



Sandra Fernandes, Marie Boustany & Sarah Kesy (LPA-CGR) : Lois de finances 2018 : ce qui attend l'industrie immobilière

Sandra Fernandes, Marie Boustany & Sarah Kesy (LPA-CGR) : Lois de finances 2018 : ce qui attend l'industrie immobilière : Comme chaque de but d'année, l'environnement fiscal dans lequel évoluent les acteurs de l'industrie immobilière évolue. L'actualité fiscale en 2018 est marquée par l'adoption de plusieurs lois : la loi de finances pour 2018(1) (LF 2018), deux lois de finances rectificatives pour 2017 (LFR I(2) et LFR II(3)) et la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 (LFSS 2018(4)). **Sandra Fernandes**, avocat associé, Marie Boustany, avocat collaborateur, Sarah Kesy, avocat collaborateur chez **LPA-CGR**, analysent les textes. "Au-delà de la mesure emblématique de la suppression de l'ISF ou plutôt de son recentrage sur l'immobilier avec l'adoption de l'IFI, ces premières lois de finances de l'ère Macron annoncent au moins une bonne nouvelle, la baisse significative de l'impôt sur les sociétés. Cette baisse sera certes progressive mais devrait aboutir à un taux de 25 % en 2022 (au lieu de 33,1/3 % actuellement) permettant à la France de retrouver un peu d'attractivité. Toutefois, pas d'euphorie, pour les grands groupes, la pression fiscale sera un peu plus lourde en 2018. I. Mesures intéressant les entreprises 1. Nouvelle baisse du taux de l'impôt sur les sociétés (LF 2018, article 84) La loi de finances pour 2017 avait instauré une baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés (IS) avec, en perspective, un taux de 28% en 2020 au lieu de 33,1/3% aujourd'hui. Vote dans un contexte de campagne présidentielle, le doute était permis quant à la pérennité de cette mesure. Bonne nouvelle, la LF 2018 va plus loin et prévoit d'abaisser le taux d'IS à 26,5 % de 2021 pour atteindre 25 % à partir de 2022, selon les modalités et calendrier présentés dans le tableau ci-dessous. À noter que cette baisse de l'IS aura un impact sur d'autres impôts dont le taux est déterminé par référence à celui de l'IS. Ainsi, le taux du prélèvement applicable aux plus-values immobilières réalisées par les personnes morales non-résidentes(5) diminuera dans les mêmes proportions pour atteindre 25 % à partir de 2022. 2. Création de deux surtaxes exceptionnelles sur l'IS (LFR I, article 1er) La contribution de 3 % due sur les revenus distribués depuis 2012 a été déclarée inconstitutionnelle (décision du Conseil Constitutionnel du 6 octobre 2017, n°2017- 660). Prenant acte de cette décision, le législateur l'a supprimée (LF 2018, article 37). Les contentieux en cours en vue d'obtenir la restitution de cette contribution vont continuer pendant 10 milliards d'euros à l'État. Tableau LF 2018-1 Pour financer ces 10 milliards, la LFR I a instauré deux contributions exceptionnelles sur l'IS, temporaires, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2017 jusqu'au 30 décembre 2018. La première, de 15 %, s'applique aux sociétés ayant un chiffre d'affaires supérieur à 1 milliard d'euros. La seconde, également de 15%, s'applique aux sociétés dont le chiffre d'affaires est supérieur à 3 milliards d'euros et se cumule avec la première. Ces contributions s'appliquent de l'exercice clos au 31 décembre 2017, conférant un effet rétroactif à la mesure. (voir le tableau ci-dessous) Tableau LF 2018-2 En conséquence, le taux effectif d'imposition des sociétés ayant un chiffre d'affaire inférieur à 1 milliard d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est de 38,1/3 % et, pour celles réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 3 milliard d'euros, il passe à 43,1/3 %. Cette mesure est une très mauvaise surprise pour les quelque 320 entreprises concernées, dont 110 seraient assujetties aux deux contributions. 3. Aménagements apportés au régime de faveur des opérations de restructuration (LFR II, article 23) Plusieurs aménagements significatifs ont été apportés au régime de faveur des fusions. La condition de conservation pendant trois ans des titres remis en contrepartie d'un apport partiel d'actif portant sur une branche complète d'activité est supprimée. Les opérations de restructuration transfrontalières n'ont plus à faire l'objet d'un agrément préalable pour bénéficier du régime de faveur des fusions. En effet, suite à la décision de la Cour de Justice de l'Union Européenne (décision du 8 mars 2017) et du Conseil d'État (décision du 26 juin 2017, n°369311) de clarifier cette procédure d'agrément préalable non conforme au principe de liberté d'établissement, la LFR II l'a supprimée et lui a substitué une obligation de clarification par la société apporteuse pour le bénéfice du régime de faveur. 4. Prorogation du régime de faveur des

cessions de locaux professionnels (LF 2018, article 25) Les plus-values de cessions de locaux professionnels (bureaux, commerces, et locaux industriels), destinés à être transformés en logements, réalisées par des sociétés soumises à l'IS au profit de certaines sociétés (sociétés soumises à l'IS, sociétés immobilières, ou organismes chargés du logement social...), bénéficieront d'une imposition au taux réduit d'IS de 19 %. Ce régime de faveur est prorogé pour trois ans, soit pour les promesses de vente conclues jusqu'au 31 de cembre 2020 (avec une cession réalisée au plus tard le 31 de cembre 2022), mais uniquement pour les locaux situés dans les zones tendues A et A bis. Néanmoins, ce régime est étendu aux terrains à bâtir et aux cessions au profit de sociétés civiles de construction- vente soumises au régime des sociétés de personnes. Rappelons que ce régime de faveur est subordonné à la condition que l'acquéreur réalise lesdits logements dans un délai de 4 ans et qu'à défaut, une amende de 25 % est due.

II. Mesures intéressant les particuliers

1. Fin de l'ISF et création de l'IFI (LF 2018, article 31) La LF 2018 abroge l'ISF et lui substitue, à compter du 1er janvier 2018, un impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le fait générateur, le seuil d'imposition (1,3 millions d'euros) et le barème de l'IFI sont identiques à ceux de l'ISF, le principal changement tenant à l'assiette de l'impôt : l'IFI est recentré sur les biens immobiliers, détenus directement ou indirectement au travers de plusieurs entités interposées, par des personnes physiques résidentes françaises ou étrangères. La loi exclut néanmoins spécifiquement de l'assiette de l'IFI l'immobilier affecté à une activité opérationnelle sous certaines conditions, les participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles, les participations de moins de 5 % dans des SIIC, les participations de moins de 10 % dans les fonds d'investissement ou organismes de placement collectif à condition que l'actif du fonds ou l'organisme soit composé à hauteur de moins de 20 % de biens et droits immobiliers imposables à l'IFI. Les participations dans des OPCI et SCPI entrent donc dans le champ de l'IFI. Les dettes déductibles de l'assiette de l'IFI ont en revanche été considérablement réduites pour lutter contre l'optimisation de l'endettement.

2. Prélèvement forfaitaire unique (LF 2018, article 28) La LF 2018 procède à une importante réforme du régime d'imposition des revenus et gains du capital perçus par les personnes physiques en instaurant un prélèvement forfaitaire unique (PFU). Les revenus et gains du capital (i.e. dividendes, produits de placement à revenu fixe et plus-values de cession de valeurs mobilières notamment), auparavant soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, seront désormais soumis à une imposition proportionnelle au taux forfaitaire unique de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un taux global de 30 % (sans abattements applicables). Le PFU s'applique aux impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018.

3. Augmentation du taux de la CSG (LFSS) Le taux de la CSG augmente de 1,7 point, portant le taux global des prélèvements sociaux à 17,2 %. L'entre en vigueur de la hausse diffère selon le revenu concerné : pour les revenus du patrimoine (i.e. revenus fonciers, plus-values mobilières...), la hausse s'applique dès l'imposition des revenus 2017, alors que pour les produits de placement (i.e. dividendes, plus-values immobilières...), la hausse s'appliquera aux faits générateurs intervenant à compter du 1er janvier 2018.

4. Prorogation des mesures incitatives en faveur de l'investissement locatif résidentiel Le dispositif Pinel, permettant une réduction d'impôt sur le revenu lors de l'acquisition ou la construction de logements neufs destinés à la location, a été prolongé de 4 ans et s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 de cembre 2021. Cependant, la prorogation ne concerne que les investissements réalisés dans les zones tendues A, A bis et B1, et est étendue aux communes bénéficiant d'un contrat de redynamisation de sites de densification (LF 2018, article 68). Le dispositif Censi-Bouvard, bénéficiant aux loueurs en meublé non professionnels, investissant dans des résidences accueillant des personnes âgées, handicapées et les résidences étudiantes, est prorogé d'une année, soit jusqu'au 31 de cembre 2018 (LF 2018, article 78).

5. Abattement exceptionnel sur certaines plus-values immobilières des particuliers (LFR II, article 28) Afin de favoriser la construction de logements, la LFR II instaure un abattement exceptionnel de 70 % (allant jusqu'à 85 % en cas de logements sociaux) sur les plus-values de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis situés dans les zones tendues A et A bis à la condition que le cessionnaire s'engage à construire, dans un délai de 4 ans, des locaux d'habitation pour au moins 90 % de la surface de plancher autorisée, ou à démolir les locaux existants en vue de réaliser, dans un même délai, des logements respectant le minimum de surface de planchers. Ce régime s'applique aux promesses de vente signées entre le 1er janvier 2018 et le 31 de cembre 2020 et réalisées au plus tard le 31 de cembre

de la 2^e année suivant celle de la signature de la promesse. 6. Prorogation des régimes d'exonération de plus-values immobilières des particuliers (LFR II, Article 28) La LFR II proroge deux régimes d'exonération de plus-values immobilières des particuliers jusqu'au 31 décembre 2020, applicables aux cessions de biens immobiliers au profit d'organismes en charge du logement social et aux cessions d'un droit de sure location lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser des logements d'habitation dans un délai de 4 ans. III. Mesures en matière de TVA 1. Taux réduit de TVA applicable aux opérations d'accession à la propriété (LFR II, article 66) La construction et la livraison d'immeubles situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 % lors d'opération d'accession à la propriété, lorsque les QPV font l'objet d'un contrat de ville ou d'une convention de rénovation urbaine. La LFR II pour 2017 prévoit l'application du taux réduit de TVA aux opérations de construction et de livraison d'immeubles dans les QPV relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dès la signature du protocole de préfiguration de la convention NPNRU. 2. Rehaussement du taux de TVA en matière de logements locatifs sociaux (LF 2018, article 12) La TVA affectée aux opérations d'investissement en matière de logement locatifs sociaux, tel que les cessions de terrains à bâtir aux organismes d'HLM, les acquisitions de logements sociaux neufs à usage locatif, les travaux effectués dans les logements sociaux..., est rehaussée et passe de 5,5 à 10 %. 3. Actualité doctrinale : dispense de TVA de l'article 257 bis – levée d'option d'un CBI Par deux rescrits publiés le 3 janvier 2018, l'administration a apporté des précisions attendues quant à la portée de la dispense de TVA prévue à l'article 257 bis du CGI dans le cadre de levée d'option d'achat de contrats de crédit-bail immobilier. Le régime de la dispense s'applique lorsqu'un immeuble, donné en sous-location en TVA, est cédé au crédit preneur lors de sa levée d'option d'achat et que celui-ci, qui affectait l'immeuble à une activité de sous-location taxée, entend continuer à affecter l'immeuble à une telle activité locative soumise à TVA (RES n°2018/01). Par ailleurs, les transferts de l'immeuble loué en TVA opèrent pour le changement de crédit bailleurs, au profit du crédit preneur, puis d'un groupement de crédit bailleurs doivent être regardés comme la transmission d'une universalité de biens bénéficiant de la dispense de l'article 257 bis (RES n°2018/02). L'administration précise que le fait que la revente n'intervienne pas le même jour que la levée d'option est sans incidence. IV. Autres mesures 1. Baisse du taux de l'intérêt de retard et moratoire (LFR II, Article 55) À compter du 1^{er} janvier 2018, le taux de l'intérêt de retard et de l'intérêt moratoire est réduit de moitié et passe à 0,20 % par mois (au lieu de 0,40 %) soit 2,4 % par an (au lieu de 4,8 %). 2. Parution du décret d'application de la taxe pour création de bureaux en Ile-de-France Le décret d'application de la taxe pour création de bureaux en Ile-de-France, publié au JORF le 4 octobre 2017 (décret n° 2017- 1421 du 2 octobre 2017), apporte diverses précisions et indique notamment que le fait que le rateur de la taxe pour les locaux construits en infraction est constitué par le procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou aménagements, qu'il est admis de déduire de l'assiette de la taxe les surfaces antérieurement passibles de la taxe. Le décret de terminologie galement les coûts à prendre en compte pour le calcul du plafonnement (fixés à 30 % de la part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction). " 1 – Loi n°2017-1837 de finances pour 2018 du 30 décembre 2017 publiée au JO le 31 décembre 2017. 2 – Loi n°2017-1640 du 1^{er} décembre 2017 publiée au JO le 2 décembre 2017. 3 – Loi n°2017-1775 du 28 décembre 2017 publiée au JO le 29 décembre 2017. 4 – Loi n°2017-1836 du 30 décembre 2017 publiée au JO le 31 décembre 2017. 5 – Article 244 bis A du Code général des impôts.