

## QUELLE FISCALITÉ POUR LES TERRAINS À BÂTIR EN 2016 ?

Pour toutes questions :

ROCHE & Cie

40, Rue du Président Herriot  
69 001 LYON

☎ : +33 4 78 27 43 06

@ : braultmuriel@cabinet-  
roche.com

L'article 4-II, de la loi de finance pour 2015 avait institué **un abattement exceptionnel de 30 %** applicable, aux plus-values immobilières issues de cessions de terrains à bâtir pour une période de 16 mois, du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 31 décembre 2015. Cet abattement constituait une contrepartie à la hausse des taxes foncières sur les terrains constructibles en zones très tendues.

Pour que l'abattement puisse être appliqué, la cession doit à la fois être :

- précédée d'une promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, ayant acquis date certaine pendant cette période ;
- réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

L'abattement concerne à la fois l'imposition sur le revenu (19%) et les prélèvements sociaux



Cet abattement avait été étendu aux terrains supportant des immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction de nouveaux logements.

La prolongation de cette mesure était au menu des débats des budgets de fin d'année et a fait l'objet de nombreux amendement mais **contrairement à son engagement le gouvernement n'a pas proposé d'amendement prolongeant cette disposition.**

En conséquence, les personnes signant une promesse de vente de terrain à bâtir après le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne pourront plus bénéficier de cet abattement exceptionnel de 30%.

### PARIS : AUGMENTATION DU TAUX DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Le Conseil de Paris a décidé de fixer, **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016**, le taux de la part départementale de la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement sur les cessions d'immeubles à 4,80 % entraînant ainsi **une hausse du taux global des droits d'enregistrement de 5,09 % à 5,80 %**. Ces droits sont payés par l'acquéreur d'un bien immobilier. Pour un bien de 1.000.000 euros, la facture s'alourdit de 7.100 euros.

Cette augmentation intervient conformément à la possibilité offerte aux départements par la loi de finances pour 2014 et a pour effet d'aligner le taux des droits d'enregistrement applicable. La majorité des départements français ont fait déjà fait le même choix que Paris

## La fin de la règle fiscale BACQUET concernant les contrats d'assurance-vie.

Les réponses ministérielles Bacquet du 29 juin 2010 établissaient que les contrats d'assurance vie, souscrits par le conjoint survivant et alimentés par des fonds communs étaient considérés fiscalement et civilement comme des biens communs et doivent donc être considérés comme des actifs de succession pour moitié.

Cette disposition s'applique aux successions ouvertes depuis le 29 juin 2010.

Lors de l'ouverture de la succession d'un membre d'un couple ayant opté pour le régime de la communauté, les enfants devaient acquitter des droits de succession au décès du premier époux, sans pour autant pouvoir bénéficier du contrat d'assurance vie, ce qui pouvait être pénalisant.

Désormais, **le décès du premier époux sera neutre fiscalement pour les successeurs**, notamment les enfants, les conjoints étant déjà exonérés. Ils ne seront imposés sur le contrat d'assurance vie qu'au décès du second époux et n'auront donc pas à payer de droits de succession dès le décès du premier époux sur un contrat non dénoué.



### EN BREF, QUELQUES NOUVEAUTES DE LA LOI DE FINANCE POUR 2016

- L'article 4 de la loi de finances pour 2016 indexe les tranches du barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation

#### BAREME 2016 DE L'IMPOT

MONTANT DES REVENUS	TAUX DE L'IMPÔT
JUSQU'A 9 700 €	0%
DE 9 700 € A 26 791 €	14 %
DE 26 791 € A 71 826 €	30 %
DE 71 826 € A 152 108 €	41 %
SUPERIEURE A 152 108 €	45 %

- Ouverture de la mensualisation des impôts au français établis dans l'Espace Unique (SEPA).

Les français établis dans l'Espace Unique de paiement en euros (SEPA) peuvent désormais procéder à la mensualisation de leurs impôts en France.

- Généralisation du principe de la déclaration en ligne.

La généralisation se fera graduellement sur quatre ans pour tous les contribuables dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet.

Le non-respect de cette obligation entrainera une amende forfaitaire de 15 euros par déclaration ou annexe à compter de la 2<sup>ème</sup> année au cours de laquelle un manquement est constaté.

- Mise en place du prélèvement à la source dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le gouvernement a confirmé que le prélèvement à la source serait mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le projet de réforme sera présenté par le Gouvernement au Parlement avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016 et sera voté à la fin de l'année.