



Actualité deuxième, troisième et quatrième trimestre 2013

Actualité réglementaire et commentaires administratifs

(cliquer sur les liens pour ouvrir les documents)

AUTRES MESURES

Droits d'enregistrement

Pour le calcul des droits d'enregistrement, l'administration impose la valorisation fiscale des droits démembrés.

[\(Actualité BOFiP du 19 novembre 2013, ENR-DMTOI\)](#)

Obligations déclaratives pour les administrateurs des trusts

Les administrateurs des trusts ont l'obligation de produire des déclarations concernant leur constitution, modification et extinction, leurs modalités de fonctionnement ainsi que la valorisation au 1^{er} janvier de chaque année des droits, biens et produits capitalisés les composant (CGI art. 1649 AB).

Un décret rend obligatoire pour les déclarations déposées à compter du 1^{er} janvier 2014 le recours aux imprimés établis par l'administration et l'utilisation de la langue française pour remplir ces imprimés.

[\(Décret 2013-949 du 23 octobre 2013, JO du 25\)](#)

Un nouveau service pour les évaluations immobilières

Les particuliers qui en font la demande peuvent obtenir des informations permettant d'apprécier la valeur vénale des immeubles dont ils sont propriétaires (LPF, art. L.107 B) en utilisant l'application informatique «PATRIM Usagers» ouverte sur le site Internet impots.gouv.fr.

Ce nouveau service gratuit donne accès à la base d'information nationale et exhaustive dont dispose la DGFIP en restituant les transactions sous forme d'un tableau et d'une géolocalisation. Ce service répond exclusivement à des finalités fiscales (évaluation en vue d'établir une déclaration d'ISF ou de succession, acte de donation, procédure en cours de contrôle) ou à un besoin d'évaluation lié à une procédure d'expropriation. Un particulier pourra ainsi connaître les détails de toutes les transactions de biens similaires au sien.

L'accès à ce service s'effectue grâce à une procédure sécurisée d'authentification préalable. Le demandeur doit justifier de sa qualité et accepter les conditions générales d'accès au service ainsi que l'enregistrement de sa consultation.

L'utilisation du service est limitée à 50 consultations par utilisateur par période de 3 mois, sauf dérogation expresse et justifiée. Au-delà, l'utilisateur se verra interdire l'accès au service pendant 6 mois.

[\(Décret 2013-718 du 2 août 2013, JO du 7\)](#)

Régime des plus-values immobilières

L'administration a instauré un nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers à compter du 1^{er} septembre 2013. Les nouvelles règles publiées au BOFiP ont été intégrées dans la loi de finances pour 2014 (voir la partie actualité législative de cette revue).

[\(Actualité BOFiP du 9 août 2013, RFPI - PVI, RFPI - PVINR\)](#)

[\(Actualité BOFiP du 20 décembre 2013, RFPI - PVI\)](#)

Exonération sous condition de emploi dans la résidence principale : le remboursement du prêt ne compte pas

Le ministre de l'Économie et des Finances a précisé, dans un sens favorable au contribuable, les modalités de calcul de l'exonération en cas de emploi du prix de cession d'un logement dans l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.

[\(Rép. Fromantin n° 20830, JO 11 juin 2013, AN quest. p. 6093\)](#)

Plus-values immobilières : taux de 33 1/3 % pour les résidents hors UE

Face à une jurisprudence divisée sur la question, le ministre du Budget, invoquant la clause de gel du traité sur le fonctionnement de l'UE, confirme l'application du taux de 33 1/3 % pour les plus-values portant sur des biens et droits immobiliers situés en France lorsqu'elles sont réalisées par des résidents d'un pays hors de l'UE ou tiers à l'Espace économique européen (EEE).

Les résidents français, comme ceux de l'UE, de Norvège ou d'Islande, bénéficient d'un taux de 19 % (CGI art. 244 bis A ; BOFiP-RFPI-PVINR-20-20-§ 10-01/03/2013).

[\(Rép. Priou n° 13343, JO 23 avril 2013, AN quest. p. 4433\)](#)

Amortissement Périissol et calcul de la plus-value immobilière : dépenses de travaux retenues

Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration réalisées depuis l'acquisition du logement et qui ont donné lieu à une déduction au titre de l'amortissement notamment dans le cadre du dispositif Périissol doivent, en principe, être exclues du prix de revient à prendre en compte pour le calcul de la plus-value. Toutefois, selon la doctrine administrative, le montant de ces dépenses retenues pour le calcul de la plus-value ne doit être diminué du montant des amortissements effectivement déduits que si elles ont été réalisées postérieurement à la première mise en location du logement. Le montant des travaux venant en majoration du prix d'acquisition ne doit pas non plus être diminué du montant des dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration n'ayant pas fait l'objet d'une déduction au titre de l'amortissement Périissol.

[\(Rép. Zimmermann, n° 23626, JO 3 septembre 2013, AN quest. p. 9224\)](#)

Plus-values immobilières élevées : précisions sur la surtaxe

La dernière loi de finances rectificative pour 2012 a instauré une surtaxe sur la fraction des plus-values immobilières supérieures à 50 000 € dont le barème est mentionné dans le tableau suivant (CGI art. 1609 nonies G).

La surtaxe s'applique aux plus-values immobilières réalisées au titre des cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2013 sauf promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.



L'administration confirme que la surtaxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant au sens de la TVA sur les opérations immobilières.

Des modalités particulières d'appréciation du seuil de 50 000 € sont prévues pour la cession d'un bien dépendant d'une communauté conjugale.

[\(Actualité BOFiP du 6 août 2013, RFPI-TPVIE\)](#)

[\(rép. Meunier n° 13929, JO 5 mars 2013, AN quest. p. 2536\)](#)

Taxe annuelle sur les logements vacants : champ d'application territorial étendu

La liste des communes où la taxe sur les logements vacants est applicable est fixée par décret. Ce texte entre en application à compter du 13 mai 2013.

[\(Décret 2013-392 du 10 mai 2013, JO du 12, p. 7959\)](#)

Taxe sur les bureaux en Île-de-France : résidences étudiantes

Certains propriétaires donnent en location des locaux meublés à des entreprises qui les sous-louent à des étudiants. Eu égard à leur caractère privatif, ces logements meublés loués ne constituent pas des locaux destinés à l'exercice d'une prestation de services à caractère commercial relevant de la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Île-de-France (CGI art. 231 ter).

En revanche, les locaux dans lesquels s'exerce une activité de prestations de services de nature commerciale et auxquels les étudiants ont accès (cafétéria, restaurant dans une résidence...) entrent dans le champ de la taxe dans la catégorie des locaux commerciaux. Ils sont imposables, à la condition que leur superficie, augmentée, le cas échéant, de celle des autres locaux commerciaux taxables possédés par la même personne à la même adresse, excède 2 500 m².

Enfin, les bureaux proprement dits, où s'exerce une activité administrative, situés le cas échéant dans la résidence, relèvent toujours de cette taxe mais dans la catégorie des locaux à usage de bureaux. Ils sont taxables lorsque leur superficie totale est au moins de 100 m².

[\(Actualité BOFiP du 12 décembre 2013, IF-AUT\)](#)

Tascom : précisions

Les commentaires mis en consultation publique le 6 juin ont fait l'objet d'une publication définitive le 2 octobre.

Il est confirmé que les établissements redevables de la taxe sont ceux de plus de 400 m² au 31 décembre de l'année précédant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle la taxe est due, y compris en cas de la variation de la surface en cours d'année.

Pour le calcul de la taxe, il convient de prendre en compte le seul chiffre d'affaires des ventes au détail de biens en l'état, tel qu'il est déterminé pour l'appréciation du champ d'application de la taxe.

L'administration a par ailleurs précisé les modalités d'assujettissement des activités de commerce de détail, notamment exercées par un grossiste. Un grossiste devient détaillant totalement assujetti à la Tascom si au moins 50 % de son chiffre d'affaires total provient de la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. En deçà de ce seuil, le grossiste est regardé comme réalisant à titre accessoire des ventes au détail. Il est soumis à la Tascom sur cette seule activité dès lors que ces ventes au détail excèdent le seuil de 460 000 € HT et à condition qu'elles soient comptabilisées distinctement.

[\(BOFiP, Actualité BOFiP des 6 juin 2013 et 2 octobre 2013, TPS-TSC\)](#)

Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles : apport d'un terrain constructible à une SCI soumise à l'IS

Les communes, ou certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles à la suite de leur classement dans une zone constructible (CGI art. 1529).

Cette taxe, due par le cédant, s'applique aux cessions à titre onéreux de terrains réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues pour les plus-values immobilières des particuliers (CGI art. 150 U), ainsi qu'aux non-résidents soumis au prélèvement sur leurs plus-values immobilières (CGI art. 244 bis A).

La taxe est due en cas d'apport, par une personne physique, d'un terrain nu constructible à une société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés, cette opération d'apport constituant une cession à titre onéreux.

[\(Rép. Dupont n° 6111, JO 5 décembre 2013, Sén. quest. p. 3507\)](#)



Suppression de la retenue à la source sur les dividendes distribués par des sociétés françaises à des OPC étrangers

La retenue à la source sur les revenus distribués à compter du 17 août 2012, à certains organismes de placement collectifs étrangers a été supprimée (CGI art. 119 bis-2). Elle reste applicable lorsque les conditions d'application de l'exonération ne sont pas remplies. Le paiement hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) donne lieu à une retenue à la source au taux de 75 %.

Les distributions prélevées sur les bénéfices exonérés des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) et de leurs filiales, versées à des organismes de placement collectif (OPC) français ou étrangers sont soumises à la retenue à la source de 15 %.

[\(Actualité BOFiP du 6 août 2013, RPPM-PVBMI-RCM-ANNX\)](#)

Tiers déclarants

Les organismes financiers ou d'assurance et assimilés devront mentionner, sur l'IFU (déclaration visée à l'article 242 ter du CGI), les informations requises pour l'application des conventions conclues par la France organisant un échange automatique d'informations à des fins fiscales.

Ces informations peuvent, notamment, concerner les revenus de capitaux mobiliers de toute nature ainsi que les soldes des comptes et la valeur de rachat des bons ou contrats de capitalisation et placements de même nature (CGI art. 1649 AC).

[\(Loi 2013-672 du 26 juillet 2013, art. 7, II-2°\)](#)

Déduction de l'épargne retraite par les salariés

L'entreprise doit fournir à ses salariés les informations leur permettant de calculer leur plafond de déduction d'épargne retraite, notamment en présence d'un CET ou d'un PERCO. Pour le salarié, les sommes correspondant à des droits inscrits sur un compte épargne-temps (CET) et déductibles de la rémunération diminuent le montant de l'épargne retraite déductible du revenu global. Il en est de même des sommes effectivement versées sur le PERCO et exonérées d'IR. Ces sommes doivent être retenues pour leur montant net, le cas échéant, des prélèvements sociaux.

L'entreprise a une obligation d'information tant vis-à-vis de l'administration fiscale que du salarié.

[\(Actualité BOFiP du 24 mai 2013, IR-BASE\)](#)



Revalorisation du loyer 2013 pour la taxe sur les petits logements

Les loyers sont soumis à la taxe annuelle sur les micro-logements s'ils excèdent un montant mensuel, charges non comprises, fixé par décret et révisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers du 2^e trimestre de l'année précédente (CGI art. 234 ; CGI, ann. III, art. 58 P).

Pour la taxe due au titre des loyers perçus en 2013, ce montant est porté à 40,88 € par m² de surface habitable, au lieu de 40 € pour ceux perçus en 2012.

[\(Décret 2013-463 du 3 juin 2013, art. 4\)](#)

Tarifs au m² de la taxe d'aménagement 2014

Les valeurs au mètre carré de surface de construction sur lesquelles est calculée la taxe d'aménagement sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année (c. urb. art. L. 331-11). Les tarifs par mètre carré de construction s'élèvent, pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 à 712 € et à 807 € dans les communes de la région Île-de-France.

[\(Arrêté du 15 novembre 2013, JO du 12 décembre, p. 20231\)](#)

ZRR : nouveaux critères de classement des communes

Un des critères permettant le classement des communes en zones de revitalisation rurale (ZRR) est le déclin de leur population (CGI art. 1465 A-II). Les paramètres retenus pour apprécier de critère ayant été modifiés, une nouvelle liste des communes classées en ZRR est publiée par arrêtés des 10 et 24 juillet 2013, avec effet au 1^{er} juillet 2013.

[\(Décret 2013-548 du 26 juin 2013, JO du 28\)](#)

[\(Arrêtés des 10 juillet 2013 et du 24 juillet 2013\)](#)

Nouvelle liste des ETNC

À compter du 1^{er} janvier 2013, les Bermudes, les Îles Vierges Britanniques et Jersey font leur entrée dans la liste des États et territoires non coopératifs (ETNC) (CGI art. 238-0 A). Les Philippines sortent de cette liste. Les dispositions fiscales relatives aux ETNC cessent donc de s'appliquer aux Philippines rétroactivement au 1^{er} janvier 2013.



Elles concernent, à compter du 1^{er} janvier 2013, les États et territoires suivants : Botswana ; Montserrat ; Brunei ; Nauru ; Guatemala ; Niue ; Îles Marshall.

Jersey et les Bermudes ne figurent plus dans la liste des ETNC pour 2014 (arrêté du 17.01.2014, JO du 19). Les conséquences de leur inscription auraient dû s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2014, mais les mesures fiscales de rétorsion cessent de s'appliquer dès le 1^{er} janvier de l'année du retrait, à savoir le 1.01.2014 pour ces deux États. Seules les Îles Vierges Britanniques sont ajoutées à la liste des ETNC en 2014.

[\(Arrêté du 21 août 2013, JO du 28, p. 14564\)](#)

[\(Arrêté du 17.01.2014, JO du 19\)](#)

Conventions fiscales

Publication de l'accord du 14 novembre 2011 signé entre la France et les Pays-Bas pour ce qui est d'Aruba, relatif à l'échange de renseignements en matière fiscale

[\(Décret 2013-296 du 9 avril 2013\)](#)

Publication de l'accord sous forme d'échange de lettres entre la France et le Belize relatif à l'échange de renseignements en matière fiscale (ensemble une annexe), signé à Paris le 9 novembre 2010 et à Belmopan le 22 novembre 2010.

[\(Décret n 2013-621 du 15 juillet 2013\)](#)

Un 4^{ème} avenant à la convention fiscale franco-belge du 10 mars 1964 a été signé le 7 juillet 2009. Il a pour objet d'insérer dans la convention une clause d'échange de renseignements conforme aux standards de l'OCDE. Les dispositions de cet avenant s'appliquent aux revenus afférents, suivant les cas, à toute année civile ou aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010.

[\(Actualité BOFiP du 8 novembre 2013, INT-CVB-BEL\)](#)

[\(Décret 2013-881 du 1er octobre 2013, JO du 3\)](#)

[Consultez l'ensemble des rubriques « Actualité législation & doctrine juin 2014 »](#)