

LA LETTRE FISCALE ET PATRIMONIALE

N°13 – Janvier 2017

BRAVARD
AVOCATS

Focus sur certaines dispositions des lois de finances (LDF pour 2017 et LDFR pour 2016)

La loi de Finances pour 2017 et la loi de Finances rectificatives pour 2016, ont été promulguées le 29 décembre 2016 et publiées au Journal officiel du 30 décembre 2016. Ces lois ont été déclarées conformes à la Constitution par le Conseil Constitutionnel.

La loi de Finances a été très débattue, s'agissant du prélèvement à la source et de l'année de transition en découlant, mais également s'agissant d'un mécanisme anti-abus en matière de plafonnement de l'ISF. Cette loi devrait être la dernière à appliquer en matière d'impôt sur les revenus la « petite rétroactivité fiscale ». Nous revenons sur la nouvelle réduction d'impôt sur la réhabilitation des résidences de tourisme et sur une modification opérée par la loi de Finances rectificative pour 2016 de l'imposition des revenus tirés de location meublée.

Imposition en BIC des revenus de location meublée occasionnelle

Avec en ligne de mire, les revenus de location de logements loués meublés grâce aux plateformes sur internet, la loi de Finances rectificative pour 2016 est venue clarifier le régime fiscal leur étant applicable.

Jusqu'à présent, ces revenus étaient imposables dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) lorsque la location était exercée à titre habituel et dans celle des revenus fonciers en cas de location occasionnelle. La question de l'appréciation du caractère habituel ou non de l'activité se posait avec un enjeu important. En effet, les obligations déclaratives et les règles de détermination du revenu imposables diffèrent. Des SCI avaient également été assujetties à l'IS du fait de la commercialité de la location meublée habituelle.

Désormais, la qualification des revenus tirés de la location meublée ne dépend plus du caractère habituel ou occasionnel de la location. **Toute personne qui donne en location des locaux d'habitation meublés exerce une activité relevant des bénéfiques industriels et commerciaux.**

Réduction d'impôt sur la réhabilitation des résidences de tourisme

Cette nouvelle réduction d'impôt qui vient contrebalancer le fait que la réduction d'impôt Bouvard-Censi n'ait pas été prolongée en 2017 pour les résidences de tourisme, est assise sur les dépenses effectivement supportées pour des travaux adoptés du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019 en assemblée générale des copropriétaires. Les logements doivent être achevés depuis 15 ans et faire partie d'une résidence de tourisme classée.

La réduction d'impôt s'applique aux travaux :

- d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique (conformes aux normes techniques environnementales) et d'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire (en énergie renouvelable) ;
- visant à faciliter l'accueil des personnes handicapées ;
- de ravalement.

La réduction d'impôt est limitée à 22 000 € et le taux de la réduction d'impôt est de 20 % du montant des dépenses éligibles. Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'engagement du propriétaire de louer le logement pendant au moins cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Mise en place d'un mécanisme anti-abus en matière de plafonnement de l'ISF

Le plafonnement de l'ISF en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013 permet de limiter le montant de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et de l'ISF à hauteur de 75% des revenus du contribuable. Afin d'éviter certains schémas permettant « d'encapsuler » des dividendes et plus-values au sein d'une société à l'IS interposée, et donc de diminuer le plafond d'ISF, la loi de Finances met en place un nouveau mécanisme, consistant à réintégrer la part de revenus distribués correspondant à une diminution artificielle de revenus.

Mais ces dispositions sont critiquables dans la mesure où elles entraînent une immixtion accrue de l'administration fiscale dans la gestion des holdings familiales et que les notions de contrôle et d'objet de la société en cause sont mal définies par le texte. Par ailleurs, lors de son contrôle de constitutionnalité, le Conseil Constitutionnel a validé cette disposition avec une réserve d'interprétation.

La fin de la petite rétroactivité fiscale

Comme chaque année, la loi de Finances prévoit, en matière d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, des règles applicables aux revenus et bénéfiques réalisés au cours de l'année. Cette possibilité de fixer les règles a posteriori n'aura plus cours pour l'impôt sur le revenu dans la mesure où il n'y aura plus de décalage d'une année entre la perception de l'impôt et la perception du revenu.

Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15

www.bravard-avocats.com

Mail : contact@bravard-avocats.com

10, rue des Archers - 69002 Lyon