, dès lors que trois conditions cumulatives sont remplies :**

- l'apporteuse n'est pas contrôlée par un groupe d'actionnaires agissant de concert ;
- les actions de l'apporteuse sont admises à négociation sur un marché réglementé ;
- l'actionnaire détenant plus de 5 % des droits de vote de l'apporteuse n'exerce pas une influence notable sur sa gestion.

Il s'agit de **lever les blocages aux opérations de restructuration par des groupes cotés**, résultant du fait que le droit actuel conditionne le traitement fiscal applicable à la totalité des actionnaires de la société à un engagement de conservation pris par des actionnaires minoritaires qui ne contrôlent pourtant pas la société apporteuse-attributrice et qui ne prennent pas une part active à l'opération d'apport-attribution.

L'assouplissement des conditions liées à l'engagement de conservation des titres de la société apporteuse par des actionnaires minoritaires permettrait donc de **faciliter les opérations de consolidation stratégique de sociétés dont l'actionnariat est atomisé"** (amendements Sénat n°505 et n°1336).

FISCALITE DES ENTREPRISES

Article 33 – Prolongation et aménagement du volet fiscal - Exonération selon certaines modalités d'impôt sur les bénéfices, de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises en faveur des jeunes entreprises innovantes (JEI)²²

Outre la prorogation jusqu'au 31 décembre 2025 du dispositif d'exonération fiscale au profit des GEI, le présent article réduit à huit ans (pour les entreprises créées à compter du 1^{er} janvier 2023) la condition relative à la date de création de la JEI (au lieu de 11 ans).

La durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et de cotisation foncière des entreprises (CFE) reste fixée à 7 ans.

²² Textes concernés : art. 44 *sexies*-0 A, 1383 D, 1466 D du CGI, art. 13 I G de la loi n°2003-1311 du 30 décembre 2003 de finances pour 2004.

Article 37 – Augmentation du plafond applicable au titre du taux réduit d'impôt sur les sociétés des petites et moyennes entreprises²³

§ 1 – RAPPEL SCHEMATIQUE

Les dispositions du b du I de l'article 219 du code général des impôts (CGI) prévoient que les petites et moyennes entreprises assujetties à l'impôt sur les sociétés bénéficient de plein droit, sous certaines conditions, **d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 % sur la fraction des bénéfices n'excédant pas 38 120 € de bénéfice imposable par périodes de 12 mois.**

Ce régime est réservé aux entreprises qui ont réalisé un chiffre d'affaires inférieur ou égal à 10 000 000 € hors taxes et dont le capital (en présence de sociétés), intégralement libéré, est détenu pour 75 % au moins, directement ou indirectement, par des personnes physiques.

§ 2 - AMENAGEMENTS

La limite de 38 120 € de bénéfices imposables est portée à 42 500 €.

²³ Texte concerné : b du I de l'article 219 du CGI.

Article 32 – Etalement de l'imposition applicable aux subventions européennes versées aux entreprises²⁴

Article 34 – Précision des modalités d'indexation des plafonds de la déduction pour épargne de précaution (DEP)²⁵

Article 49 - Prorogation jusqu'au 31 décembre 2025 et actualisation du plafond annuel du dispositif de déduction pour Epargne de Précaution (DEP)²⁶

²⁴ Textes concernés : art. 42 *septies* et 236 I *bis* du CGI.

²⁵ Texte concerné : e de l'article 73 du CGI.

²⁶ Texte concerné : art. 51 III 1 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019.

**DROITS D'ENREGISTREMENT ET
TAXE DE PUBLICITE FONGIERE**

Article 22 - Soumission des baux de plus de douze ans à durée limitée à la formalité fusionnée²⁷

§ 1 - RAPPEL SCHEMATIQUE²⁸

A/ Formalité obligatoire de publicité foncière

En application du b du 1°) de l'article 28 du décret du 4 janvier 1955, tous actes, ou toutes décisions judiciaires, qui "**portent ou constatent bail de plus de douze ans**" sont soumis à **publication obligatoire**.

Les baux d'immeubles de plus de douze ans à durée limitée, soumis à publication obligatoire, restent en dehors du champ d'application de la formalité fusionnée²⁹.

La taxe de publicité foncière est liquidée, selon certaines modalités, au taux de 0,70 % auquel il faut ajouter le prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement supplémentaire au profit de l'État, soit au total 0,71498 % (article 742 du CGI). La publication de ces baux donne lieu également au paiement de la contribution de sécurité immobilière.

B/ Formalité de l'enregistrement

Les actes constatant une mutation de jouissance à durée limitée d'immeubles, quelle qu'en soit la durée, sont dispensés de la formalité de l'enregistrement. Cette dispense s'applique quel que soit le montant annuel du loyer, et quelle que soit la forme de l'acte³⁰.

Si les parties décident volontairement de soumettre le bail à l'enregistrement, il y a lieu à la seule perception du **droit fixe de 25 euros prévu par l'article 739 du Code général des impôts³¹.**

²⁷ Texte concerné : art. 647 I du CGI.

²⁸ Les baux ruraux sont soumis, dans certains cas, à des régimes spécifiques.

²⁹ Voir : BOI-ENR-DG-10-30, 30 sept. 2014, n° 70.

³⁰ Voir : BOI-ENR-JOMI-10, 2 août 2017, n° 10.

³¹ Voir : BOI-ENR-JOMI-10, 2 août 2017, n° 20.

§ 2 - AMENAGEMENTS

Selon l'exposé des motifs de l'amendement à l'origine de cet article (AN n° 3484), ce dernier « **vise à supprimer la double imposition à laquelle les baux à durée limitée de plus de douze ans sont soumis lors de l'enregistrement et de la publication³²** ».

Les baux à durée limitée de plus de douze ans seront désormais soumis au régime de droit commun de la formalité fusionnée à compter du 1^{er} janvier 2023.

³² A ce titre, au second alinéa du I de l'article 647 du CGI, les mots : « , les baux de plus de douze ans à durée limitée » sont supprimés ; Au début du second alinéa de l'article 665 dudit Code, les mots : « À l'exception de ceux qui constatent des baux de plus de douze ans, » sont supprimés ; Après le mot : « gratuit », la fin du second alinéa de l'article 681 du CGI est supprimée.

Article 23 – Détermination du régime des droits d'enregistrement des cessions d'entreprises individuelles et des EIRL ayant opté à l'IS³³

§ 1 - RAPPEL SCHÉMATIQUE³⁴

A/ Aspects juridiques

- **La loi du 11 juillet 1985 a créé l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL)** et l'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL), formes inédites de sociétés composées d'un seul associé.
- **La loi du 15 juin 2010 a, par la suite, créé le statut de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL)** nécessitant la constitution d'un patrimoine affecté, mais ne nécessitant pas de capital social.
- **La loi du 14 février 2022 a supprimé ce régime tout en laissant les EIRL qui existaient avant l'entrée en vigueur de la loi continuer leur activité sous ce régime. Elle vient ainsi définir un nouveau régime de l'entreprise individuelle.** Pour rappel, l'entreprise individuelle n'est pas une personnalité morale et ne possède pas de personnalité juridique. À la différence des autres sociétés (SARL, EURL, EARL), aucun capital minimum n'est donc prévu par la loi.

La principale nouveauté introduite par la loi du 14 février 2022 est la séparation de plein droit entre le patrimoine professionnel et le patrimoine personnel de l'entrepreneur, lui permettant de ne plus répondre de ses dettes professionnelles que sur son patrimoine professionnel. A ce titre, l'article L. 526-22 du code de commerce, dans sa nouvelle rédaction, protège, par défaut, l'ensemble du patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel vis-à-vis des créanciers professionnels, par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil³⁵.

Le patrimoine professionnel de l'entrepreneur, qui « ne peut être scindé », comprend les « biens, droits, obligations et sûretés dont il est titulaire et qui sont utiles à son activité ou à ses activités professionnelles indépendantes »³⁶, c'est-à-dire³⁷ :

³³ Texte concerné : art. 726 du CGI.

³⁴ Tiré du rapport Sénat n°115, p. 141.

³⁵ Cette disposition octroie dès lors à l'entrepreneur individuel la majeure partie de la protection du patrimoine personnel conférée au régime de l'EIRL, tout en dispensant l'entrepreneur individuel d'un formalisme complexe qui constituait un irritant à l'origine du faible recours à l'EIRL (Exposé des motifs du projet de loi).

³⁶ Article L. 526-22 du code de commerce.

³⁷ Article R. 526-26 du code de commerce.

- le fonds de commerce, artisanal ou agricole, tous les biens qui les constituent et les droits y afférant ; - les biens meubles (marchandise, matériel, outillage, etc.) ;

- les biens immeubles servant à l'activité ;

- les biens incorporels (données relatives aux clients, brevets d'inventions, marques, etc.) ;

- les fonds de caisses et autres sommes (en numéraires sur le lieu de l'activité, inscrites sur les comptes bancaires, destinées aux dépenses courantes de l'activité).

Par ailleurs, le nouvel L.526-27 du Code de commerce prévoit notamment les modalités de transmission par l'entrepreneur individuel l'intégralité de son patrimoine professionnel.

B/ Aspects fiscaux

1/ La loi en faveur de l'activité professionnelle indépendante organise **la mise en extinction du régime de l'entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL)** : à compter du 16 février 2022, il sera impossible de créer de nouvelles EIRL. Toutefois, le régime de l'EIRL demeure en vigueur pour les actuelles EIRL. **Le régime fiscal applicable à l'EIRL est principalement traité au 1 de l'article 1655 sexies du CGI** (dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2022).

Conformément aux dispositions de l'article 1655 *sexies* du CGI, l'entrepreneur individuel qui exerce son activité dans le cadre d'une EIRL soumise à un régime réel d'imposition pouvait, depuis le 30 juillet 2011, opter pour l'assimilation de son EIRL à une EURL ou à une EARL. **Cette option pour l'assimilation de l'EIRL à une EURL ou à une EARL est irrévocable et emporte alors de plein droit option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.** En revanche, l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés est, selon certaines modalités et conditions, révocable. A défaut d'option, les EIRL sont traitées au plan fiscal comme toutes les entreprises individuelles et imposées de plein droit à l'impôt sur le revenu.

2/ En raison de la mise en extinction de l'EIRL, l'article 13 de la loi de finances pour 2022 prévoit qu'à compter du 15 mai 2022, **les entrepreneurs individuels relevant d'un régime réel d'imposition et mentionnés aux articles L. 526-22 et suivants du code de commerce peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés [(via leur assimilation à une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) ou à une entreprise agricole à responsabilité limitée (EARL)], à l'instar des dispositions applicables aux EIRL, sans avoir à modifier leur statut juridique.** A défaut de cette option, les entrepreneurs individuels

resteront soumis à l'IR. **Ce nouveau régime fiscal est défini au 1 de l'article 1655 sexies du CGI**³⁸.

Un décret n° 2022-933 en date du 27 juin 2022 entré en vigueur le 29 juin 2022, précise notamment les modalités d'option de l'entrepreneur individuel pour son assimilation à une EURL ou à une EARL entraînant de plein droit option pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

N.B. : Les entrepreneurs individuels soumis à un régime micro (micro-BIC, micro-BNC ou micro-BA) ne bénéficient pas de cette faculté d'option.

§ 2 - PRECISIONS

Selon l'exposé des motifs des motifs de l'amendement à l'origine de cet article (AN n° 3575) :

« L'article 13 de la loi de finances pour 2022 accompagne fiscalement les évolutions du statut des professions indépendantes permises par l'article premier de la loi de 2022 relative à ces professions. Grâce à cet article, l'entrepreneur individuel peut, sans avoir à modifier son statut juridique, opter pour l'impôt sur les sociétés.

Le nouveau régime permet ainsi de pallier la disparition de l'EIRL introduite par la loi sur les professions indépendantes – ce régime étant le seul auparavant permettant à l'entrepreneur individuel d'opter pour l'impôt sur les sociétés sans avoir à apporter son activité à une société.

S'il apparaît que l'entrée dans ce régime est sécurisée sur le plan juridique, **plusieurs interrogations se font jour quant à la sortie – en premier lieu s'agissant des cessions de tout ou partie de l'entreprise individuelle.**

Il existe ainsi pour l'entreprise individuelle ayant opté à l'IS un problème d'assiette pour la perception des droits de mutation.

Deux régimes fiscaux pourraient ainsi s'appliquer : soit les droits d'enregistrement prévus par l'article 719 du CGI, qui trouvent à s'appliquer, soit l'article 726 du CGI. Cette dernière option apparaît plus logique – dans le sens où il s'agissait de la doctrine de l'administration fiscale pour les EIRL avant la disparition de celle-ci considérant que l'option pour l'IS valait assimilation à l'EURL. Le présent amendement des députés démocrates vise ainsi à préciser que l'entreprise individuelle ayant opté pour l'IS relève du régime de l'article 726 du code général des impôts, conformément à la doctrine fiscale³⁹ ».

³⁸ Le 2 de l'article 1655 *sexies* du CGI étant réservé à l'EIRL.

³⁹ **La commission des finances du Sénat a émis sur cet article notamment les critiques suivantes :**

-Tout d'abord, rien ne semble justifier de prime abord que la possibilité, pour les entreprises individuelles, d'opter pour l'impôt sur les sociétés doive entraîner parallèlement l'application du régime d'imposition des cessions de droits sociaux au moment de la cession de l'entreprise individuelle (ou de l'EIRL), d'autant que les droits d'enregistrement sont payés par les acquéreurs. Le seul motif pouvant éventuellement justifier que la cession d'une entreprise individuelle ou d'une EIRL soit soumise au régime prévu pour les droits sociaux serait de mettre un terme à une inégalité de traitement entre

Le présent article de la loi de finances pour 2024 précise que les cessions d'entreprises individuelles ayant opté à l'IS (via leur assimilation à une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL), dans les conditions prévues au 1 de l'article 1655 sexies du CGI sont assimilés à des cessions de droits sociaux mentionnées au I de l'article 726 du CGI⁴⁰.

Il en est de même des cessions d'entreprises individuelles à responsabilité limitée (EURL), encore en activité, ayant exercé l'option prévue au 2 de l'article 1655 sexies du CGI.

N.B. : Selon les travaux parlementaires (Rapport AN n°598, p. 94 et 95) « Les difficultés techniques évoquées par le Sénat (voir note de bas de page n°39) paraissent pouvoir être surmontées.

Même en l'absence de « parts sociales », le renvoi à l'article 726 du CGI revient à asséoir les DMTO sur le prix, net des emprunts contractés, de l'entreprise au moment de sa cession, puisque, selon les termes du II de cet article, le droit d'enregistrement est « assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges ». L'assiette des droits peut donc être définie sans difficulté.

De même, il en résulte l'application du taux de 3 % puisque l'entreprise individuelle ne dispose pas d'un capital « divisé en actions », ou du taux de 5 % en cas d'activité à prépondérance immobilière.

Au besoin, des clarifications pourront être utilement apportées par la doctrine administrative ».

entreprises individuelles et sociétés, dans la mesure où les sociétés peuvent choisir entre la taxation des fonds de commerce prévue à l'article 719 du CGI et le régime de la cession des droits sociaux, alors que les entreprises individuelles et les EURL, elles, ne le peuvent pas.

- Ensuite, la rédaction de l'article paraît trop peu précise, en visant en particulier le I de l'article 726 du CGI alors qu'il correspond en réalité à 3 types de cessions de droits sociaux, auxquelles sont associées trois taux distincts.

- En outre, cette mesure bénéficierait uniquement aux entreprises individuelles les plus importantes, car seuls les acquéreurs des entreprises ayant un « prix » supérieur à 200 000 euros auraient un intérêt à bénéficier du dispositif. En effet, entre 23 000 et 200 000 euros, le droit d'enregistrement sur les mutations de fonds de commerce se fait à un taux de 3 %, soit celui justement recherché par les auteurs de l'amendement en faisant entrer ces opérations dans les cessions de parts sociales.

- Ensuite, une difficulté pourrait apparaître s'agissant de l'assiette de la cession. Pour une société, et y compris pour une EURL, qui dispose d'un capital social et donc de parts sociales cessibles, l'assiette du droit d'enregistrement sur les cessions de droits sociaux est « le prix exprimé [des parts sociales] et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix », ou « une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges ». Or, dans la mesure où les entreprises individuelles ne disposent pas de capital social, mais d'un patrimoine professionnel composé notamment du fonds de commerce, il paraît hasardeux de soumettre leur cession à une forme de taxation dont l'assiette est justement constituée par le prix de ce capital social (Rapport Sénat n° 115 p 145 et 146).

⁴⁰ A ce titre, un I bis est rétabli à l'article 726 du CGI ainsi rédigé : « I bis. – *Sont assimilées à des cessions de droits sociaux mentionnées au I du présent article les cessions d'entreprises individuelles ou d'entreprises individuelles à responsabilité limitée ayant exercé l'une des options prévues aux 1 et 2 de l'article 1655 sexies.* »

Article 24 - Aménagements du dispositif d'exonération de droits de mutation à titre gratuit applicable à certains biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial et parts de groupements fonciers agricoles⁴¹

§ 1 - RAPPEL DE L'EXONÉRATION DE DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT APPLICABLE A CERTAINS BIENS RURAUX DONNES A BAIL A LONG TERME OU A BAIL CESSIBLE HORS DU CADRE FAMILIAL ET PARTS DE GROUPEMENTS FONCIERS AGRICOLES

- Aux termes du 3° du 2 de l'article 793 du code général des impôts (CGI), sont exonérés partiellement, sous certaines conditions, de droits de mutation à titre gratuit les donations et successions :
 - de biens donnés à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural
 - ou de biens donnés à bail cessible hors du cadre familial dans les conditions prévues aux articles L. 418-1 à L. 418-5 du Code rural.
- Aux termes du 4° du 1 de l'article 793 du CGI sont exonérées partiellement, sous certaines conditions, de droits de mutation à titre gratuit, les donations et successions de parts des groupements fonciers agricoles (GFA) et celles des groupements agricoles fonciers, créés conformément à la loi du 8 août 1962 et répondant aux diverses caractéristiques des articles L. 322-1 à L. 322-21 et L. 322-23 du code rural et de la pêche maritime.

Lorsque la valeur totale des biens ruraux loués par bail à long terme ou par bail cessible hors du cadre familial, ou la valeur totale des parts de GFA (à concurrence de la fraction de la valeur nette des parts de GFA qui correspond aux biens donnés à bail à long terme ou par bail cessible hors du cadre familial⁴² par le groupement), transmis par le défunt (ou le donateur) à chaque héritier ou légataire (ou donataire), n'excède pas 300 000 €, les biens transmis sont exonérés à concurrence des 3/4 de leur valeur.

⁴¹ Textes concernés : art. 793 (3° du 2 et 4° du 1) et 793 *bis* du CGI. Une coordination est opérée au second alinéa de l'article L. 181 B du LPF ainsi qu'au troisième alinéa de l'article 793 *bis* du CGI.

⁴² Il est tenu compte de la nature des biens composant l'actif du groupement pour déterminer la fraction de la valeur des parts ouvrant droit à l'exonération partielle.

En effet, le bénéfice de l'exonération partielle est réservé à la fraction de la valeur nette des parts de GFA qui correspond aux biens donnés à bail à long terme ou par bail cessible hors du cadre familial par le groupement (art. 793, 2-3° du CGI), que ces biens aient été apportés par les associés ou acquis à un autre titre par le GFA.

Dès lors, pour déterminer la fraction de la valeur des parts ouvrant droit au bénéfice du régime de faveur, il convient de procéder à une ventilation de la valeur vénale des parts de GFA entre :

- d'une part, la fraction correspondant aux biens exonérés partiellement ;
- et, d'autre part, la fraction correspondant aux autres biens (voir : BOI-ENR-DMTG-10-20-30-30 § 280).

Dans le cas contraire, le pourcentage d'exonération est ramené de 75 % à 50 % pour la fraction excédant la limite de 300 000 €.

N.B. : L'article 793 *bis* du CGI, subordonne l'application des régimes de faveur prévus ci-dessus à la condition notamment que les biens reçus restent la propriété du bénéficiaire de la mutation à titre gratuit **pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la transmission à titre gratuit**. Lorsque cette condition n'est pas respectée, les droits sont rappelés, majorés de l'intérêt de retard visé à l'article 1727 du CGI.

§ 2 - AMENAGEMENTS

Le présent article porte à 500.000 Euros, à compter du 1^{er} janvier 2023, la limite de l'exonération à 75 % en contrepartie d'un allongement de la condition de durée de détention **à dix ans**⁴³.

A ce titre, après le deuxième alinéa de l'article 793 *bis* du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

*« La limite mentionnée à l'alinéa précédent est portée à 500 000 € à condition que le donataire, héritier et légataire, conserve le bien pendant **une durée supplémentaire de cinq ans** par rapport à la durée de conservation mentionnée au premier alinéa. Lorsque cette condition n'est pas respectée, les droits sont rappelés, majorés de l'intérêt de retard mentionné à l'article 1727. »*

N.B. : La limite de 300 000 Euros reste applicable si la durée de détention est de 5 ans minimum mais inférieure à 10 ans.

⁴³ Selon l'exposé des motifs de l'amendement à l'origine de cet article (Amdt AN n° 3587) « Si ce régime fiscal dérogatoire facilite la transmission et la conservation des biens agricoles, il n'apparaît plus suffisant aujourd'hui, notamment au regard de l'augmentation de la valeur des biens agricoles sous l'effet de la concurrence internationale et des stratégies d'acquisition de biens agricoles par des acteurs étrangers ou des fonds de pension. Cette évolution contraint les héritiers à céder leurs terrains à ces nouveaux acteurs faute de pouvoir payer les droits de mutation ou à contracter un fort endettement de longue durée au détriment de leur capacité d'investissement et donc de développement ultérieur de l'exploitation ».

Article 26 - Exonération du droit d'enregistrement de 125 € des actes de reconnaissance de filiation établis dans le cadre d'une procédure d'assistance médicale à la procréation (AMP) avec tiers donneur⁴⁴

Le présent article exonère du droit d'enregistrement de 125 € les actes de reconnaissance de filiation établis dans le cadre d'une procédure d'assistance médicale à la procréation (AMP) avec tiers donneur^{45 46}.

⁴⁴ Texte concerné : art. 847 *bis* du CGI.

⁴⁵ Cette mesure s'inscrit dans la continuité des exonérations de droits d'enregistrement des actes notariés de consentement au recours à l'AMP avec tiers donneur prévues par la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice ainsi que par la loi n° 2021-1017 du 2 août 2021 relative à la bioéthique (Exposé des motifs de l'amendement AN n° 3591).

⁴⁶ L'article 847 *bis* du code général des impôts est ainsi rédigé : « – Sont exonérés des droits d'enregistrement : « 1° Les actes prévus à l'article 342-10 du code civil et à l'article L. 2141-6 du code de la santé publique ; « 2° Les actes de reconnaissance de filiation établis dans le cadre de la procédure prévue aux articles 342-9 à 342-13 du code civil ou dans les conditions prévues au IV de l'article 6 de la loi n° 2021-1017 du 2 août 2021 relative à la bioéthique. »

Article 66 – Exonération de taxe de publicité foncière pour certains actes notariés de notoriété acquisitive en Corse⁴⁷

Le présent article exonère de la taxe de publicité foncière les actes notariés de notoriété acquisitive portant sur les immeubles situés en Corse, répondant aux conditions établies par l'article 1^{er} de la loi du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété.

Le présent article s'applique aux actes de notoriété dressés et publiés à compter du 1^{er} janvier 2003.

⁴⁷ Texte concerné : deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n°2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété.

Article 27 – Exonération des frais d’inscription au livre foncier de Mayotte des actes de notoriété déposés à compter du 6 octobre 2022 pris dans le cadre du dispositif de résorption du désordre foncier⁴⁸

⁴⁸ Texte concerné : art. 1043 B du CGI.

PLUS-VALUES DES PARTICULIERS

Article 7 – Plus-values des particuliers : prorogation de trois régimes d'exonération

Le présent article proroge trois régimes d'exonération.

§ 1 – PROROGATION DE L'EXONERATION DES CESSIONS REALISEES DIRECTEMENT AU PROFIT D'ORGANISMES EN CHARGE DU LOGEMENT SOCIAL OU AU PROFIT DE TOUT CESSIONNAIRE QUI S'ENGAGENT A CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX OU DES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL REEL SOLIDAIRE (7° DU II DE L'ARTICLE 150 U DU CGI)

A/ Rappel schématique

Le 7° du II de l'article 150 U du CGI prévoit, sous certaines conditions, une exonération temporaire en matière de plus-values immobilières en faveur des cessions de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens, réalisées par des particuliers au profit d'organismes en charge du logement social⁴⁹ qui s'engagent à réaliser des logements sociaux ou des logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire.

Cette exonération a été étendue, sous conditions, aux cessions de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens, réalisées par des particuliers au profit de tout cessionnaire prenant un engagement de construire des logements sociaux ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire⁵⁰.

Cette exonération s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022.

B/ Prorogation

Le dispositif d'exonération prévu 7° du II de l'article 150 U du CGI est prorogé et s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023.

⁴⁹ Sur la liste des organismes éligibles : voir la rédaction du 7° du II de l'article 150 U du CGI.

⁵⁰ Sur ce régime : voir Documentation Pratique Fr. Lefebvre Div II Plus-values immobilières § 98100 à 98860.

§ 2 – PROROGATION DE L'EXONERATION DES CESSIONS REALISEES AU PROFIT DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, DE CERTAINS ETABLISSEMENTS PUBLICS OU DE CERTAINES SOCIETES EN VUE DE LEUR CESSION A UN ORGANISME EN CHARGE DU LOGEMENT SOCIAL (8° DU II DE L'ARTICLE 150 U DU CGI)

A/ Rappel schématique

Le 8° du II de l'article 150 U du CGI prévoit, sous certaines conditions, une exonération temporaire en matière de plus-values immobilières en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées par des particuliers au profit d'une collectivité territoriale, de certains établissements publics ou de certaines sociétés en vue, selon certaines modalités, de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme en charge du logement social selon les modalités prévues au a) du 7° du II de l'article 150 U du CGI⁵¹.

Cette exonération s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022.

B/ Prorogation

Le dispositif d'exonération prévu 8° du II de l'article 150 U du CGI est prorogé et s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023.

§ 3 – PROROGATION DE L'EXONERATION RESULTANT DE LA CESSION D'UN DROIT DE SURELEVATION

A/ Rappel schématique

Le 9° du II de l'article 150 U du CGI prévoit, sous certaines conditions, une exonération des plus-values de cession de droits de surélévation en vue de la réalisation de locaux destinés à l'habitation⁵².

⁵¹ Sur ce régime : Voir Documentation Pratique Fr Lefebvre Div II Plus-values immobilières § 99000 à 99700.

⁵² Sur ce régime : Voir BOI-RFPI-PVI-10-40-40.

Cette exonération s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022.

B/ Prorogation

Le dispositif d'exonération prévu 9° du II de l'article 150 U du CGI est prorogé et s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2024.

Article 28 – Taxation spécifique des plus-values immobilières élevées en Corse

Selon l'exposé des motifs de l'amendement AN n° 3054, « Cet article vise à apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière en prévoyant **une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières. En effet, il s'agit de tenir compte des spécificités de l'île tenant à l'étroitesse de son parc immobilier ainsi qu'aux nécessaires limitations de l'étalement urbain sur les milieux naturels. Il s'agit également de proposer une solution permettant de répondre à la pression foncière et immobilière exercée à travers des comportements de prédation des biens corses, qui s'exprime de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire insulaire** ».

Afin d'apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière et de préserver la mixité sociale dans l'accès à la propriété bâtie, **un dispositif de taxation spécifique des plus-values sur les immeubles bâtis peut être instauré sur l'île de Corse afin de tenir compte des spécificités tenant à l'étroitesse du parc immobilier et aux nécessaires limitations de l'étalement urbain sur les milieux naturels.**

Cette majoration est encadrée selon un barème plafonné à 30 %, elle est également encadrée à la fois géographiquement par le zonage préalable, mais aussi dans le temps, la taxation s'appliquant pour une durée ne pouvant excéder 22 ans après l'acquisition du bien.

La procédure en vue de la mise en œuvre de cette majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières est la suivante :

Sur proposition du président de l'établissement public visé à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales, **une proposition de zonage des zones soumises à la sur-spéculation immobilière est établie et soumise sous forme de rapport à l'Assemblée de Corse.**

L'Assemblée de Corse, après avoir recueilli l'avis des communes concernées, transmis par délibération de leur organe délibérant, ainsi que l'avis du représentant de l'État en Corse, peut adopter un zonage définitif. Elle **peut, dans les conditions prévues par l'article L. 4422-16 du code général des collectivités territoriales, proposer au Gouvernement d'instaurer, dans les zones soumises à la sur-spéculation immobilière, une majoration du dispositif de taxation visé à l'article 1609 *nonies* G du Code général des impôts, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable et pour une durée ne pouvant excéder 22 ans.**

(En euros)

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	10 % PV-(60 000-PV) × 1/ 20De
60 001 à 100 000	10 % PVDe
100 001 à 110 000	15 % PV-(110 000-PV) × 1/ 10De
110 001 à 150 000	15 % PVDe
150 001 à 160 000	20 % PV-(160 000-PV) × 15/ 100De
160 001 à 200 000	20 % PVDe
200 001 à 210 000	25 % PV-(210 000-PV) × 20/ 100De
210 001 à 250 000	25 % PVDe
250 001 à 260 000	30 % PV-(260 000-PV) × 25/ 100
Supérieur à 260 000	30 % PVDe

(PV = Montant de la plus-value imposable).

Les propositions adoptées par l'Assemblée de Corse en application du quatrième alinéa du présent article sont adressées au président du conseil exécutif, qui les transmet au Premier ministre et au représentant de l'État dans la collectivité de Corse. Une information est adressée aux présidents de l'Assemblée nationale et du Sénat.

TVA

Article 56 – Taux réduit de TVA pour les livraisons à soi-même de certains travaux dans le bâti⁵³

§ 1 – RAPPEL⁵⁴

A/ La TVA sur les travaux de rénovation d'immeubles

L'article 279-0 *bis* du CGI prévoit que la TVA est perçue au taux réduit de 10 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux de rénovation énergétique portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans.

L'article 278-0 *bis* A du même code dispose que la TVA est perçue au taux réduit de 5,5 % sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

B/ Les livraisons à soi-même imposées à la TVA

L'article 257 du CGI assimile à une livraison de biens effectuée à titre onéreux, à laquelle la TVA est applicable, l'affectation par un assujetti aux besoins de son entreprise d'un bien produit, construit, extrait, transformé, acheté, importé ou ayant fait l'objet d'une acquisition intracommunautaire dans le cadre de son entreprise lorsque l'acquisition d'un tel bien auprès d'un autre assujetti, réputée faite au moment de l'affectation, ne lui ouvrirait pas droit à déduction complète.

La doctrine fiscale précise que les personnes assujetties doivent constater **une livraison à soi-même (LASM) lors de la production d'un immeuble neuf, lorsque cet immeuble est affecté à la réalisation d'opérations n'ouvrant pas droit à une déduction complète de la TVA. Cette livraison à soi-même relève du taux normal de la TVA.** Le mécanisme de la livraison à soi-même permet de déduire la TVA ayant grevé les achats ayant servi à la production de l'immeuble ou aux travaux qui y ont été effectués.

De même, alors même qu'ils ne conduisent pas à la production d'un immeuble neuf, les travaux immobiliers qui contribuent à la valorisation ou à la prolongation de la vie d'un immeuble affecté aux besoins de l'entreprise (c'est-à-dire qui ne sont pas comptabilisés en stock) doivent être soumis à une livraison à soi-même par le preneur lorsqu'il affecte le bien, objet des travaux, à des opérations ne lui ouvrant pas droit à une déduction complète de la TVA. Le taux d'imposition est, ici encore, le taux normal de 20 %, sauf pour les travaux portant sur des logements sociaux.

⁵³ Texte concerné : art. 278-0 B du CGI.

L'article 278-0 B du code général des impôts est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les livraisons à soi-même de travaux réalisées en application du 2° du 1 du II de l'article 257 relèvent des taux prévus aux articles 278-0 bis A ou 279-0 bis lorsqu'elles portent sur des travaux répondant aux conditions fixées respectivement aux 1 et 2 de l'article 278-0 bis A et au 1 de l'article 279-0 bis. ».

⁵⁴ Tiré du Rapport AN n°598, p. 176.

Il découle de ces règles que les bailleurs professionnels réalisant des travaux sur leurs biens, s'ils peuvent bénéficier d'un taux réduit sur la réalisation de leurs travaux, doivent acquitter la TVA au taux normal de 20 %, dans le cadre d'une livraison à soi-même.

§ 2 - LE NOUVEAU DISPOSITIF

Le présent article prévoit que les livraisons à soi-même de travaux relevant des taux réduits de TVA de 5,5 % ou de 10 % prévus respectivement aux articles 278-0 *bis* A et 279-0 bis du CGI sont soumises à la TVA au taux réduit de 5,5 % ou de 10 %, selon la nature des travaux effectués.

Article 58 - Aménagements du régime de la transmission universelle de patrimoine (TUP) prévu à l'article 257 *bis* du CGI – Clarification pour garantir la conformité au droit européen du régime applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée en cas de transmission universelle de patrimoine⁵⁵

§ 1 - RAPPEL SCHEMATIQUE

A/ Le texte

L'article 257 *bis* du code général des impôts (CGI) dispense de TVA les livraisons et les prestations de services lorsqu'elles sont réalisées entre redevables de la taxe à l'occasion de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens⁵⁶.

L'article 257 *bis* du CGI dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2023 dispose :

« Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

L'adhésion ou la sortie d'un assujetti en tant que membre d'un assujetti unique constitué en application de l'article 256 C constitue le transfert d'une universalité totale bénéficiant des dispositions du présent article.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A ».

⁵⁵ Texte concerné : art. 257 *bis* du CGI.

⁵⁶ Cet article transpose la faculté offerte par les articles 19 et 29 de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de la taxe sur la valeur ajoutée permettant aux États membres de ne pas exiger l'imposition à la TVA des cessions de biens et des prestations de services réalisées dans le cadre de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens dès lors que le bénéficiaire continue la personne du cédant, tout en les autorisant à prendre, le cas échéant, les dispositions nécessaires pour éviter des distorsions de concurrence dans le cas où le bénéficiaire n'est pas un assujetti total (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10 § 1).

B/ Définition et opérations concernées

La notion de « transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens » *doit être interprétée à la lumière de la jurisprudence de la Cour de justice des Communautés européennes (CJCE) (CJCE, 27 novembre 2003, aff. C-497/01, Zita Modes SARL)*. Elle concerne « le transfert d'un fonds de commerce ou d'une partie autonome d'une entreprise, comprenant des éléments corporels et, le cas échéant, incorporels qui, ensemble, constituent une entreprise ou une partie d'une entreprise susceptible de poursuivre une activité économique autonome » (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10 § 10).

Conformément à ces principes, sont **notamment** regardés comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens :

- les apports globaux, effectués dans le cadre d'une opération de fusion, d'absorption ou de scission et les apports partiels d'actifs constatés à l'occasion, par exemple, de la restructuration d'un groupe (apport d'une branche complète d'activité).
- les mutations à titre onéreux et apports de fonds de commerce ou d'exploitations agricoles, commerciales ou professionnelles.
- la transmission d'une entreprise à la suite d'une procédure d'apurement collectif du passif ;
- la transmission universelle du patrimoine réalisée dans le cadre d'une opération de dissolution sans liquidation par confusion de patrimoine

En ce qui concerne les cessions de biens immobiliers concernés (voir ci-après).

C/ Biens et services concernés

La dispense de taxation s'applique à l'ensemble des biens et des services qui appartiennent à l'universalité transmise, et ce, quelle que soit leur nature, à savoir :

- aux transferts de marchandises neuves et d'autres biens détenus en stocks ;
- aux transferts de biens mobiliers corporels d'investissement qui ont ouvert droit à déduction complète ou partielle de la TVA lors de leur achat, acquisition intracommunautaire, importation ou livraison à soi-même ;
- aux transferts de biens mobiliers incorporels d'investissement ;
- **et aux transferts d'immeubles et de terrains à bâtir** (BOI-TVA-CHAMP- 10-10-50-10 § 60).

D/ Nature du cédant et du bénéficiaire

L'application de la dispense de taxation aux transmissions d'une universalité totale ou partielle de biens est subordonnée à ce qu'elles **interviennent entre deux assujettis redevables de la TVA au titre de l'universalité transmise⁵⁷. La dispense de taxation ne s'applique donc pas, sauf cas particulier, lorsque la transmission est réalisée par un assujetti redevable de la taxe au bénéfice d'un assujetti non redevable** (BOI-TVA-CHAMP- 10-10-50-10 § 40).

E/ Régime fiscal

Les transferts de biens d'investissement réalisés dans le cadre de la transmission d'universalité totale ou partielle de biens prévue par les dispositions de l'article 257 bis du CGI, dans le délai de régularisation prévu à l'article 207 de l'annexe II au CGI, ne donnent pas lieu, en principe, chez le cédant, aux régularisations du droit à déduction prévu au III de ce même article.

Le bénéficiaire de la transmission est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise sous une forme ou une autre. Il n'est toutefois pas exigé qu'il ait préalablement exercé la même activité que le cédant ou qu'il poursuive strictement la même activité que celle précédemment exercée par le cédant. Il est donc tenu, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au cédant si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité. La transmission n'a pas pour effet de faire courir un nouveau délai de régularisation chez le bénéficiaire.

Relativement à chaque bien immobilisé transmis, ce dernier continue donc le délai de régularisation initié chez le précédent exploitant, ou chez les précédents exploitants en cas de transmissions successives de l'universalité (BOI-TVA-DED-60-20-10 § 280).

Selon la doctrine administrative, la dispense de taxation ou de régularisation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière (non destiné à la revente) soumise à la TVA avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès lors que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise (en continuant de soumettre la location à la TVA) (BOI-TVA-DED-60-20-10 § 282 et 285).

Toujours selon l'administration, ce dispositif qui ne constitue pas une option s'applique de plein droit lorsque les conditions de fait et de droit d'un TUP en sont réunies.

Ainsi, s'agissant d'un immeuble immobilisé et donné en location, la cession à un acquéreur qui poursuit l'exploitation en reprenant les baux en cours (après négociation ou non) doit être regardée comme intervenant dans le cadre d'une transmission d'universalité de biens, éligible comme telle (toutes autres conditions étant réunies) à la dispense de taxation, qu'elle intervienne dans les cinq ans de l'achèvement de la construction ou plus tard. Par ailleurs, l'administration précise que l'option pour la

⁵⁷ La dispense est également autorisée, selon certaines modalités, lorsque la transmission est réalisée entre deux personnes ayant toutes deux ou pour l'une seulement d'entre elles, la qualité de redevable partiel.

taxation prévue au 5° de l'article 260 du CGI ne peut trouver à s'appliquer quand la cession est éligible au bénéfice des dispositions de l'article 257 *bis* du CGI (BOI-TVA-IMM-10-10-10-40 § 40 et 50).

Toutefois, selon le Conseil d'Etat⁵⁸, la dispense de TVA en cas de transmission d'une universalité de biens ne s'applique pas à une cession d'immeuble achevé depuis plus de cinq ans, non soumise à la TVA ; cette dispense de TVA ne peut bénéficier qu'aux opérations soumises à la taxe. En conséquence, la dispense de régularisation prévue en cas de cession de biens immobilisés dispensée de TVA ne trouve pas non plus à s'appliquer⁵⁹.

⁵⁸ Voir : CE 31-5-2022 n° 451379 : RJF-9/22 n° 721. Dans l'affaire jugée par le Conseil d'État, « **la cession de l'ensemble immobilier litigieux est intervenue plus de cinq ans après son achèvement.** Cette cession était ainsi placée hors du champ de la taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions précitées du 2 du 7° de l'article 257 du code général des impôts.

Cette opération ne pouvait dès lors être regardée comme dispensée de taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 257 *bis* du code général des impôts, une telle dispense ne pouvant bénéficier qu'à une opération soumise à cette même taxe.

Elle ne pouvait, par suite, pas bénéficier de la dérogation prévue par les dispositions du 1° du 4 du III de l'article 207 de l'annexe II du CGI, qui permettent de ne pas procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les dépenses d'acquisition en cas de cession d'un bien immobilier dispensée de taxe sur la valeur ajoutée ».

⁵⁹ Pour en savoir plus, voir le Feuilleton Rapide Fr. Lefebvre 30/22 point n°3.

§ 2 - AMENAGEMENTS

Selon l'exposé des motifs de l'amendement (AN n° 3483), le présent article a pour « objet de clarifier la rédaction du dispositif en vigueur concernant le régime applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) prévu à l'article 257 *bis* du code général des impôts (CGI) en cas de transmission universelle de patrimoine (TUP).

Ces modifications, qui tiennent compte d'une décision récente du Conseil d'État, visent à garantir la conformité au droit de l'Union européenne du régime de TVA de ces opérations en utilisant les possibilités offertes par les articles 19 et 29 de la directive n° 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de TVA. Ces dispositions autorisent en effet les États membres, dans un souci de simplification du fonctionnement de la taxe et dans le respect du principe de neutralité, à considérer que **le cédant** :

- ne soit tenu à aucune facturation et collecte de TVA au titre des livraisons ou des prestations intervenant à l'occasion de la transmission ;

- ou en cas de TUP effectuée à titre gratuit ou en exonération, ne soit pas tenu aux régularisations de la TVA qu'il a pu initialement déduire au titre des biens faisant partie de l'universalité transmise.

Le cessionnaire, continuant d'exploiter l'universalité qui lui a été transmise, reprend alors à son compte les obligations du cédant aux fins des régularisations de la TVA initialement déduite et afférente à ces biens pour les années restant à courir dans leur période de régularisation.

Dans une décision rendue le 31 mai 2022 (n° 451379, SA Anciens établissements Georges Schiever et fils), **le Conseil d'État a notamment mis en lumière la transposition imparfaite de ces dispositions en droit interne, dont la rédaction laissait penser que les opérations exonérées de la TVA ou intervenant à l'occasion d'une TUP effectuée à titre gratuit étaient exclues du premier alinéa de l'article 257 *bis* du CGI.** Or, la Cour de justice de l'Union européenne a jugé qu'une application du dispositif en faveur des TUP à seulement certaines transmissions n'était pas possible, sauf dans des situations particulières visant à lutter contre la fraude.

Le présent article a pour objet de donner toute sa portée aux dispositions de la directive TVA et de permettre notamment aux livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans qui sont exonérées de la TVA de bénéficier de ce régime. Il sera sans incidence sur la pratique constante du dispositif de l'article 257 *bis* du CGI par les entreprises et l'administration depuis son introduction en 2006 et contribuera à sécuriser juridiquement ce régime.

A ce titre, le premier alinéa de l'article 257 *bis* du code général des impôts est désormais rédigé dans sa version issue de la LF 2023 :

« Lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens effectuée entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, aucune livraison de biens ou prestations de services n'est réputée intervenir. ».

En conséquence, cette nouvelle rédaction de l'alinéa 1 de l'article 257 *bis* du CGI permettra de valider la solution selon laquelle les opérations entrant dans le champ de cet article 257 bis du CGI seront donc dispensées de TVA ou ne donneront pas lieu, chez le cédant, aux régularisations du droit à déduction prévues au II de l'article 207 de l'annexe II au CGI lorsque la cession se trouvera hors du champ de la TVA ou en est exonérée.

Article 86 - Ajustements techniques en matière de TVA notamment en ce qui concerne le régime de la TVA de groupe⁶⁰

Le présent article procède à plusieurs ajustements techniques nécessaires à la bonne application des réformes organisationnelles et législatives récentes intervenues en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) notamment :

- S'agissant des obligations des assujettis uniques institués par les dispositions de l'article 256 C du CGI (« groupe TVA »), la date à laquelle le représentant de l'assujetti unique communique annuellement la liste de ses membres est avancée du 31 janvier au 10 janvier, à compter du 1er janvier 2024.

- Un ajustement technique est proposé pour que les contribuables bénéficiant de la franchise en base de la TVA puisse être exemptés, conformément aux dispositions de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de TVA, de l'obligation de dépôt des états récapitulatifs des clients pour les livraisons de biens (Exposé des motifs de l'amendement AN n° 3526).

⁶⁰ Textes concernés : art. 256 C, 277 A, 286 *ter* A, 289 B du CGI.

Article 62 - Facturation électronique entre assujettis à la TVA : actualisation des méthodes de sécurisation des factures émises sous forme électronique et clarification des modalités de conservation⁶¹

Article 91 – Aménagement des modalités de contrôle des membres d'un assujetti unique à la taxe sur la valeur ajoutée⁶²

⁶¹ Textes concernés : art. 289 VII, 1737 du CGI, L. 102 B du livre des procédures fiscales.

⁶² Textes concernés : art. L. 48 et 51 du livre des procédures fiscales du CGI.

IMPOTS LOCAUX

Article 15 – Prolongation de la majoration à Mayotte des seuils de revenus fiscaux de référence en dessous desquels les contribuables modestes ou âgés peuvent bénéficier des allègements de taxe foncière⁶³

Article 55 – Suppression sur deux ans de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et aménagement du plafonnement de la contribution économique territoriale (CET) en fonction de la valeur ajoutée

Article 102 – Suppression des conditions requises pour le bénéfice d'allègement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en cas de cohabitation⁶⁴

Article 103 – Report à 2025 de l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels⁶⁵

Article 106 – Décalage de deux ans du calendrier de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation⁶⁶

⁶³ Textes concernés : art. 1417 du CGI et art. 49 de la loi de finances rectificative pour 2016.

⁶⁴ Textes concernés : art. 1390 I, 1391, 1391 B, 1391 B *bis*, 1414 B du CGI.

⁶⁵ Texte concerné : art. 1518 *ter* du CGI.

⁶⁶ Textes concernés : art. 146 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et art. 114 de la loi de finances pour 2022.

AUTRES MESURES

Article 65 - Adaptation du système fiscal aux exigences de la transition énergétique⁶⁷

Le présent article vise à procéder à diverses adaptations du système fiscal aux exigences de la transition énergétique⁶⁸.

À ce titre, il prévoit, d'une part, de renforcer plusieurs dispositifs fiscaux favorables à la transition énergétique tout en améliorant leur lisibilité, et, d'autre part, de réduire les avantages fiscaux accordés à certaines activités et usages particulièrement émetteurs.

Le présent article procède ainsi, **notamment** :

- à l'extension du bénéfice du dispositif d'étalement de l'imposition des aides prévu par l'article 42 septies du code général des impôts (CGI) aux sommes versées par des entreprises dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie ;

- à l'actualisation et la rationalisation du champ d'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 % aux travaux de rénovation énergétique des logements ainsi que sur les travaux de pose, d'installation et d'entretien des infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les locaux d'habitation.

La définition actuelle du périmètre des travaux de rénovation énergétique des logements éligibles au taux réduit de la TVA s'avère en effet peu lisible pour les opérateurs et apparaît obsolète au regard de l'évolution récente d'autres dispositifs de soutien à la transition énergétique (« éco-PTZ »). Cette rationalisation s'effectuera d'ici au 1er janvier 2024, avec la prise d'un arrêté après concertation avec les filières professionnelles concernées ;

- à l'actualisation des critères de performance énergétique et de qualité environnementale exigés pour le bénéfice de l'allongement de 15 à 20 ans de la durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au profit des constructions de logements sociaux, en cohérence avec la réglementation en vigueur à compter du 1er janvier 2022 (« RE 2020 ») ainsi qu'à la prorogation, jusqu'au 31 décembre 2026, de l'allongement d'une durée de dix ans de l'exonération de TFPB au profit des constructions et acquisitions de logements sociaux ayant bénéficié d'une décision de subvention ou de prêt aidé. Pour ces logements, l'exonération de TFPB sera ainsi de 25 ans et portée à 30 ans pour les constructions dépassant les exigences de la réglementation environnementale 2020 ;

⁶⁷ Textes concernés : art. 42 septies, 278-0 bis, 278-0 bis A, 1384 A, 1384 D, 1635 quater E, 1635 quater J, 1645 quater K du CGI, art. L. 312-75 du code des impositions sur les biens et services, art.107 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

⁶⁸ Les commentaires sont tirés de l'exposé des motifs du PLF 2023, p. 51 et 52.

- à l'adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

-D'une part, la possibilité est ouverte aux collectivités locales d'exonérer de taxe d'aménagement les constructions réalisées sur des sites qui ont fait l'objet d'une opération de dépollution (ou d'une renaturation) et effectuées dans des conditions permettant la réaffectation des sols à un usage conforme aux règles d'urbanisme applicables sur ces terrains.

-D'autre part, les valeurs forfaitaires applicables aux aires de stationnement et servant au calcul de l'assiette de la taxe, qui n'ont pas évolué depuis 2011, font l'objet d'un rattrapage et, pour l'avenir, d'une indexation annuelle sur le coût de la construction. Une réévaluation du plafond dans la limite duquel les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les communes peuvent, par délibération, augmenter les valeurs forfaitaires des aires de stationnement est également proposée ;

- à l'ajustement de la réduction d'impôt dont bénéficient les établissements de crédit et les sociétés de financement en contrepartie de l'octroi d'un prêt à taux zéro en faveur des particuliers et des entreprises qui acquièrent, sous conditions de ressources et de domiciliation, un véhicule léger à faibles émissions (« PTZ mobilités »). Plus particulièrement, il précise les conditions et modalités d'utilisation de cette réduction d'impôt par les groupes fiscaux et place le dispositif sous encadrement *de minimis* afin d'assurer sa compatibilité avec le droit européen, afin d'assurer qu'il puisse produire tous ses effets à compter du 1er janvier 2023.

Article 73 et 74 – Aménagements de la taxe sur les logements vacants, de la majoration de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires et de l’imposition possible des logements vacants à la taxe d’habitation – Hausse des taux de la taxe sur les logements vacants⁶⁹

Trois dispositifs sont impactés par ces articles :

- la taxe sur les logements vacants (TLV) prévus à l’article 232 du CGI ;
- la majoration de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires⁷⁰ (THRS) prévue à l’article 1407 *ter* du CGI ;
- et la possibilité pour les communes situées hors zone tendue ont, d’instituer, sur délibération, la taxe d’habitation sur les logements vacants (THLV) (article 1407 *bis* du CGI).

§ 1 - MODIFICATIONS DE LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (ARTICLE 232 DU CGI)

Deux modifications sont apportées à la TLV.

A/ Rappel

L’article 232 du CGI relatif à la taxe sur les logements vacants, dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2023, dispose :

« |– La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable dans **les communes appartenant à une zone d’urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d’accès au logement sur l’ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d’acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d’emménagements annuels dans le parc locatif social. Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée**⁷¹. Cette liste inclut les communes situées dans les collectivités régies par l’article 73 de la Constitution comprises dans une zone

⁶⁹ Textes concernés : art. L. 302-1 et L. 631-9 du code de la construction et de l’habitation, art. 232, 1407 *ter* du CGI.

⁷⁰ C’est-à-dire les logements meublés non affectés à l’habitation principale.

⁷¹ Décret 2013-392 du 10 mai 2013 modifié par le décret 2015-1284 du 13 octobre 2015.

d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et répondant aux conditions fixées à la première phrase du présent I.

II. – La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.

III. – La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II.

*IV. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. **Son taux est fixé à 12,5 % la première année d'imposition et à 25 % à compter de la deuxième.***

V. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

VI. – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

VII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. »

Cette taxe s'applique donc **dans des communes remplissant deux conditions** :

- elles appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants ;

- ces zones connaissent un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés s'apprécient notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

La liste des communes où la taxe est instituée est fixée par décret. Elle a été modifiée pour la dernière fois en 2015. Elle comprend plus de 1 100 communes dans 28 agglomérations situées dans le même nombre de départements.

N.B. : Le Conseil constitutionnel a noté, lors de la création de la taxe sur les logements vacants en 1998⁷², que l'objet de la TLV est d'inciter les bailleurs à mettre en location des logements susceptibles d'être loués.

⁷² Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 « Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ».

En conséquence, la différence de traitement fiscal instaurée entre ces personnes n'est conforme à la Constitution que si les critères d'assujettissement retenus pour son application sont en rapport direct avec cet objet.

Il en a conclu que la taxation ne peut frapper que des logements :

- **habitables**, c'est-à-dire qui peuvent être habités sans nécessiter des travaux importants dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ;

- **vacants, ce qui exclut les logements meublés affectés à l'habitation**, qui sont, comme tels, assujettis à la taxe d'habitation ;

- **et dont la vacance tient à la seule volonté de leur détenteur** : la TLV ne peut s'appliquer à des logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur. En particulier, doivent être exonérés les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur.

Cette jurisprudence a été réaffirmée par le Conseil, sans modification, en 2012⁷³.

B / Modifications des règles de zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV) (article 73 de la loi de finances pour 2023)

Le présent article modifie les règles de zonage de la taxe sur les logements vacants.

Il prévoit que cette taxe est applicable dans deux catégories de communes :

- **d'une part, celles qui sont compris dans le zonage existant**, c'est-à-dire qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ;

- **d'autre part, celles qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue plus de 50 000 habitants, mais qui connaissent un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Ce déséquilibre est toutefois caractérisé différemment : le critère du nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social est remplacé par celui d'une proportion élevée de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements.**

⁷³ Décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012 « Loi de finances pour 2013 ».

Les deux critères alternatifs du niveau élevé des loyers et du niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens sont conservés.

Le décret de zonage devra être modifié afin d'inclure les nouvelles communes concernées.

Le dispositif sera également applicable dans les communes des collectivités régies par l'article 73 de la Constitution répondant aux critères prévus (Amendement AN n°3324).

A ce titre, le I de l'article 232 du CGI dans sa rédaction issue de la loi de finances pour 2023 dispose désormais :

« I. La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :

« 1° **Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants** où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

« 2° **Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.**

« Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée⁷⁴. » ;

C/ Hausse des taux de la taxe sur les logements vacants (article 74 de la loi de finances pour 2023)

Cet article augmente les taux de la taxe sur les logements vacants, afin de les porter à 17 % (au lieu de 12,5%) la première année d'imposition, et à 34 % (au lieu de 25%) à partir de la deuxième année.

⁷⁴ Des coordinations sont prévues aux articles L. 302-1 et 631-9 du CCH.

§ 2 - AMENAGEMENTS DE LA MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES (THRS) PREVUE A L'ARTICLE 1407 TER DU CGI (ARTICLE 73 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2023)

A/ Rappel

L'alinéa 1 du I de l'article 1407 *ter* du CGI dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2023 dispose que :

« Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232 [taxe sur les logements vacants], le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. »

B/ Elargissement du champ de l'article 1407 ter du CGI

Le présent article prend acte de la modification des règles de zonage de la taxe sur les logements vacants (modification du I de l'article 232 du CGI auquel renvoie l'article 1407 *ter* dudit code).

En conséquence, le champ d'application de la majoration de la THRS est étendu, par suite de la modification du champ de la TLV, aux communes qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, mais qui connaissent un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Ce déséquilibre est toutefois caractérisé différemment : le critère du nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social est remplacé par celui d'une proportion élevée de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements. Les deux critères alternatifs du niveau élevé des loyers et du niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens sont conservés (voir paragraphe 1 ci-dessus).

Les communes mentionnées au 1° et au 2° du I de l'article 232 du CGI modifié par la loi de finances 2023 (voir ci-dessus) sont donc visées par l'article 1407 *ter* du CGI⁷⁵.

⁷⁵ Le I de l'article 1407 *ter* du CGI dans sa rédaction issue de la loi de finances pour 2023 dispose désormais : **« Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232 [taxe sur les logements vacants], le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale »** (Les modifications sont raturées ou apparaissent en gras).

C/ Prolongement du délai de délibération des communes

Afin de permettre aux communes concernées par les effets de cette mesure d'en tirer dès 2023, les conséquences, le délai de délibération est prolongé du 1er octobre 2022 au 28 février 2023⁷⁶.

§ 3 - POSSIBILITE POUR LES COMMUNES OU NE S'APPLIQUE PAS LA TLV D'INSTITUER, SUR DELIBERATION, LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV) (ARTICLE 1407 BIS DU CGI) (ARTICLE 73 DE LOI DE FINANCES POUR 2023)

Le champ de la THLV est modifié et réduit *ipso facto* par suite de l'élargissement du champ de la TLV prévue à l'article 232 du CGI (voir ci-dessus)⁷⁷.

Par ailleurs, afin de permettre aux communes concernées par les effets de cette mesure d'en tirer dès 2023, les conséquences, le délai de délibération est prolongé du 1er octobre 2022 au 28 février 2023⁷⁸.

RECAPITULATIF

Fiscalité avant et après les modifications de la LF 2023 pour la TLV, la THLV, la THRS et sa majoration

	Résidence secondaire	Logement vacant
Zone tendue de plus de 50 000 habitants	THRS + majoration	TLV
Zone tendue de moins de 50 000 habitants	Avant la LF 2023 THRS	Avant la LF 2023 THLV
	Après la LF 2023 THRS + majoration	Après la LF 2023 TLV
Zone non tendue	THRS	THLV

Source : commission des finances

⁷⁶ A ce titre le III de l'article 73 de la LF pour 2023 dispose : « – **Par dérogation au I de l'article 1639 A bis du code général des impôts, pour les impositions établies à compter de 2023, les communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2023 pour instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants prévue à l'article 1407 bis du même code ou pour instituer la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale prévue à l'article 1407 ter dudit code** ».

⁷⁷ Le champ de la THLV prévu à l'article 1407 bis du CGI concerne schématiquement les communes non visées à l'article 232 du CGI (c'est-à-dire celles où ne s'applique pas la TLV).

⁷⁸ Voir note ci-dessus.

Article 78 – Prorogation du régime d'exonération des produits de location ou sous-location en meublée d'une ou plusieurs pièces de son habitation principale⁷⁹

Le présent article proroge la durée d'application du régime prévu au I de l'article 35 bis du CGI qui permet aux personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale d'être exonérées de l'impôt sur le revenu sur les produits de cette location sous réserve de différentes conditions tenant notamment au montant du loyer pratiqué.

Ce dispositif qui doit prendre fin au 31 décembre 2023 est prolongé jusqu'au 15 juillet 2024^{80 81}.

⁷⁹ Texte concerné : art. 35 bis du CGI.

⁸⁰ Le I de l'article 35 bis dispose désormais : « I. - Les personnes qui louent ou sous-louent jusqu'au ~~31 décembre 2023~~ **15 juillet 2024** en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire, dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu en application du 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.

II. - A compter du 1er janvier 2001 et jusqu'au 31 décembre 2023, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 € par an. Cette exonération ne peut se cumuler avec les dispositions de l'article 50-0. (Les modifications apparaissent en gras et/ou sont raturées).

⁸¹ Étant donné que cette prorogation a été réalisée pour permettre l'engagement des propriétaires sur des contrats de location de logements pour l'année universitaire 2023-2024, l'amendement propose que la nouvelle date d'échéance de l'exonération prévue au I de l'article 35 bis soit le 15 juillet 2024.

Article 90 – Extension du pouvoir de contrôle prévu à l’article L. 23 C du LPF aux contrats de capitalisation ou placement de même nature – Extension de la taxation d’office prévu à l’article 755 du CGI aux contrats de capitalisation et aux placements de même nature

Le présent article procède à deux modifications parallèles :

§ 1 - MODIFICATIONS DE L’ARTICLE L.23 DU LIVRE DES PROCEDURES FISCALES

En premier lieu, le présent article modifie l’article L. 23 C du livre des procédures fiscales (LPF) qui permet, sous certaines conditions, à l’administration de demander au contribuable des informations ou des justifications sur les contrats d’assurance-vie souscrits auprès d’organismes établis hors de France et qui doivent être déclarés par le contribuable en application de l’article 1649 AA du code général des impôts (CGI).

Cependant, alors qu’une obligation de déclaration annuelle à l’administration s’applique à l’ensemble des contrats de capitalisation ou des placements de même nature, qui sont soumis au même régime fiscal, le pouvoir de contrôle prévu à l’article L. 23 C du LPF vise les seuls contrats d’assurance-vie.

Le présent article vise donc à assurer la coordination entre l’étendue de l’obligation déclarative et celle du pouvoir de contrôle de l’administration en complétant l’article L. 23 C du LPF pour mettre fin à la divergence constatée en étendant le pouvoir de contrôle de l’administration non seulement aux contrats d’assurance-vie mais à l’ensemble des comptes de capitalisation ou placements de même nature (Amendement AN n°3163).

§ 2 - MODIFICATIONS DE L’ARTICLE 755 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Le présent article procéder à la même harmonisation à l’article 755 du CGI.

Ce dernier prévoit, en lecture combinée avec l’article L. 71 du LPF, que les avoirs détenus sur des comptes et des contrats d’assurance vie à l’étranger sont taxés d’office au tarif le plus élevé des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) lorsque le contribuable a transmis des informations insuffisantes sur leur origine.

La loi de finances pour 2023 étend cette taxation d’office aux contrats de capitalisation et aux placements de même nature, à l’instar des produits visés aux articles 1649 AA du CGI et L. 23 C du LPF (Amendement Sénat n° I-133).

Article 75 – Création d’une taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage, les surfaces de stationnement dans les Bouches du Rhône, le Var et les Alpes Maritimes affectée à la société de la ligne nouvelle Provence Côte d’Azur qui doit financer la LGV du même nom⁸²

Article 77 – Relèvement du plafond de la taxe spéciale d’équipement affectée à la Société du Grand Projet du Sud-Ouest et création d’une taxe complémentaire⁸³

Article 85 – Abrogation du droit de suite au privilège spécial mobilier du Trésor en matière d’impôt sur les sociétés et de taxe foncière⁸⁴

Article 89 – Demande auprès des banques de la communication des comptes bancaires connus dès l’engagement de la procédure d’examen de la situation fiscale personnelle⁸⁵

Article 92 - Actualisation du régime applicable au droit de communication dont disposent les administrations fiscale et douanière auprès des dépositaires de documents publics⁸⁶

Article 94 - Elargissement de la possibilité d’utilisation du numéro d’inscription au répertoire d’identification des personnes physiques (NIR)⁸⁷

⁸² Texte concerné : art. 31, 39, 93, 231 *quater* du CGI.

⁸³ Textes concernés : art. 1609 H, 1609 I, dernier alinéa du II de l’article 1647 B *sexies*.

⁸⁴ Textes concernés : art. 231 *ter*, 1599 *quater* C, 1920 2 du CGI.

⁸⁵ Texte concerné : art. L. 12 du livre des procédures fiscales.

⁸⁶ Texte concerné : art. L. 92 du livre des procédures fiscales.

⁸⁷ Texte concerné : art. L. 287 du livre des procédures fiscales.

Article 96 – Report de la réforme des modalités de transmission de déclarations relatives aux rentes viagères⁸⁸

Article 99 – Relèvement du taux de la contribution additionnelle aux primes ou cotisations afférentes aux conventions d'assurance applicables aux exploitations agricoles⁸⁹

Article 107 – Prorogation de l'exonération de forfait social sur certains abondements versés par l'employeur sur les plans d'épargne salariale⁹⁰

Article 147 – Prolongation des PGE « résilience » jusqu'au 31 décembre 2023⁹¹

Article 163 – Possibilité pour les salariés de coopératives agricoles de pouvoir utiliser la totalité des sommes recueillies sur un PEE pour acquérir des parts sociales⁹²

Article 176 - Dérogation aux règles d'indexation automatique relative à la réduction de loyer de solidarité (RLS)

Article 188 – Prolongation et extension de l'expérimentation rendant obligatoire une tentative de médiation préalable pour certaines affaires familiales⁹³

⁸⁸ Textes concernés : art. 132 de la loi de finances pour 2022.

⁸⁹ Texte concerné : art. L. 361-2 du code du rural et de la pêche maritime.

⁹⁰ Texte concerné : art. 207 de la loi de finances pour 2021.

⁹¹ Texte concerné : art. 6 de loi de finances rectificative pour 2020.

⁹² Texte concerné : art. L. 523-13 du code rural et de la pêche maritime.

⁹³ Texte concerné : art. 7 de la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016.

Article 189 – Recouvrement par l’Etat des sommes engagées au titre de l’aide juridictionnelle⁹⁴

⁹⁴ Texte concerné : art. 13 de la loi n°91-447 du 10 juillet 1991 relative à l’aide juridique.