

**FEDERATION DES PROMOTEURS
IMMOBILIERS DE FRANCE**

**ETUDE SUR LA FISCALITE
IMMOBILIERE EN EUROPE**

RAPPORT COMPLET

FIDAL


14 octobre 2014

Ce rapport contient 122 pages

Jean-Etienne Chatelon
Florence Maire
Thibault de Montigny

Exposé préalable – Méthologie de l'étude

Cette étude vise à comparer la fiscalité immobilière applicable dans divers pays européens. L'objectif est de mesurer le coût de la fiscalité pesant sur l'immobilier dans chacun de ces pays dans le cas de la construction d'un immeuble résidentiel.

Les pays retenus comme terme de comparaison avec la France dans le cadre de cette étude sont l'Allemagne, le Royaume-Uni, la Belgique, les Pays-Bas, l'Italie et l'Espagne.

S'agissant de la fiscalité applicable dans les pays étrangers, Fidal s'est appuyé sur son réseau de correspondants pour chacun des pays concernés dans le cadre des accords de coopération avec le réseau KPMG tax.

Le champ de l'étude couvre tant les impôts d'Etat que les impôts locaux, étant toutefois précisé que le poids de l'impôt sur les sociétés frappant la marge nette du promoteur n'a pas été pris en compte dans nos conclusions chiffrées. Cette donnée d'impôt sur les bénéfices est plus difficile à chiffrer car dépendant des cycles économiques (avec l'incidence entre autres éléments du niveau des taux d'intérêt et d'endettement du promoteur) ainsi que du niveau de marges bénéficiaires du promoteur.

En tout état de cause, l'impôt sur les sociétés en France atteignant un taux maximum de 38% applicable aux promoteurs les plus importants, ce niveau d'imposition sur les bénéfices apparaît là encore comme un élément d'imposition plus élevé en France en comparaison des taux d'impôt sur les bénéfices applicables dans les autres pays européens.

Pour les besoins de l'exercice, nous avons cherché à déterminer le poids de la fiscalité grevant la construction et la détention de logements neufs pour un prix de vente unitaire de 200.000 € Hors Taxes par logement.

Nous avons pris différents hypothèses de travail en termes de foyer fiscal et en termes de localisation géographique :

- s'agissant du foyer fiscal, nous avons réalisé les simulations d'impôt sur le revenu et de taxe foncière en envisageant trois hypothèses : (i) un foyer composé d'un couple avec deux enfants et disposant d'un revenu annuel de 50.000 € (ii) un foyer composé d'un couple avec deux enfants et disposant d'un revenu annuel de 150.000 € et (iii) un célibataire avec un revenu de 50.000 €;
- s'agissant des localisations géographiques, les villes de Besançon, Grenoble, Nice et Boulogne-Billancourt ont été retenues pour la France.

Afin de rendre le résultat de l'étude plus lisible, nous avons réalisé des schémas récapitulatifs synthétiques présentant l'impact financier des différents impôts par pays.

Notre analyse distingue (i) la fiscalité applicable à la phase de construction d'un immeuble collectif, y compris la fiscalité applicable lors de l'acquisition du terrain, en prenant deux principales hypothèses : celle d'un terrain nu en secteur semi-rural et celle d'un terrain comprenant un bâtiment existant voué à la démolition en vue de la reconstruction d'un immeuble, situé en cœur urbain et (ii) la fiscalité applicable en aval de la construction, celle pesant sur le capital en distinguant bien occupé et bien mis en location, et sur les revenus immobiliers.

(i) Imposition liée à la production et à la vente d'immeubles collectifs

Les conclusions de notre étude relatives à l'imposition liée à la production et à la vente d'immeubles collectifs sont les suivantes :

S'agissant des taxes indirectes (TVA et différentes taxes liées au dépôt du permis de construire) frappant le cycle de production de l'immeuble, la France présente incontestablement le niveau d'imposition le plus élevé du fait de la conjugaison d'une TVA au taux de 20% appliquée au prix de vente de l'immeuble et des diverses autres taxes indirectes représentant quant à elles de 3% à 4% du prix de vente.

Le pays avec la fiscalité la plus favorable est le Royaume-Uni, avec un écart de fiscalité de 12% à 13% du prix de vente d'un appartement neuf en comparaison avec la France, soit un écart de fiscalité d'environ 24.000 €/ 26.000 € lors de l'acquisition d'un appartement neuf d'un prix de 200.000 € HT par un particulier.

Les pays européens autres que l'Angleterre ont une fiscalité plus favorable que la France avec un avantage financier pour ces autres pays compris entre 3% et 7% du prix de vente, soit un avantage financier compris entre 6.000 € et 14.000 € dans le cas de la vente d'un appartement neuf de 200.000 € HT. Il existe toutefois une exception, celle des Pays-Bas qui bénéficient d'une imposition certes plus favorable qu'en France mais avec un avantage fiscal limité à seulement 1% du prix de vente. Il doit toutefois être précisé que le mécanisme de déduction des frais financiers du revenu global applicable aux Pays-Bas permet à ce pays d'avoir une fiscalité nettement plus attractive que la France sur l'acquisition de résidentiel pendant la période de détention de l'appartement.

(ii) Imposition liée à la détention d'un appartement par une personne physique

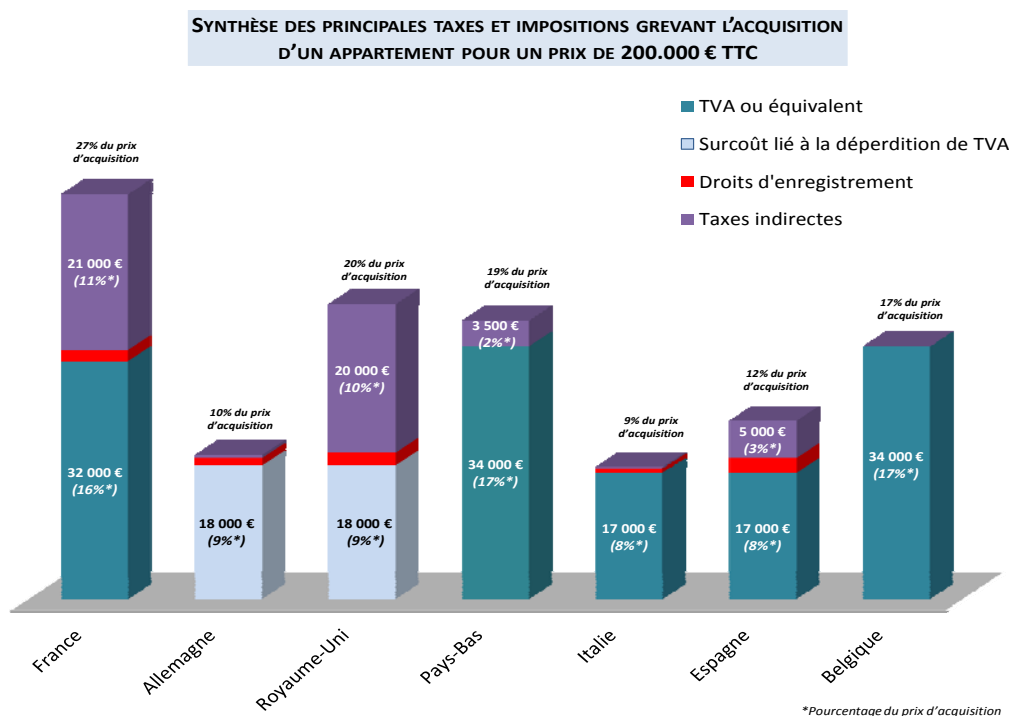
S'agissant de la détention de l'immeuble par la personne physique, la France a là encore la fiscalité la plus élevée en matière d'impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

La France a également le niveau d'imposition le plus élevé pour l'impôt sur le revenu dans le cadre d'un investissement locatif hors régime Pinel, seul le Royaume-Uni ayant un régime d'imposition des loyers proche de celui de la France. La Belgique, l'Espagne et les Pays-Bas ont une imposition très nettement inférieure à la France en la matière.

Enfin, s'agissant des plus-values sur la cession d'une résidence principale et des droits de donation/succession, la France a un régime d'imposition comparable à celui des autres pays étudiés, les cas d'exonération de plus-value sur résidence principale étant similaires à ceux des autres pays. C'est là le seul élément d'imposition pour lequel la France n'est pas pénalisée, même si le régime français n'est pas pour autant plus favorable que celui des autres principaux pays européens.

La comparaison de la fiscalité des différents pays européens démontre que le cumul des différentes impositions pèse de manière élevée en France sur les prix de vente du résidentiel neuf, la fiscalité immobilière applicable dans notre pays étant très supérieure à celle applicable dans les autres principaux pays européens.

Fiscalité applicable à la phase de construction et d'acquisition d'un appartement



1. Synthèse TVA pour l'ensemble des Pays

La comparaison des impositions TVA peut être effectuée de manière plus simple que pour les autres impositions.

Le tableau ci-après présente les différents régimes TVA et notre première conclusion est la suivante :

La France, la Belgique et les Pays-Bas ont des taux d'imposition comparables, conduisant à majorer le prix d'achat d'un appartement neuf par un particulier de 20% (France) ou de 21% (Belgique et Pays-Bas).

Les autres pays ont des régimes favorables en la matière permettant de réduire sensiblement pour les acquéreurs le prix d'achat d'un appartement neuf.

Ainsi, au Royaume-Uni, la vente de l'appartement neuf ne sera pas soumise à TVA et les frais du promoteur généreront un surcoût limité de TVA sur le prix de vente aux particuliers. Un régime proche est applicable sur option en Allemagne. Le Royaume-Uni est toutefois le régime le plus favorable avec l'Allemagne. Une TVA autour de 10% étant applicable pour l'Espagne et l'Italie.

Il convient également de noter que dans certains pays, tels que la Belgique et l'Espagne, l'acquisition d'un terrain en amont peut se faire exonération de TVA, tandis qu'en France, la TVA grève l'acquisition du terrain.

| France | Allemagne | Royaume-Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|---|---|--|--------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| TVA au taux de 20% sur prix de vente HT | Absence de TVA sur option mais surcoût estimé à 10% du prix de vente HT | Absence de TVA mais surcoût estimé à 10% du prix de vente HT | TVA au taux de 21% | TVA au taux de 4%, 10% ou 22% | TVA au taux de 10% | TVA au taux de 21% |

Exemples chiffrés (pour centre urbain, vente d'un appartement au prix de 200.000 €TTC) :

| France | Allemagne | Royaume-Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|-----------------|---|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 32.000 € de TVA | 0 € de TVA (surcoût estimé à 18.000 € du prix de vente) | 0 € de TVA (surcoût estimé à 18.000 € du prix de vente) | 34.000 € de TVA | 17.000 € de TVA | 17.000 € de TVA | 34.000 € de TVA |

Toutefois, il est nécessaire de pondérer l'analyse TVA avec celle des droits d'enregistrement présentée ci-après, la même opération de vente d'immeuble étant susceptible de générer une imposition plus ou moins élevée pour ces deux impôts.

2. Synthèse droits d'enregistrement pour l'ensemble des Pays

La comparaison des impositions en matière de droits d'enregistrement est relativement complexe.

Le tableau ci-après présente les différents régimes et notre première conclusion est la suivante :

Les différents pays prélèvent des impositions limitées lors de l'acquisition d'un appartement neuf, à l'exception notable de l'Allemagne et de l'Espagne, ces deux pays compensant ainsi indirectement les économies TVA mentionnées ci-dessus.

| France | Allemagne | Royaume-Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|

| | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|-----------------|----|--------------------|---------------|----|
| 0,715% sur prix de vente | Environ 5% | Environ 0,8% | 0% | Droits de 600 € | 0,5% et 2% | 0% |
|--------------------------------|---------------|-----------------|----|--------------------|---------------|----|

Exemples chiffrés (pour centre urbain, vente d'un appartement au prix de 200.000 €TTC) :

| France | Allemagne | Royaume -Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|--|---|--|----------|--------------------|--|----------|
| 1.500 € pour un prix de vente de 200.000 € | 10.000 € pour un prix de vente de 200.000 € | 1.700 € pour un prix de vente de 200.000 € | 0 € | Droits de 600 € | 2.000 € pour un prix de vente de 200.000 € | 0 € |

3. Synthèse des taxes indirectes grevant le prix de revient du promoteur pour l'ensemble des Pays

Sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente le niveau d'imposition le plus élevé en la matière, les écarts d'imposition étant élevés au regard des autres pays. Les deux pays les plus imposés après la France à ce titre sont l'Espagne et les Pays-Bas.

| France | Allemagne | Royaume- Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|--------------------|-----------------|--|--|--|------------------------------------|----------|
| Environ 3% à 4% | Environ 0,2% | Variation importante selon la localisation, estimé à 1% pour des appartements neufs hors Londres | 2,5% à 3,5% des coûts de construction | 0,8% environ de la valeur locative | 5% sur prix de constructions | 0% |

Exemples chiffrés (pour centre urbain, vente d'un appartement au prix de 200 000 €TTC) :

| France | Allemagne | Royaume- Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|--------|-----------|-----------------|----------|--------|---------|----------|
|--------|-----------|-----------------|----------|--------|---------|----------|

| | | | | | | |
|---------------------------------|-------|---|----------------------|-------|---|-----|
| Entre 6.000 € et 21.000 € | 400 € | Imposition minimum : 600 € Imposition maximum : 20.000 € | 2.500 € à 3.500 € | 200 € | 5.000 € (estimation du prix de revient des constructions) | 0 € |
|---------------------------------|-------|---|----------------------|-------|---|-----|

4. Synthèse en matière d'impôt sur le revenu pour l'ensemble des Pays

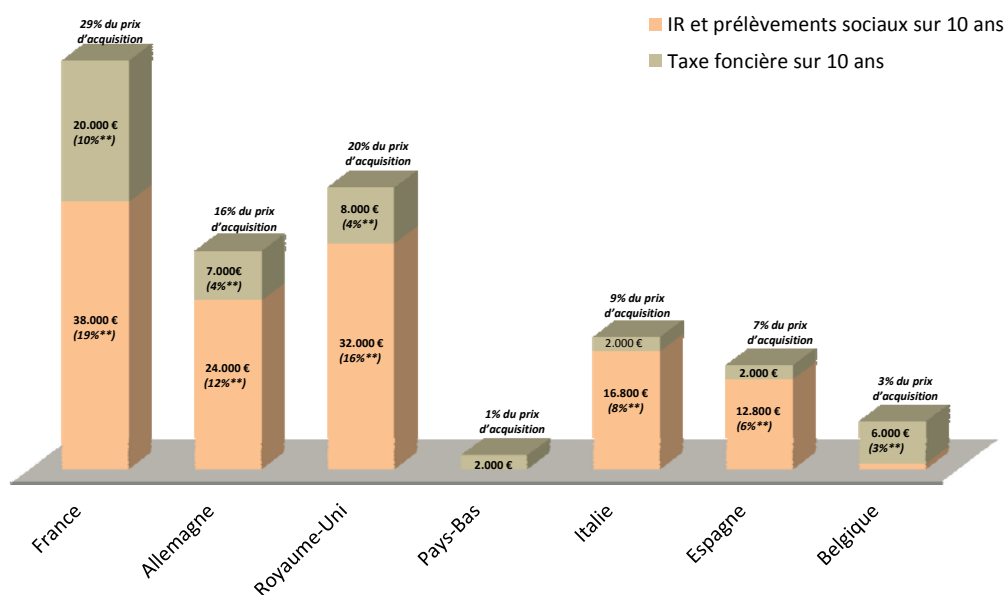
Sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente un niveau d'imposition moins favorable que celui des autres pays. Le second pays en terme de fiscalité élevée est le Royaume-Uni, étant précisé que seul le régime Pinel permet à la France d'avoir une fiscalité réduite.

Les chiffres ci-après reposent sur un rendement locatif théorique de 4% appliqué à un prix d'achat d'appartement de 200.000 €TTC.

| France | Allemagne | Royaume-Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|--|---|--|---|---|--|--|
| Impôt sur le revenu et CSG CRDS de 15,5% sur loyers uniquement | Imposition à un taux inférieur à la France en cas de location | Imposition à un taux proche de la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux moyen inférieur à la France en cas de location | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France |
| France | Allemagne | Royaume-Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
| 21% pour un revenu de 50 K€ avec deux enfants | 17% | 20% | 0% (valeur WOZ 175.000 €) | 21% (taux optionnel fixe) | 11% | 1% |
| 32% pour un revenu de 150 K€ avec deux enfants | 30% | 40% | 0% | 21% (taux optionnel fixe) | 16% | 1% |
| 32% pour un célibataire avec un revenu de 50 K€ | 27% | 20% | 0% | 21% (taux optionnel fixe) | 13% | 1% |
| 0% pour régime Duflot et économie d'impôt | | | 0% du fait de la déduction des frais financiers | | 0% pour les locataires salariés de moins de 35 ans en résidence principale | |

Fiscalité applicable lors de la détention et de la cession ultérieure d'un appartement

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES TAXES ET IMPOSITIONS GREVANT SUR 10 ANS LA DÉTENTION D'UN APPARTEMENT POUR UN PRIX DE 200.000 € TTC*



* A taux d'imposition constant ** Pourcentage du prix d'acquisition

4. Synthèse en matière de taxe foncière et taxe d'habitation pour l'ensemble des Pays

Sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente un niveau d'imposition beaucoup plus élevé que celui des autres pays.

Les exemples présentés ci-après concernent la résidence principale (taxe d'habitation et taxe foncière) et le cas de l'investissement locatif (taxe foncière exclusivement, la taxe d'habitation étant à la charge du locataire).

Les pourcentages exprimés correspondent à un pourcentage annuel appliqué au prix d'achat de 200.000 €TTC.

Les comparaisons sont cependant rendues difficiles du fait, pour différents pays, de la prise en compte d'un revenu cadastral déconnecté de la valeur locative.

En tout état de cause, le niveau d'imposition annuel en France excède de manière très significative celui applicable dans les autres pays.

| France | Allemagne | Royaume- Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Imposition en fonction d'une valeur locative théorique | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France |
| France | Allemagne | Royaume- Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
| 0,8% pour un investissement locatif avec un revenu de 50 K€ avec deux enfants | 0,35% | 0,2% à 0,4% | 0,1% | Inférieur à 0,1% | Inférieur à 0,1% | 0,3% |
| 1% pour un revenu de 150 K€ avec deux enfants | 0,35% | 0,2% à 0,4% | 0,1% | Inférieur à 0,1% | Inférieur à 0,1% | 0,3% |
| 1% pour un célibataire avec un revenu de 50 K€ | 0,35% | 0,2% à 0,4% | 0,1% | Inférieur à 0,1% | Inférieur à 0,1% | 0,3% |
| Résidence principale 1,5% | 0,75% | 0,2% à 0,4% | 0,1% | 0% | Inférieur à 0,1% | 0,3% |

5. Synthèse en matière de plus-value de cession

Sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente un niveau d'exonération égal à celui des autres pays dans le cas de la vente de la résidence principale et aussi favorable que plusieurs pays pour la cession d'un investissement locatif.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- prix d'acquisition de 200.000 €TTC ;
- revente de la résidence principale après 8 ans de détention ;
- revente de l'investissement locatif après 12 ans de détention ;
- revalorisation annuelle de l'appartement de 1% par an capitalisé.

| France | Allemagne | Royaume- Uni | Pays-Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|--|------------------------------|--|------------------------------|--|--|------------------------------|
| Exonération pour l'habitation principale / imposition avec abattement en fonction de la durée de détention | Imposition égale à la France | Imposition à un taux supérieur à la France | Imposition égale à la France | Imposition à un taux supérieur à la France | Imposition à un taux supérieur à la France | Imposition égale à la France |
| Résidence principale 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Investissement locatif 0% | 0% | 18% | 0% | 20% | 23% | 0% |

6. Synthèse en matière de donation et succession

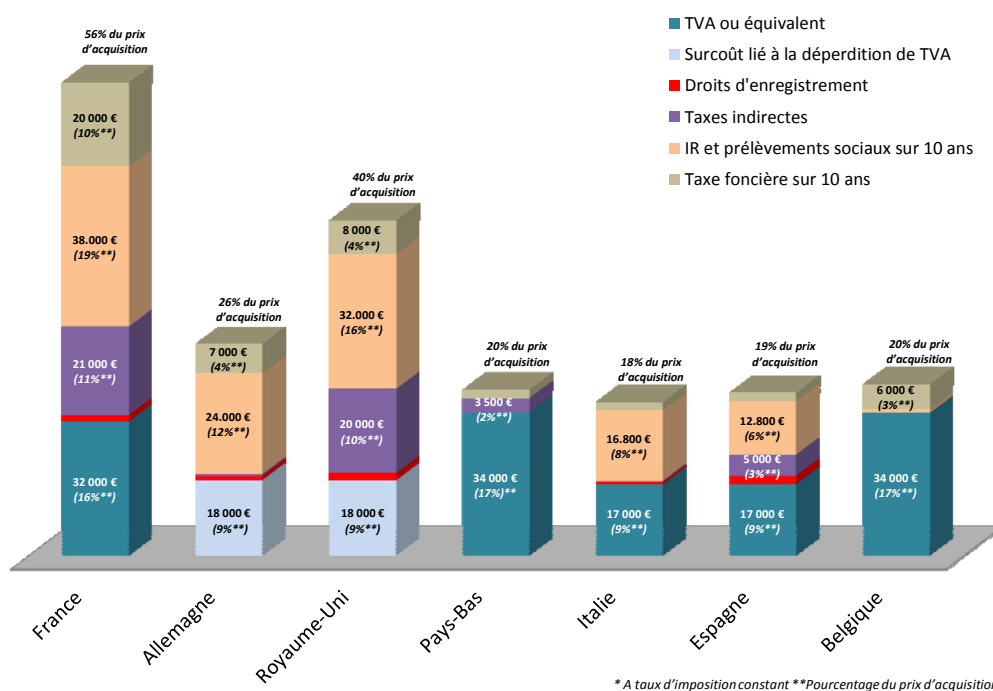
Sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente un niveau très faible d'imposition comparable à celui de 3 autres pays, dès lors que l'immeuble objet de la donation ou de la succession est transmis dans le cadre d'un patrimoine limité (112.500 € par enfant dans l'exemple retenu de transmission d'un appartement d'une valeur de 225.000 € après 12 années de détention).

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- prix d'acquisition de 200.000 € TTC ;
- donation d'un appartement après 12 ans de détention au bénéfice des enfants pour une valorisation totale de 236.000 €;
- revalorisation annuelle de l'appartement de 1% par an capitalisé.

| France | Allemagne | Royaume-Uni | Pays Bas | Italie | Espagne | Belgique |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Exonération partielle par application de l'abattement de 100.000 € par enfant | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux supérieur à la France | Imposition à un taux inférieur à la France | Imposition à un taux supérieur à la France | Imposition à un taux supérieur à la France |
| 0,02% | 0% | 0% | 10% | 0% | 18% | 10% |

**SYNTHÈSE DES PRINCIPALES TAXES ET IMPOSITIONS GREVANT L'ACQUISITION D'UN APPARTEMENT
POUR UN PRIX DE 200.000 € TTC ET SA DÉTENTION SUR UNE DURÉE DE 10 ANS***



Comparatif simplifié France / Allemagne

TVA : Avantage Allemagne

Exonération de TVA sur le prix de cession de l'immeuble neuf / non déduction de TVA sur prix d'acquisition.

Impact financier favorable sur le prix de vente d'un appartement neuf: 10% en considérant que les coûts de construction représentent 50% du prix de vente total compose des coûts de construction / de la marge / du foncier / du financement.

Droits de mutation : Avantage France

Droits de 3,5% à 8% sur l'achat du terrain par le promoteur puis sur l'achat de l'appartement par la personne physique. Droits de 0,715% en France sur le prix d'achat de l'appartement.

Impact financier favorable sur le prix de vente d'un appartement neuf: environ 4%, variable selon la valeur du foncier.

Taxes diverses liées à la construction : Avantage Allemagne

Taxe foncière sur la valeur cadastrale du terrain uniquement (20-50% de sa valeur vénale) dont le taux varie entre 1,435% et 2,835%. Tandis qu'en France : taxes foncières/CET/taxes d'urbanisme dont le cumul excède significativement les impositions allemandes.

Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Impôt sur le revenu pour l'acquéreur lors de la détention (habitation principale ou mise en location) : Avantage Allemagne

En Allemagne, loyers soumis à l'IR au taux progressif (taux d'imposition marginal à 45% pour les revenus supérieurs à 250.731 €).

En France, IR au taux progressif plus prélèvements sociaux à 15,5%.

Taxe foncière et taxe d'habitation : Avantage Allemagne

Taxe foncière sur la valeur cadastrale du terrain uniquement (20-50% de sa valeur vénale) dont le taux varie entre 1,435% et 2,835%. En France : la base et les taux votés par les collectivités territoriales de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Plus-value de cession : Avantage Allemagne



Avantage à l'Allemagne en cas de revente après 10 ans de détention de l'investissement locatif et exonération sur la résidence principale détenue depuis plus de deux ans.

Donation / succession : Avantage Allemagne

Succession : exonération de droits sur la transmission de la résidence principale à son époux en Allemagne et autres cas d'exonération liée à des seuils importants.

France : barème progressif pour les droits de succession en ligne directe entre 5% et 45%

Comparatif simplifié France / Italie

TVA : Avantage Italie

TVA de 22% en amont sur l'achat auprès d'un assujetti d'un terrain constructible ou d'un bâtiment en vue de le détruire. Cession en aval d'un immeuble neuf (construit depuis moins de 5 ans) soumise à TVA au taux de 4% ou 10%.

Droits de mutation : Avantage Italie

Droits de mutation au taux fixe 600 € si la cession est soumise à la TVA. Droits de 0,715% en France sur le prix d'achat de l'appartement (pour un prix de 200.000 €: économie de 1.430 – 600 = 830 €).

Taxes diverses liées à la construction : Avantage Italie

Taxe foncière dont le taux varie entre 0,4% et 1,07% sur la base de 160% du revenu cadastral du terrain. Tandis qu'en France : taxes foncières/CET/taxes d'urbanisme. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Impôt sur le revenu pour l'acquéreur lors de la détention (habitation principale ou mise en location) :

Avantage Italie

Les loyers ou, en l'absence de loyer, 133% du revenu cadastral de la résidence secondaire sont soumis à l'IR au taux progressif. En France : Impôt sur le Revenu au taux progressif plus prélèvements sociaux à 15,5% mais uniquement dans le cas de perception de loyers.

Taxe foncière et taxe d'habitation : Avantage Italie

Taxe foncière dont le taux varie entre 0,4% et 1,07% sur la base de 160% du revenu cadastral du terrain. En France : la base et les taux votés par les collectivités territoriales de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Plus-value de cession : Avantage Italie

Plus-value sur cession de résidence principale exonérée quelle que soit la durée de détention (plus-value sur cession de résidence secondaire soumise à l'IR au barème progressif ou au taux de 20% au choix du contribuable).



Donation / succession : Avantage Italie

Exonération totale sous condition de détention depuis cinq années au moins.

Comparatif France / Belgique

TVA : Avantage France

Exonération de TVA en amont. Cession d'immeuble neuf soumise à TVA au taux de 21%.

Droits de mutation : Avantage Belgique

Pas de droit de mutation si la cession est soumise à TVA. En l'absence de TVA, droits de mutation de 10% à 12,5% selon les régions. Droits de 0,715% en France sur le prix d'achat de l'appartement neuf et de 5,09% ou de 5,8% en cas d'appartement ancien.

Taxes diverses liées à la construction : Avantage Belgique

Pas d'autres taxes. Tandis qu'en France : taxes foncières/CET/taxes d'urbanisme.

Impôt sur le revenu pour l'acquéreur lors de la détention (habitation principale ou mise en location) : Avantage France

En plus du précompte immobilier (cf. ci-dessous), 140% du revenu cadastral des résidences secondaires et des résidences louées sont soumis à l'IR au barème progressif (taux marginal de 50%). Les loyers ou, en l'absence de loyer, 133% du revenu cadastral de la résidence secondaire sont soumis à l'IR au taux progressif. En France : IR au taux progressif plus prélèvements sociaux à 15,5%.

Taxe foncière et taxe d'habitation : Avantage Belgique

Précompte immobilier perçu chaque année par les régions : 1,25% à 2,5% (selon les régions) du revenu cadastral du bien. « Centimes additionnels » perçus au profit des communes (fourchette de 700 € à 3.200 € pour 2013).

En France : la base et les taux votés par les collectivités territoriales de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Plus-value de cession : Avantage Belgique

Plus-value exonérée après cinq années de détention (plus-value imposée au taux de 16,5%, majoré des centimes additionnels dans le cas inverse).

Donation / succession : Avantage France avec imposition au taux de 10%

Comparatif France / Espagne

TVA : Avantage Espagne

Exonération de TVA d'amont si acquisition du terrain auprès d'un particulier. TVA de 10% sur les coûts de construction. TVA de 10% sur la première cession d'un logement.

Avantage financier pour l'Espagne égal à 10% du prix d'achat d'un appartement neuf

Droits de mutation : Avantage France

Droits de timbres applicables quel que soit le régime TVA : entre 0,5% et 2%. Droits de mutation si la cession n'est pas soumise à la TVA dont le taux varie entre 6% et 11% selon les communautés autonomes. Droits de 0,715% en France sur le prix d'achat de l'appartement. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Taxes diverses liées à la construction : Avantage Espagne

Droits de timbre sur constructions nouvelles de 0,5% à 2,5%. Taxe municipale sur les frais de constructions au taux maximum de 4%.

En France : les taxes d'urbanisme/taxes foncières/CET dont la base et les taux sont votés par les collectivités territoriales seront en général moins élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Impôt sur le revenu pour l'acquéreur lors de la détention (habitation principale ou mise en location) :

Avantage Espagne

1,1% de la valeur cadastrale imposable à l'IR au taux progressif (taux marginal de 56% dans certaines communautés autonomes). Loyers soumis à l'IR au taux progressif.

France : loyers soumis à l'IR au taux progressif plus prélèvements sociaux à 15,5%.

Taxe foncière et taxe d'habitation : Avantage France

Taxe foncière entre 0,4% et 1,1% de la valeur cadastrale.

En France : la base et les taux votés par les collectivités territoriales de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.



Plus-value de cession : Avantage France

Plus-values soumises à l'IR au barème progressif commun si l'immeuble a été détenu pendant moins d'un an. Plus-values soumises à l'IR à un barème progressif réduit (21% à 27%) si l'immeuble a été détenu pendant plus d'un an. Les systèmes d'abattement français sont donc plus avantageux dans le cas de détention sur une durée longue.

Donation / succession : Avantage Espagne

Espagne : barème progressif de 7,65% à 34% (possibilité d'application de coefficients en fonction du patrimoine et d'abattements en fonction du lieu de situation géographique).

Comparatif France / Royaume-Uni

TVA : Avantage Royaume-Uni

Exonération de TVA sur le prix de cession de l'immeuble.

Droits de mutation : Avantage Royaume-Uni

Droits sur le prix d'achat de l'appartement, appliqués selon un barème progressif (0% pour la tranche inférieure à 125.000 £ - 1% pour la tranche allant de 125.000 à 250.000 £ - taux marginal à 7%). Droits de 0,715% en France sur le prix d'achat de l'appartement. Impact favorable au Royaume-Uni s'agissant d'appartements dont le prix d'achat se situe dans la 2nde tranche d'imposition (pour un appartement de 250.000 £/€: 750 £ de droits au Royaume-Uni vs. 1.787 € en France).

Taxes diverses liées à la construction : Avantage Royaume-Uni

Diverses taxes peuvent s'appliquer pendant la phase de construction (section 106, contribution autoroutes) selon la nature, la taille et la localisation du projet. Les taux sont votés par les autorités locales en fonction des besoins d'infrastructure requis. La *Council tax* peut être due sur la propriété avant sa démolition (450 - 3.000 £ selon vote des conseils locaux).

En France : les taxes d'urbanisme/taxes foncières/CET dont la base et les taux sont votés par les collectivités territoriales seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Impôt sur le revenu pour l'acquéreur lors de la détention (habitation principale ou mise en location) : Avantage France

Loyers soumis à l'IR au taux progressif (taux d'imposition marginal à 45%). France IR au taux progressif plus prélèvements sociaux à 15,5%.

Taxe foncière et taxe d'habitation : Avantage Royaume-Uni

Council tax due annuellement par l'occupant (450 - 3.000 £ selon vote des conseils locaux).

En France : la base et les taux votés par les collectivités territoriales de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.



Plus-value de cession : Avantage Royaume-Uni

Aucun impôt sur les plus-values n'est dû lors de la cession de la résidence principale dans les deux pays.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de résidences secondaires sont soumises à un impôt sur les plus-values au taux de 18% ou 28% en fonction des autres revenus imposables du propriétaire, de l'année et du montant de la plus-value au Royaume-Uni.

Donation / succession : Avantage Royaume-Uni

Les droits de succession sont calculés sur l'ensemble des biens de la personne et ne sont dus que si la valeur totale de la succession dépasse un certain seuil (actuellement de £ 325.000). Exonération des droits de succession pour les biens transmis aux conjoints qui résident au Royaume-Uni, quelle que soit leur valeur.

Comparatif France / Pays-Bas

TVA : Avantage Pays Bas

TVA au taux de 21% sur les cessions de terrains constructibles et d'immeubles neufs (premier usage datant de moins de deux ans). Exonération de TVA pour les autres cessions d'immeubles (exonération, sous certaines conditions, de l'achat en amont d'un terrain comprenant un immeuble à démolir).

Droits de mutation : Avantage Pays-Bas

Pas de droits de mutation si la cession est soumise à TVA. Sinon, droits de mutation de 2%. Droit de 0,715% en France sur le prix d'achat de l'appartement, même s'il est soumis à la TVA. Impact favorable de 0,715% aux Pays-Bas dès lors que la cession est soumise à la TVA.

Taxes diverses liées à la construction : Avantage France

Taxes sur la construction (2,5% à 3,5% des coûts de construction selon les municipalités).

En France : les taxes d'urbanisme/taxes foncières/CET dont la base et les taux sont votés par les collectivités territoriales seront en général moins élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Impôt sur le revenu pour l'acquéreur lors de la détention (habitation principale ou mise en location) : Avantage Pays-Bas

Loyers et revenu cadastral (en l'absence de location) soumis à l'IR au taux progressif (taux d'imposition marginal à 52%). Particularité aux Pays-Bas liée à la déductibilité des intérêts d'emprunt sur 30 ans.

France : IR au taux progressif plus prélèvements sociaux à 15,5%. Les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles en France, ce qui rend la fiscalité moins lourde aux Pays-Bas.

Taxe foncière et taxe d'habitation : Avantage Pays-Bas

Taxe foncière de 0,117% de la valeur cadastrale et contribution pour les canalisations (montant forfaitaire d'environ 200 €).

France : la base et les taux votés par les collectivités territoriales de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation seront en général plus élevés. Il est toutefois compliqué de comparer ces taxes, les taux variant en fonction du lieu de situation de l'immeuble.



Plus-value de cession : Avantage Pays-Bas

Aucun impôt sur les plus-values n'est dû lors de la cession qu'il s'agisse ou non de la résidence principale.

Donation / succession : Avantage France

Imposition au taux de 10% à comparer avec une quasi-exonération en France du fait des abattements de 100.000 €par enfant.



France

Notre étude concernant la fiscalité applicable à la phase de construction d'un immeuble porte sur les points suivants :

- montrer les différences de régime de TVA applicables à la commercialisation, notamment en fonction de la qualité de l'acquéreur ;
- recenser les taxes, redevances et participations qui grèvent la construction.

1. Régime de TVA

Les livraisons d'immeubles à titre onéreux réalisées par un assujetti agissant en tant que tel dans le cadre de son activité économique obéissent aux règles générales de la TVA, sous réserve de certaines particularités.

1.1 Champ d'application

1.1.1 Notion d'assujetti agissant en tant que tel

Conformément aux principes applicables en matière de TVA, une livraison d'immeuble est imposable à la TVA lorsqu'elle est réalisée dans le cadre d'une activité économique par un assujetti agissant en tant que tel.

Il convient de distinguer selon que ces opérations sont réalisées par des assujettis agissant en tant que tel ou bien selon qu'elles sont réalisées en dehors d'une activité économique, auquel cas elles ne sont plus soumises à la TVA qu'exceptionnellement.

Sont soumises à la TVA, les opérations effectuées par des personnes assujetties agissant en tant que telles, et ce quelle que soit la qualité de l'acquéreur. Cela étant, un assujetti n'agit pas en tant que tel lorsqu'il réalise la cession d'un élément de son patrimoine en dehors d'un objectif d'entreprise ou d'un but commercial.

La vente d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble existant (en amont de l'opération) par un non assujetti ou par un assujetti agissant en dehors de son activité économique ne sera pas, en principe soumise à la TVA.

1.1.2 Livraisons d'immeubles soumises à la TVA de plein droit ou sur option

Les livraisons à titre onéreux d'immeubles neufs sont imposables de plein droit à la TVA. Sont considérés comme immeubles neufs, au sens de l'article 257, I-2-2° du CGI, les immeubles bâtis qui sont achevés depuis cinq ans au plus. Cet achèvement peut résulter :

- a. d'une construction nouvelle ;
- b. de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :
 - soit la majorité des fondations ;
 - soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - soit l'ensemble des éléments de second oeuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux.

Les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans sont exonérées de TVA en application de l'article 261, 5 du CGI. Toutefois, la livraison de ces immeubles par un assujetti peut faire l'objet d'une option pour la taxation conformément à l'article 260, 5° bis du même Code.

1.1.3 Modalités d'imposition

La taxe est en principe due par le vendeur en application de l'article 283,1 du CGI et est en principe assise sur le prix de cession hors taxe.

Le taux de droit commun applicable aux livraisons d'immeuble est le taux normal, fixé à 20% à compter du 1^{er} janvier 2014.

Seules les opérations immobilières réalisées dans certains secteurs particuliers ouvrent droit à un taux réduit de TVA (logements sociaux et logements intermédiaires).

2. Droits d'enregistrements

En application de l'article 1594 F quinquies, A du CGI, les acquisitions de terrains à bâtir bénéficient d'un droit d'enregistrement au taux réduit (0,715%) lorsque la vente est soumise de plein droit à la TVA sur le prix total.

Dans le cas où l'opération n'est pas soumise de plein droit à la TVA, le taux normal de 5,09% (pouvant être porté à 5,80% à compter du 1^{er} mars 2014, les droits de mutation départementaux pouvant augmenter jusqu'à 0,7%) s'applique.

A ces droits d'enregistrement, viennent s'ajouter la Contribution de Sécurité Immobilière au taux de 0,1% et les frais de notaires.

S'agissant de l'acquisition du terrain en amont de la phase de construction, celle-ci devrait, sous certaines conditions pouvoir bénéficier d'une exonération de droits de vente (sous réserve du droit fixe de 125 € prévu par l'article 691 bis du CGI).

En effet, l'article 1594-O G, A du CGI prévoit que les acquisitions d'immeubles réalisées par les assujettis à la TVA sont exonérées de droit de vente à condition que l'acquéreur s'engage, dans l'acte, à effectuer, dans un délai de quatre ans à compter de la date de cet acte, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé. Une prolongation annuelle renouvelable de ce délai de quatre ans peut être accordée sur demande adressée au directeur des finances publiques du lieu de situation des immeubles.

3. Impôts locaux

3.1 Taxe foncière sur les propriétés bâties (« TFPB »)

La TFPB est un impôt réel dû à raison même de la propriété du bien, indépendamment de sa productivité de revenus.

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale (ou revenu cadastral) de ces propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire pour frais de 50%.

Le montant de la taxe s'obtient en multipliant le revenu cadastral par les taux fixés par les collectivités territoriales (communes, groupements de communes, départements et régions). A la taxe elle-même s'ajoutent les frais de gestion de la fiscalité locale (3% du montant de la TFPB).

La taxe foncière s'applique en principe à toutes les propriétés bâties (et bien assimilés). Elle est établie pour l'année entière d'après les faits existant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Néanmoins, en application de l'article 1383, I du CGI, les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

S'agissant de bâtiments affectés à l'habitation, cette exonération est en principe totale. Toutefois, les communes ou groupements de communes à fiscalité propre peuvent supprimer cette exonération à concurrence de la part d'imposition leur revenant.

Dans l'hypothèse où un promoteur ferait l'acquisition d'un terrain comprenant un bâtiment existant voué à la démolition en vue de la reconstruction d'un immeuble à usage d'habitation, il serait donc redevable de la TFPB :

- à compter de l'achèvement du nouvel immeuble s'il en est propriétaire au 1^{er} janvier de l'année suivant cet achèvement, à hauteur de la part communale de la TFPB si l'immeuble construit est situé dans une commune ayant supprimé l'exonération en faveur des reconstructions ;
- à compter de la deuxième année suivant l'achèvement de l'immeuble s'il en est toujours propriétaire au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Il convient de noter que la TFPB éventuellement acquittée, antérieurement à l'achèvement du nouvel immeuble, sur le terrain comprenant un ancien immeuble voué à la démolition, pourrait faire l'objet d'une réclamation contentieuse en vue de sa restitution, fondée sur le fait que le bâtiment voué à la démolition n'est pas une véritable construction habitable.

En effet la jurisprudence a considéré à plusieurs reprises que la taxe foncière n'est pas due à raison de maisons inhabitables (CE 20 décembre 1907, Deuffer ; CE 4 août 1910, Tuillé) ou d'immeubles qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sont en cours de travaux de démolition suivie d'une reconstruction (CAA Versailles 7 mars 2006 n° 03-1219, 3e ch., Sté immobilière de location pour l'industrie et le commerce).

Néanmoins, la possibilité d'obtenir ce dégrèvement dépend des faits d'espèce et doit, selon la jurisprudence, faire l'objet d'une appréciation au cas par cas.

3.2 Taxe foncière sur les propriétés non bâties (« TFPNB »)

La TFPNB s'applique aux propriétés non bâties de toute nature situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale.

Les sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties en sont exonérés (article 1394 du CGI).

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est constituée par la valeur locative cadastrale (ou revenu cadastral) de ces propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire pour frais de 20%.

La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée dans certaines limites. A compter du 1^{er} janvier 2015, une majoration plus élevée s'appliquera de plein

droit dans les zones où la pénurie de terrains constructibles est la plus forte, sauf sur les terrains utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

Le montant de la taxe s'obtient en multipliant le revenu cadastral par les taux fixés par les collectivités bénéficiaires (communes et groupements à fiscalité propre). A la taxe elle-même s'ajoutent les frais de gestion de la fiscalité locale (3% du montant de la TFPNB).

Les terrains qui ne sont pas classés comme terrains à bâtir, mais dont la cession est soumise à la TVA, sont imposés rétroactivement comme terrains à bâtir au titre de l'année de la cession et des deux années précédentes. La valeur locative à retenir est déterminée en appliquant à la moitié du prix de vente le taux d'intérêt retenu pour l'évaluation des terrains à bâtir. L'imposition est établie, par voie de rôle supplémentaire, sous déduction de la taxe foncière acquittée au titre de ces mêmes années. L'imposition est due par le cédant.

A moins qu'il ne soit redevable de la TFPB, le promoteur qui serait propriétaire d'un terrain au 1^{er} janvier de l'année sera donc redevable la TFPNB dans les conditions ci-dessus.

3.3 Contribution Economique Territoriale (« CET »)

La taxe professionnelle a été supprimée par la Loi de Finances pour 2010 et remplacée depuis le 1^{er} janvier 2010 par la CET.

La CET comprend deux impositions, la cotisation foncière des entreprises (« CFE ») et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (« CVAE »).

La base d'imposition à la CFE est constituée par la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière.

Les biens passibles d'une taxe foncière s'entendent des biens qui entrent dans le champ d'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, même s'ils bénéficient, en matière de taxe foncière, d'une exonération temporaire (exemple : constructions nouvelles).

La période de référence retenue pour déterminer la base d'imposition est constituée par l'avant-dernière année précédant celle de l'imposition ou par le dernier exercice de douze mois clos au cours de cette même année s'il ne coïncide pas avec l'année civile.

La valeur locative à retenir dans les bases de la CFE est calculée suivant les règles fixées pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et, le cas échéant, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

La valeur locative du terrain devrait donc, en principe, venir en augmentation de la base d'imposition du promoteur à la CFE durant la période où il aura le terrain ou l'immeuble à sa disposition.

Néanmoins, il convient de noter que les entreprises dont les bases d'imposition à la CFE diminuent entre l'année de référence et l'année précédant celle de l'imposition bénéficient, sur leur demande, d'un dégrèvement correspondant à la différence entre les bases afférentes à ces deux années. Ainsi, pour les impositions de l'année N, il s'agit de la différence entre les bases de l'année N - 2 imposées en N et les bases de l'année N - 1 qui seront imposées en N + 1.

En pratique, la détention de l'immeuble ou du terrain par le promoteur durant la phase construction n'aura donc d'impact en matière de CFE qu'à compter de la deuxième année de détention.

S'agissant de la CVAE, l'assiette est constituée par la valeur ajoutée produite par l'entreprise.

La CVAE dont est éventuellement redevable le promoteur ne sera donc pas impacté durant la phase de construction. Seuls les bénéficiaires tirés de l'opération seront susceptibles de venir en augmentation de sa base d'imposition lors de la cession ultérieure des logements.

3.4 Taxes assimilées

En plus des principaux impôts directs locaux examinés ci-dessus, il peut être perçu, au profit de certaines collectivités ou de certains organismes, diverses taxes annexes.

3.4.1 *Taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties*

Perçue au profit des communes et des groupements de communes, la taxe additionnelle concerne notamment les terrains à bâtir, rues privées, parcs et jardins ainsi que les sols des propriétés bâties et des bâtiments ruraux, cours et dépendances.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative cadastrale de ces propriétés. Son produit est obtenu en appliquant, chaque année, aux bases imposables la somme des taux départemental et régional de la taxe foncière sur les propriétés non bâties appliqués en 2010 sur le territoire de la commune ou du groupement de communes, multipliée par un coefficient de 1,0485.

A la taxe s'ajoutent les frais de gestion de la fiscalité directe locale (3% du montant de la taxe).

3.4.2 *Taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements publics fonciers (« TSE »)*

Les taxes spéciales d'équipement perçues par les établissements publics territoriaux sont des taxes additionnelles dues par toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation ou à la CFE, dans les communes comprises dans le ressort géographique de l'établissement public concerné.

Les contribuables bénéficiant d'une exonération permanente ou temporaire de l'une de ces quatre taxes sont également exonérés de TSE.

La base de la TSE est déterminée dans les mêmes conditions que pour la part communale ou, à défaut de part communale, dans les mêmes conditions que la part intercommunale de la taxe principale à laquelle s'ajoute la TSE (4^e alinéa de l'article 1607 bis nouveau ou 3^e du point 6.2.4 de l'article 2 de la Loi de finances pour 2010).

Les taux d'imposition de chacune des quatre taxes spéciales d'équipement sont déterminés par l'administration fiscale en fonction du produit attendu global voté par les établissements concernés.

Le produit global attendu de l'ensemble de ces taxes additionnelles est plafonné à 20 € par habitant situé dans leur périmètre pour les établissements publics fonciers locaux.

Pour les autres établissements publics, il est plafonné par la loi pour chaque établissement.

Les taux d'imposition sont obtenus en divisant la part du produit global de la TSE qui doit être perçue sur les redevables de chacune des quatre taxes principales par le total des bases nettes communales (ou intercommunales) correspondantes imposables au profit de l'établissement public foncier.

A chacune des taxes spéciales d'équipement s'ajoutent les frais de gestion de la fiscalité locale (9% du montant de la taxe).

3.4.3 Taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie

Parmi les contributions composant la taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie figure la taxe additionnelle à la CFE.

Celle-ci est due par toute personne redevable de la CFE et assise sur la même base. Le taux applicable à chaque établissement est voté par chaque chambre de région.

3.4.4 Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Les communes et groupements de communes assurant la collecte des déchets ménagers ont la faculté d'instituer cette taxe qui porte sur toutes les propriétés assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou temporairement exemptées de cette contribution.

La taxe porte sur le revenu net servant de base à la TFPB.

3.5 Taxes d'urbanisme et assimilées

3.5.1 Taxe d'aménagement (« TA »)

La TA est due sur l'ensemble des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

La taxe d'aménagement est composée d'une part communale, d'une part départementale ainsi que, pour la région Ile-de-France, d'une part régionale.

La part communale ou intercommunale est instituée de plein droit ou par délibération du conseil municipal, selon que la commune est dotée ou non d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols et selon que l'établissement public de coopération intercommunal (« EPCI ») constitue une communauté urbaine.

La part départementale et la part de la région Ile-de-France sont instituées par délibération du conseil général ou régional et s'appliquent alors dans toutes les communes du département ou de la région.

La TA est assise sur la valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction.

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée, au 1^{er} janvier 2014, à 712 € valeur portée à 807 € dans les communes de la région d'Ile-de-France. Ces valeurs forfaitaires sont revalorisées chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice Insee du coût de la construction.

Un abattement de 50% est appliqué sur ces valeurs pour les logements sociaux (et pour les 100 premiers m² des autres logements à usage d'habitation principale).

Le taux de la part communale (ou intercommunale) est, en principe fixé à 1% mais il peut être porté, sur délibération du conseil municipal (ou de l'EPCI compétent), jusqu'à 5% selon les aménagements à réaliser, voire jusqu'à 20% dans certains secteurs si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. En cas de vote d'un taux communal supérieur à 5%, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (« PFAC ») et la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, présentées ci-après, ne sont plus applicables dans la commune (article L 332-6-1 du Code de l'urbanisme).

Le taux de la part départementale, fixé par délibération du conseil général, ne peut pas excéder 2,5%.

Le taux de la part de la région Ile-de-France, fixé par délibération du conseil régional, ne peut pas excéder 1%. Il peut être différent selon les départements.

Le taux global de la taxe d'aménagement varie donc entre 1% et 23,5%.

Concernant la ville de Besançon :

- le taux de la part communale de la TA a été fixé à 4% par une délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2011 ;
- le taux de la part départementale a quant à lui été fixé à 1% par une délibération du conseil général de l'Isère en date du 17 octobre 2011.

Concernant la ville de Grenoble :

- le taux de la part communale de la TA a été fixé à 5% par une délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2011. Ce taux a été porté à 17% pour un secteur délimité dénommé « Libération », par une délibération en date du 22 novembre 2012 ;
- le taux de la part départementale a quant à lui été fixé à 2,5% par une délibération du conseil général du Doubs en date du 27 octobre 2011.

Concernant la ville de Nice :

- le taux de la part communale de la TA a été fixé à 5% par une délibération du conseil municipal ;
- le taux de la part départementale a quant à lui été fixé à 2,5% par une délibération du conseil général des Alpes Maritimes.

Concernant la ville de Boulogne-Billancourt :

- le taux de la part communale de la TA a été fixé à 5%. Ce taux a été porté à 20%, par une délibération en date du 17 novembre 2011, pour des secteurs délimités représentant environ les 2/3 de la ville (pour les besoins de l'exemple ci-après, nous retiendrons donc le taux de 20%) ;
- le taux de la part départementale a quant à lui été fixé à 2,3% par une délibération du conseil général des Hauts-de-Seine ;
- le taux de la part de la région Ile-de-France a quant à lui été fixé à 1%.

3.5.2 Versement pour sous-densité (« VSD »)

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols (ou les EPCI compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme « PLU ») peuvent instituer, par délibération, un seuil minimal de densité (« SMD ») en deçà duquel un VSD est dû.

Le VSD s'applique aux constructions nouvelles ou et à celles qui ne sont pas destinées à être démolies dont la densité (égale au rapport entre la surface de plancher de la construction et la surface du terrain d'assiette) est inférieure au SMD.

Les constructions exonérées de la TA, de plein droit ou par délibération de la collectivité compétente, sont également exonérées du VSD.

Le VSD est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le SMD et la surface de construction résultant de l'application du SMD. Le montant exigible ne peut pas être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

Le VSD remplace l'ancien dispositif du versement pour dépassement du plafond légal de densité, lequel sera définitivement abrogé sur l'ensemble du territoire à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'institution du VSD entre le 1^{er} mars 2012 et le 31 décembre 2014 entraîne la suppression de plein droit du versement pour dépassement du plafond légal de densité (« VPLD ») sur l'ensemble du territoire de la commune.

A ce jour, les villes de Besançon, Grenoble, Nice et Boulogne-Billancourt n'ont pas voté de SMD en deçà duquel un VSD est dû.

3.5.3 Redevance d'archéologie préventive

L'article L 524-2 du Code du Patrimoine précise que la redevance d'archéologie préventive est due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme ;
- b) ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement. Les opérations soumises à étude d'impact en application du Code l'environnement sont imposables dès lors qu'elles affectent le sous-sol et qu'elles sont réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3.000 m² ;
- c) ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'arrêté du 11 octobre 2013 (JO 25, p. 17467 s.) a modifié les tarifs de la redevance d'archéologie préventive à compter du 1^{er} janvier 2014.

En effet, pour les travaux soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme, le tarif, appliqué à la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions fixées pour la taxe d'aménagement est porté à 0,40%.

Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux b et c, son montant est égal à 0,54 € par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

A ce titre, en vertu de l'article 1585D du CGI, l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. En pratique, la valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles.

3.5.4 Participation pour le financement de l'assainissement collectif (« PFAC »)

L'article L 1331-7 du Code de la santé publique permet aux communes d'instituer une PFAC dont sont redevables les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, dans la limite de 80% du coût de fourniture et de pose de l'installation.

Cette participation ne s'applique plus dans les secteurs où la taxe d'aménagement est instituée avec un taux supérieur à 5%.

La ville de Besançon a instauré une PFAC sur la construction de logements individuels dont le montant varie comme suit :

- 2.500 € pour le 1^{er} logement de l'immeuble ;
- 1.000 € par logement supplémentaire jusqu'à 50 logements ;
- 500 € par logement supplémentaire au-delà du 50^{ème} logement.

La communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole a instauré une PFAC sur la construction de logements individuels dont le montant varie comme suit :

- 1.762,55 € par logement dont la surface de plancher est inférieure à 120 m² ;
- 2.203,80 € par logement dont la surface de plancher est supérieure à 120 m².

La ville de Nice a instauré une PFAC sur la construction de logements individuels d'un montant de 26,57 €/ m² de surface de plancher.

La ville de Boulogne-Billancourt a instauré une PFAC sur la construction de logements individuels dont le montant varie comme suit :

- 8,03 €/ m² de surface de plancher pour la part communale ; ou
- 7,78 €/ m² de surface de plancher pour la part départementale.

3.5.5 Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire d'un permis de construire ne satisfait pas aux exigences du PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le montant de cette participation est égal au produit du nombre de places de stationnement non réalisées par le montant forfaitaire fixé par le conseil municipal dans la limite d'un plafond légal revalorisé chaque année au 1^{er} novembre en fonction de l'évolution de l'indice Insee du coût de la construction (17.713,59 € du 1^{er} novembre 2013

au 31 octobre 2014 pour les délibérations intervenues après l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000).

Cette participation ne s'applique plus dans les secteurs où la taxe d'aménagement est instituée avec un taux supérieur à 5%. Elle est définitivement abrogée à compter du 1^{er} janvier 2015.

S'agissant de la ville de Besançon, le montant de la participation s'élève à ce jour à 10.789 €par place manquante.

S'agissant de la ville de Grenoble, le montant de la participation s'élève à ce jour à 14.731,91 €par place manquante.

S'agissant de la ville de Nice, le montant de la participation s'élève à ce jour à 12.913,96 €par place manquante.

S'agissant de la ville de Boulogne-Billancourt, le montant de la participation s'élève à ce jour à 17.713,59 €par place manquante.

En synthèse, les différentes taxes détaillées ci-dessus peuvent être résumées de la manière suivante :

Hypothèses de travail :

- Programme de 50 logements de 100 m²
- Marge promoteur 20%
- Prix d'acquisition du terrain 30%
- Frais de construction 50%
- Surface de construction = surface de plancher totale = 5.000 m²

- Appartement de 100 m²
- Prix net net vendeur Besancon : 1.800 €/m²
- Prix net vendeur Grenoble : 2.300 €/m²
- Prix net net vendeur Boulogne : 6.800 €/m²

| BESANCON | | | |
|---------------------|---|------------------------|------------------------|
| Base | Impôt applicable | Impôt dû | |
| | | Ensemble projet | Par appartement |
| <i>Construction</i> | | | |
| 2 700 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | 2 700 | 54 |
| 3 560 000 | Taxe d'aménagement 5% | 178 000 | 3 560 |
| 9 000 000 | Redevance d'archéologie préventive 0,40% | 36 000 | 720 |
| 50 | PFAC | 51 500 | 1 030 |
| <i>Livraison</i> | | | |
| 1 800 000 | CVAE 1,5% | 27 000 | 540 |
| 180 000 | TVA 20% | | 36 000 |
| 180 000 | Droits d'enregistrement 0,715% | | 1 287 |
| 180 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | | 180 |
| Total | | | 43 371 |

| GRENOBLE | | | |
|---------------------|---|------------------------|------------------------|
| Base | Impôt applicable | Impôt dû | |
| | | Ensemble projet | Par appartement |
| <i>Construction</i> | | | |
| 3 450 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | 3 450 | 69 |
| 3 560 000 | Taxe d'aménagement 7,5% | 267 000 | 5 340 |
| 11 500 000 | Redevance d'archéologie préventive 0,40% | 46 000 | 920 |
| 50 | PFAC | 88 128 | 1 763 |
| <i>Livraison</i> | | | |
| 2 300 000 | CVAE 1,5% | 34 500 | 690 |
| 230 000 | TVA 20% | | 46 000 |
| 230 000 | Droits d'enregistrement 0,715% | | 1 645 |
| 230 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | | 230 |
| Total | | | 56 656 |

| NICE | | | |
|---------------------|---|------------------------|------------------------|
| Base | Impôt applicable | Impôt dû | |
| | | Ensemble projet | Par appartement |
| <i>Construction</i> | | | |
| 5 850 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | 5 850 | 117 |
| 3 560 000 | Taxe d'aménagement 7,5% | 267 000 | 5 340 |
| 19 500 000 | Redevance d'archéologie préventive 0,40% | 78 000 | 1 560 |
| 5 000 | PFAC | 132 850 | 2 657 |
| <i>Livraison</i> | | | |
| 3 900 000 | CVAE 1,5% | 58 500 | 1 170 |
| 390 000 | TVA 20% | | 78 000 |
| 390 000 | Droits d'enregistrement 0,715% | | 2 789 |
| 390 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | | 390 |
| Total | | | 92 023 |

| BOULOGNE-BILLANCOURT | | | |
|-----------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Base | Impôt applicable | Impôt dû | |
| | | Ensemble projet | Par appartement |
| <i>Construction</i> | | | |
| 10 200 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | 10 200 | 204 |
| 4 035 000 | Taxe d'aménagement 23,3% | 940 155 | 18 803 |
| 34 000 000 | Redevance d'archéologie préventive 0,40% | 136 000 | 2 720 |
| - | PFAC | - | - |
| <i>Livraison</i> | | | |
| 6 800 000 | CVAE 1,5% | 102 000 | 2 040 |
| 680 000 | TVA 20% | | 136 000 |
| 680 000 | Droits d'enregistrement 0,715% | | 4 862 |
| 680 000 | Contribution de sécurité immobilière 0,1% | | 680 |
| Total | | | 165 309 |

4. Principaux droits et taxes grevant, en amont de la construction, l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble auprès d'un particulier

4.1 Imposition des plus-values immobilières des particuliers

Les plus-values sur cession d'immeubles (constructions ou terrains) réalisées par des personnes physiques sont soumises à l'impôt sur le revenu aux taux proportionnel de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5%. Des abattements pour durée de détention, différents selon la nature du bien cédé, sont susceptibles de s'appliquer sur le montant de la plus-value réalisée.

Par ailleurs, la loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 a institué une taxe, codifiée sous l'article 1609 nonies G du CGI, sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50.000 € imposables à l'impôt sur le revenu. Cette taxe a pour base le montant de la plus-value imposable et son taux varie entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value.

4.2 Taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles

Une taxe forfaitaire communale et une taxe forfaitaire nationale sont susceptibles de s'appliquer sur la première cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU (ou par un document d'urbanisme en tenant lieu).

Ces taxes sont dues par le cédant du terrain. Il convient de noter qu'elles sont cumulables, le cas échéant, avec l'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

Ces taxes, tout comme l'imposition des plus-values immobilières réalisées par le cédant ainsi que les droits d'enregistrement et la TVA éventuels s'appliquant à la vente, viennent grever le prix d'acquisition final du terrain dont le promoteur immobilier peut se porter acquéreur en vue de la construction de logements.

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE EN AVAL DE LA CONSTRUCTION

1. La fiscalité pesant sur le capital

1.1 Les droits et frais au moment de l'acquisition d'un bien immobilier

1.1.1 *Commissions d'agence immobilière*

L'achat d'un bien immobilier peut se réaliser en direct ou par le recours à un intermédiaire (d'une agence immobilière ou d'un notaire), dont la rémunération est due uniquement en cas de réalisation de l'achat. Cette rémunération s'élève en général à 5 à 7% du prix de vente.

1.1.2 *Frais dit « de notaire »*

L'acquéreur doit acquitter des frais dont le montant varie en fonction de la valeur du bien, de sa date d'achèvement, de la somme empruntée s'il a recourt au prêt bancaire pour le financement de son acquisition et selon la qualité d'assujetti à la TVA du vendeur.

Les frais de notaire sont principalement composés des émoluments du notaire, des droits d'enregistrements au profit de l'Etat, de débours représentant les frais annexes (pièces administratives, syndic de copropriété, géomètre-expert ...).

- le taux des droits d'enregistrement applicable à l'acquisition d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans entre non-assujettis à la TVA est de 5,80% (hors Paris : 5,09%) auquel s'ajoute la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,1% ;
- le taux des droits d'enregistrement applicable à l'acquisition d'un immeuble achevé depuis moins de 5 ans par un non-assujetti à la TVA à un assujetti à la TVA (promoteur) est de 0,715% auquel s'ajoute la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,1% et la TVA au taux de 20%.

Estimation des frais de notaire pour l'acquisition d'un bien neuf, vendu en VEFA pour un montant de 200.000 € et l'acquisition d'un bien ancien pour un montant de 200.000 €

| | Acquisition d'un bien neuf vendu en VEFA de 200.000 € | Acquisition d'un bien ancien de 200.000 € |
|--|--|--|
| Emolument proportionnel du notaire | 2.061 €+ 412 €de TVA | 2.061 €+ 412 €de TVA |
| Frais de formalités, copies débours | 800 €+ 160 €de TVA | 800 €+ 160 €de TVA |
| Droits d'enregistrements dus au Trésor Public | | 11.613 € |
| Taxe de publicité foncière | 1.192 € | |
| Publicité foncière | 200 € | 200 € |
| Estimation des débours | 400 € | 400 € |
| Montant total de l'évaluation des frais de notaire | 5.300 € | 15.700 € |

Estimation des frais de notaire – Source : Chambre des notaires de Paris

1.1.3 Frais de garanties bancaires

Lorsque l'investissement est financé par emprunt, l'établissement financier peut exiger, à titre de garantie, l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers, d'une hypothèque sur le bien ou un cautionnement mutuel. Ces garanties donnent lieu à des frais à la charge de l'acquéreur / emprunteur.

1.1.3.1 Frais d'hypothèque

La constitution de l'hypothèque entraîne des frais à la charge de l'emprunteur.

Ces frais se composent de :

- la taxe de publicité foncière dont le montant s'élève à 0,715% du capital emprunté¹ ;
- les émoluments dégressifs du notaire dont le montant est proportionnel au montant du prêt (entre 0,55 et 4% HT du prêt) ;
- la contribution de sécurité immobilière due à l'Etat, soit 0,05% du montant du prêt avec un minimum de 15 €², augmenté de 20% (avec un minimum de 8 €), pour l'inscription au bureau des hypothèques. (l'inscription hypothécaire reste valable pendant toute la durée du prêt et encore l'année suivante, ensuite elle s'éteint automatiquement sans frais ni formalités) ;
- les frais de mainlevée qui représentent entre 1% et 2% du capital restant dû interviennent au moment du remboursement anticipé du capital restant dû ou en cas de vente du bien, afin d'éviter la saisie hypothécaire.

Estimation des frais d'hypothèque pour l'acquisition d'un bien neuf, vendu en VEFA pour un montant de 200.000 €

¹ article 844 du CGI

² article 881 H du CGI

| | Acquisition d'un bien neuf vendu en VEFA de 200.000 € |
|--|--|
| Emolument proportionnel des prêts immobiliers | 660 €+ 132 €de TVA |
| Taxe de publicité foncière – Hypothèque conventionnel | 1.716 € |
| Frais d'inscription – Hypothèque conventionnel | 120 € |
| Estimation des débours | 250 € |
| Montant total de l'évaluation d'hypothèque | 2.878 € |

Estimation des frais d'hypothèque – Source : Chambre des notaires de Paris

Estimation des frais de mainlevée d'un bien d'un montant de 200.000 € financé par prêt bancaire de 200.000 €

| | |
|---|-------------------|
| Emolument proportionnel de mainlevée | 375 €+ 75 €de TVA |
| Estimation copies et formalités | 120 €+ 24 €de TVA |
| Droit d'enregistrement | 25 € |
| Radiation de l'inscription | 100 € |
| Estimation des débours | 45 € |
| Pouvoir du créancier | 130 € |
| Montant de l'évaluation des frais de mainlevée | 900 € |

Estimation des frais de mainlevée – Source : Chambre des notaires de Paris

1.1.3.2 Comparaison entre les frais de garantie

Les frais du privilège de prêteur de deniers (« PPD ») sont inférieurs aux frais d'hypothèque car cette garantie n'est pas assujettie à la taxe de publicité foncière de 0,715%. Ce privilège, constitué sur le bien, garantit à l'établissement de crédit le paiement du capital emprunté et de trois ans d'intérêts en cas de défaillance de l'emprunteur. Le PPD ne peut porter que sur un logement ancien et ne peut garantir un prêt destiné à financer l'achat d'un logement en VEFA ou la construction d'une maison. En cas de revente du bien, des frais supplémentaires dits de mainlevée doivent également être réglés.

Estimation des frais de PPD pour l'acquisition d'un bien ancien pour un montant de 200.000 €

| | Acquisition d'un bien ancien de 200.000 € |
|--|---|
| Emolument proportionnel des prêts immobiliers | 660 €+ 132 €de TVA |
| Frais d'inscription | 120 € |
| Estimation des débours | 250 € |
| Montant total de l'évaluation des frais de notaire | 1.162 € |

Estimation des frais de PPD – Source : Chambre des notaires de Paris

Les frais de cautionnement mutuel sont les plus faibles en raison de l'absence de frais de formalités, d'enregistrement de l'acte notarié et de frais de mainlevée. Lors de la souscription du prêt, l'emprunteur verse une somme d'argent à un organisme spécialisé (de 2 à 3 % du montant emprunté). Ce fonds de garantie se porte caution de la dette d'emprunt et s'engage à rembourser le prêt en cas de défaillance de l'emprunteur. Cette garantie n'est pas automatique : l'établissement spécialisé réexamine le dossier de demande de crédit selon ses propres critères. Le risque d'un rejet n'est pas à exclure.

En fin de prêt, le fonds de garantie restitué à l'emprunteur 80% de la somme versée en début de prêt. Toutefois, si le taux de sinistre supporté par le fonds de garantie pendant l'année d'achèvement du prêt est élevé, autrement dit si le fonds de garantie ne dispose pas de la somme suffisante, aucune somme d'argent n'est restituée à l'emprunteur.

Estimation des frais de cautionnement mutuel pour l'acquisition d'un bien d'un montant de 200.000 € financé par prêt bancaire de 200.000 €

| | |
|--|-----------|
| Montant du prêt bancaire | 200.000 € |
| Commission de caution (non remboursable) | 400 € |
| Participation au Fonds Mutuel de Garantie (restituable en partie) | 1.950 € |
| Cout initial de la garantie mutuel à la mise en place du prêt | 2.350 € |
| Estimation de la restitution de mutualisation du Fonds Mutuel de Garantie, en fin de prêt* | 1.420 € |
| Estimation du coût final de la garantie | 930 € |

*Simulation indicative donnée à titre d'exemple et réalisée avec le taux de restitution de mutualisation appliqué pour les mainlevées reçues entre le 01/04/2014 et le 30/06/2014, sans engagement sur sa variation trimestrielle ultérieure.

Tableau 5- Estimation des frais de cautionnement mutuel – Source : Crédit Logement

Synthèse des coûts de frais de notaire et de garantie

| | Acquisition d'un bien neuf vendu en VEFA de 200.000 € | Acquisition d'un bien ancien de 200.000 € |
|--|--|--|
| Estimation des frais de notaire | 5.300 € | 15.700 € |
| Estimation des frais d'hypothèque | 2.878 € | |
| Estimation des frais de PDD | | 1.162 € |
| Estimation des frais de mainlevée | 900 € | 900 € |
| Estimation des frais de cautionnement mutuel | 930 € | 930 € |

Synthèse des coûts de frais de notaire et de garantie

1.2 Les impôts pesant sur la détention d'un bien immobilier

Le propriétaire d'un bien est soumis à la taxe d'habitation pour les biens qu'il occupe et à la taxe foncière pour les biens qu'il procède.

Ces taxes ont en commun le fait qu'elles sont déterminées à partir de la valeur locative cadastrale du local. Cette valeur locative repose un barème établi par l'administration, elle est décorrélée du revenu locatif que pourrait en recevoir le propriétaire³.

Les taux des taxes appliquées sont votés annuellement par les collectivités locales (commune ou communauté de commune, département, région).

1.2.1 Les impôts pesant sur la détention d'une résidence principale, d'une résidence secondaire, d'une résidence locative

1.2.1.1 Taxe d'habitation applicable à la résidence principale et secondaire

La taxe d'habitation est due par les personnes qui ont la disposition ou la jouissance de locaux imposables au 1^{er} janvier de l'année et qui ont la possibilité de l'occuper à tout moment de manière privative⁴.

Il en résulte que propriétaire-bailleur n'y est pas assujetti.

- les redevables

Une seule imposition est établie par local indépendamment de la qualité des occupants.

La taxe d'habitation peut donc être valablement établie, suivant le cas, au nom du propriétaire occupant, de l'usufruitier, du locataire ou sous-locataire, du

³ rapport annuel 2009 de la Cour des Comptes, « L'assiette des impôts locaux : la détermination des bases cadastrales et leur gestion par les services de l'Etat »

⁴ articles 1407 à 1417 du CGI

loueur en meublé, de l'occupant à titre gratuit (logement de fonction gratuit), ou enfin de l'occupant sans titre.

Peu importe le nombre d'occupants dans le logement et leur statut fiscal (époux, concubins ...), une seule taxe d'habitation est établie.

En revanche, le montant de la taxe peut être diminué, selon les communes, selon les revenus des occupants du logement.

Par ailleurs, bénéficient d'une exonération totale de taxe d'habitation les personnes invalides ou infirmes, ainsi que les personnes âgées de plus de 60 ans ou les veufs au revenus modestes.

- les locaux

Ils doivent être meublés et permettre leur occupation effective. Ils doivent également être affectés à l'habitation à des fins personnelles ou familiales (résidence principale ou secondaire).

Les dépendances de l'habitation (garages, jardins, emplacements de parkings) sont également prises en compte pour le calcul de la taxe d'habitation, sauf pour celles situées à plus de 1 km du logement.

Les locaux professionnels imposables à la contribution économique territoriale, les locaux servant aux exploitations rurales, les locaux destinés au logement des élèves et les bureaux des fonctionnaires ne sont, en principe, pas imposés à la taxe d'habitation.

- calcul de la taxe

La taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative cadastrale du logement et de ses dépendances, diminuée de certains abattements :

- abattement obligatoire pour charge de famille (10% pour chacune des deux premières personnes à charge, à titre exclusif ou principal, 15% pour chacune des personnes suivantes)⁵ ;
- abattement facultatif appliqué par les collectivités territoriales (1 à 15% de la valeur locative moyenne des habitations de la commune)⁶.

A noter que ces abattements sont calculés à partir de la valeur locative moyenne des habitations de la commune, et non par à partir de la valeur locative du logement imposé.

1.2.1.2 Taxe foncière applicable à la résidence principale, résidence secondaire, résidence locative, liste non exhaustive

Toute personne propriétaire ou usufruitière au 1^{er} janvier de l'année d'imposition d'une propriété bâtie (maison individuelle, appartement ...) située en France est assujettie à la taxe foncière.

- locaux bénéficiant d'une exonération temporaire (liste non exhaustive) :
- les constructions nouvelles (exonération de 2 ans à compter de l'achèvement) ;

⁵ article 1411,II,1 du CGI

⁶ article 1411 II,2 du CGI

- certains logements sociaux affectés à l'habitation principale ;
 - les logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005 ;
 - les logements économes en énergie ;
 - les locaux de loisirs dans les zones de revitalisation rurale.
- calcul :

Le montant de la taxe correspond au produit du revenu net cadastral de la propriété (égal à la moitié de la valeur cadastrale) par le taux de l'impôt voté par chaque collectivité locale.

La cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à l'habitation principale est plafonnée à 50% des revenus⁷. Ce plafonnement s'applique dès lors que le contribuable ne dépasse certains seuils de ressource et n'est pas redevable de l'ISF l'année précédente

Exemple :

Estimation du poids de la fiscalité directe locale pesant sur un bien neuf situé dans les localités de Besançon et Grenoble.

Dès lors que la valeur locative d'un tel bien dépend de sa consistance (nombre de pièces, de salles d'eau, de couloirs, etc.), l'estimation des impôts locaux à partir de son seul prix de vente est empreint de certaines limites.

Aussi, la valeur locative cadastrale d'un tel bien est estimée par application d'un coefficient de 80% à la valeur locative d'un appartement d'une surface de 67 m², situé à Paris, et muni d'un emplacement de parking. En l'espèce, cette valeur locative est égale à 7.900 €

Ainsi, pour Grenoble et Besançon, la valeur locative du bien retenu s'élève à 7.556 €

A cette valeur locative sont appliqués les derniers taux publiés par l'administration fiscale⁸.

⁷ article 1388 du CGI

⁸ rubrique /Documentation /statistique/impôts locaux du site impôts.gouv.fr

Application :

| Localité du bien | Commune | Intercommunalité | Département | Taxe spéciale d'équipement ⁹ | Montant | En % du loyer annuel |
|------------------|---------|------------------|-------------|---|----------------|----------------------|
| Besançon | 25,64% | 0,50% | 18,08% | 0,24% | 1.678 € | 16% |
| Grenoble | 36,73% | 1,37% | 15,90% | 0,49% | 2.056 € | 20% |

Estimation de la taxe foncière

| Besançon | Commune | Intercommunalité | TSE | Montant | En % du loyer annuel |
|--------------------------------|---------|------------------|---------|----------------|----------------------|
| Taux | 22,28% | 9,47% | 0,19% | | |
| Abattements applicables | | | | | |
| Général | 10,00% | 10,00% | 10,00% | | |
| Par personne à charge 1 ou 2 | 10,00% | 10,00% | 10,00% | | |
| Base corrigée | | | | | |
| Célibataire | 6.792 € | 6.792 € | 6.792 € | | |
| Couple 2 enfants | 5.433 € | 5.433 € | 5.433 € | | |
| Montant total | | | | | |
| Célibataire | 1.513 € | 643 € | 16 € | 2.173 € | 20% |
| Couple 2 enfants | 1.211 € | 515 € | 13 € | 1.738 € | 16% |

Estimation de la taxe d'habitation à Besançon

| Grenoble | Commune | Intercommunalité | TSE | Montant | En % du loyer mensuel |
|--------------------------------|---------|------------------|-------|----------------|-----------------------|
| Taux | 21,52% | 8,64% | 0,26% | | |
| Abattements applicables | | | | | |
| Général | 0,00% | 0,00% | | | |
| Par personne à charge | 20,00% | 20,00% | | | |
| Base corrigée | | | | | |
| Célibataire | 7.546 | 7.546 | 7.546 | | |
| Couple 2 enfants | 4.528 | 4.528 | 7.546 | | |
| Montant total | | | | | |
| Célibataire | 1.624 € | 652 € | 20 € | 2.296 € | 22 % |
| Couple 2 enfants | 974 € | 391 € | 20 € | 1.385 € | 13 % |

Estimation de la taxe d'habitation à Grenoble

⁹ article 1607 bis du CGI – non détaillé compte tenu de la faiblesse du taux

1.2.1.3 *Impôt de solidarité sur la fortune*

- personnes imposables

Les personnes physiques domiciliées en France, quelque soit leur nationalité et les personnes physiques domiciliées hors de France, dont le patrimoine taxable situé en France ou hors de France (sous réserves des conventions internationales) est supérieur à 1.300.000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition sont redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF »)¹⁰.

Le patrimoine taxable du foyer fiscal s'entend de la valeur des biens imposables détenus par l'ensemble des membres qui le compose (immeubles, meubles, placements financiers, etc.), après déduction des dettes. Il est fait abstraction, en tout ou partie, de certains biens, notamment de ceux qui présentent le caractère de bien professionnel.

- détermination de la base imposable

L'actif brut imposable est calculé en valorisant l'ensemble des actifs imposables au 1^{er} janvier de l'année en fonction des éventuels taux d'exonération dont bénéficient notamment la résidence principale, les biens professionnels mais également d'autres catégories de biens spécifiques (objets d'art, biens ruraux loués à long terme, parts de GFA : groupement forestier agricole, bois et forêts, parts de groupements forestiers).

Le passif déductible correspond à l'ensemble des montants restant dus au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Doivent aussi être intégrées à ce passif les dettes fiscales et notamment l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus et produits de l'année précédant l'année d'imposition considérée.

L'actif net imposable est égal à l'actif brut diminué du passif déductible. Cette base imposable sert à calculer le montant de l'impôt à payer.

- ISF et résidence principale

Pour l'assiette de l'ISF, les biens immobiliers sont retenus au prix auquel ils auraient pu être vendus si leur propriétaire avait décidé de les céder au 1^{er} janvier.

Néanmoins, dans le cas où il s'agit de la résidence principale de l'occupant propriétaire un abattement de 30% peut être appliqué sur la valeur vénale réelle du bien.

Ainsi, sont exclus de cette définition et ne bénéficient pas de l'abattement de 30% :

- les résidences secondaires ;
- les immeubles donnés en location.

- calcul de l'impôt

L'ISF est déterminé par application des taux figurant dans le barème ci-dessous à l'actif net imposable.

¹⁰ articles 885 A et suivants du CGI

| Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition | Taux applicable | Formule de calcul des droits (B = base nette taxable) |
|--|-----------------|---|
| N'excédant pas 800.000 € et 1.300.000 € | 0,5% | $(B \times 0,005) - 4.000 \text{ €}$ |
| Comprise entre 1.300.001 € et 2.570.000 € | 0,7% | $(B \times 0,007) - 6.600 \text{ €}$ |
| Comprise entre 2.570.001 € et 5.000.000 € | 1% | $(B \times 0,010) - 14.310 \text{ €}$ |
| Comprise entre 5.000.001 € et 10.000.000 € | 1,25% | $(B \times 0,0125) - 26.810 \text{ €}$ |
| Supérieure à 10.000.000 € | 1,50% | $(B \times 0,015) - 51.810 \text{ €}$ |

Barème de l'ISF

Exemple :

Estimation du montant de l'ISF pour un patrimoine d'une valeur nette de 1.300.000 €: 2.500 €

Estimation du montant de l'ISF pour un patrimoine d'une valeur nette de 2.570.000 €: 11.390 €

Estimation du montant de l'ISF pour un patrimoine d'une valeur nette de 5.000.000 €: 35.690 €

2. La fiscalité pesant sur un bien immobilier mis en location

Les revenus tirés de la location d'immeubles nus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu net imposable peut être déterminé de deux manières : au réel ou forfaitairement (« régime micro ») lorsque les revenus fonciers annuels bruts ne dépassent pas 15.000 €

2.1. Détermination du revenu foncier (régime dit *réel*)

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut et les charges déductibles de ce revenu.

Le revenu brut¹¹ comprend :

- les loyers perçus au cours de l'année d'imposition considérée, ceux perçus à leur échéance, les loyers arriérés ou ceux perçus d'avance ;
- les avantages en nature ;
- les remboursements de charges locatives ;
- les recettes accessoires (location d'un espace publicitaire, location d'un espace pour l'emplacement d'une antenne relais) ;
- les indemnités et subventions reçues pour couvrir des charges déductibles, indemnités de compensation de pertes de loyer.

2.1.1 Régime réel d'imposition des revenus fonciers : frais et charges à déduire¹²

Le revenu foncier imposable peut être déterminé de façon "réelle". Il est alors égal à la différence entre le revenu brut perçu au cours de l'année d'imposition et le total des charges de la propriété supportées au cours de la même période.

Les frais engagés pour l'acquisition ou la conservation du revenu effectivement supportés par le propriétaire au cours de l'année d'imposition sont déductibles pour leur montant réel.

Les bailleurs peuvent déduire :

- les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration pour les logements ;
- les dépenses acquittées pour le locataire et restant à la charge du propriétaire ;
- toutes les primes d'assurance, les frais de gestion courante, les frais de procédure, rémunérations des concierges et du syndic, charges récupérables non récupérées au départ du locataire, intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation etc. ;
- les taxes foncières et taxes annexes.

2.1.1.1 Imposition des revenus fonciers

Si le revenu net est égal à la différence entre les revenus bruts moins les frais et les charges, fait apparaître un résultat positif : ces revenus nets fonciers s'ajoutent aux

¹¹ article 29 du CGI

¹² article 31 du CGI

autres revenus catégoriels pour constituer le revenu global imposable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les revenus fonciers sont également soumis aux prélèvements sociaux de 15,50%.

- barème d'imposition des revenus (pour 1 part)

Le barème d'imposition pour les revenus perçus en 2013 est le suivant¹³:

| Tranches de revenus 2013 nets imposables | Taux |
|--|------|
| Jusqu'à 6.011 € | 0% |
| De 6.012 € à 11.991 € | 5,5% |
| De 11.992 € à 26.631 € | 14% |
| De 26.632 € à 71.397 € | 30% |
| De 71.398 € à 151.200 € | 41% |
| Au-dessus de 151.200 € | 45% |

Barème 2013 de l'impôt sur le revenu

- déficit fonciers

Le revenu foncier, lorsqu'il est négatif (i.e. lorsque les dépenses excèdent les recettes) constitue un déficit foncier imputable dans certaines limites et sous certaines conditions sur le revenu global imposable.

Les déficits fonciers qui résultent de dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €¹⁴.

La fraction de déficit supérieure à 10.700 € ou qui provient des intérêts d'emprunt est uniquement imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

2.1.2 Régime simplifié dit « du micro foncier¹⁵ »

Lorsque les revenus fonciers perçus par le foyer fiscal au cours d'une année sont inférieurs ou égaux à 15.000 € ils sont imposables¹⁶ suivant le régime simplifié du micro foncier.

Le revenu imposable est alors forfaitairement égal à 70% des revenus bruts perçus au cours de l'année. En d'autres termes, le montant des charges déductibles des revenus est fixé à 30% de ces revenus.

A noter que le contribuable dispose de la faculté d'opter pour le régime réel.

Exemple :

Fiscalité pesant sur l'investissement constitué par un bien immobilier acquis 200.000 € et donnant en location pour un loyer annuel de 8.000 € (soit un rendement brut de 4%).

L'incorporation des revenus fonciers dans le barème de l'impôt sur le revenu conduit à la progressivité de leur imposition.

¹³ article 197 du CGI

¹⁴ article 156,I,3° du CGI

¹⁵ article 32 du CGI

¹⁶ sauf exception lorsqu'ils proviennent d'immeubles spéciaux – ex : monuments historiques, etc.

Cette progressivité est légèrement atténuée par la déductibilité d'une partie des prélèvements sociaux (5,1% sur 15,5%) l'année qui suit celle de leur exigibilité.

Les situations suivantes sont exposées :

- une célibataire sans enfants avec 50.000 € de revenus salariaux annuels ;
- un couple et deux enfants avec 50.000 € de revenus salariaux annuels ;
- un couple et deux enfants avec 150.000 € de revenus salaires (soit 75.000 € par membre).

A titre de simplification, les montants ne tiennent pas compte de la déductibilité d'une quote-part des prélèvements sociaux¹⁷, les revenus fonciers sont imposés selon le seul régime du micro-foncier.

| | Célibataire sans enfant | Couple avec 2 enfants | Couple avec 2 enfants |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Revenus d'activité (traitements et salaire) | 50.000 € | 50.000 € | 150.000 € |
| Eléments de comparaison | | | |
| Imposition sur le revenu qu'aurait supporté le foyer en l'absence de revenus fonciers | 7.889 € | 2.250 € | 26.278 € |
| Revenus fonciers | 8.000 € | 8.000 € | 8.000 € |
| Tranche marginale d'imposition | 30% | 14% | 30% |
| Impôt sur le revenu exigible (régime micro-foncier) | 9.569 € | 3.034 € | 27.958 € |
| Prélèvements sociaux | 868 € | 868 € | 868 € |
| Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux | 10.437 € | 3.902 € | 28.826 € |
| Impôt sur le revenu supplémentaire incluant les PS qui résulte des seuls revenus fonciers | 2.575 € | 1.652 € | 2.548 € |
| Taux moyen d'imposition des revenus fonciers | 32% | 21% | 32% |
| Dont impôt sur le revenu | 21% | 10% | 21% |
| Dont prélèvements sociaux | 11% | 11% | 11% |

¹⁷ cette déductibilité s'élevant à 386 € par année, n'est pas significative

2.2. Dispositif « Duflot »

Le dispositif Duflot, qui permet aux contribuables qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, dans certaines zones, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (18% pour les logements en métropole, 29% outre-mer¹⁸).

Cette incitation est conditionnée à l'engagement de le louer nu (i.e. non meublé) pendant une durée minimale de 9 ans, sous certaines conditions de loyer, à des personnes qui en font leur résidence principale, et dont les ressources ne peuvent excéder certains plafonds.

2.2.1 Les investissements concernés

Les logements neufs, réhabilités, en état futur d'achèvement, ou que le contribuable fait construire, qu'il réhabilite ou qui a été réhabilité, qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf, d'un local qu'il transforme en logement ou qui a été transformé en logement. Les logements doivent respecter un niveau de performance énergétique minimal fixé par décret.

2.2.2 Situation géographique des logements

La réduction d'impôt s'applique aux logements situés en France :

- dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements locatifs ;
- et entraînant des difficultés d'accès au logement dans la commune concernée.

Les zones concernées correspondent aux zones A, et B1 fixées par l'arrêté du 29-4-2009 (JO du 3-5 p. 7486) (article 18-0 bis C de l'annexe IV du CGI) et A Bis fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010 (JO du 23 p. 22559).

Les logements situés dans une commune de la zone B2 ouvrent droit à réduction d'impôt pour les acquisitions réalisées jusqu'au 30 juin 2013 ou, lorsque le contribuable fait construire, pour les demandes de permis de construire déposées jusqu'à cette date. Passé ce délai, les communes de cette zone ne bénéficient plus de l'avantage fiscal, sauf agrément du préfet de région (article 2 terdecies E de l'annexe III du CGI). Les communes de la zone C (« autres communes ») sont exclues du dispositif.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Zone A | Paris, certaines communes d'Ile-de-France et de Côte d'Azur |
| Zone A bis (incluse dans la zone A) | Paris et 29 communes limitrophes |
| Zone B1 | Villes de plus de 250.000 habitants, certaines communes d'Île de France et de Côte d'Azur, DOM, Corse |

¹⁸ article 199 nonovicies du CGI

| | |
|---|---|
| Zone B2 (zones éligibles sous conditions) | Villes de plus de 50.000 habitants, certaines communes littorales ou frontalières, pourtour d'Ile de France |
|---|---|

Zones géographiques éligible au dispositif "Duflot" - Arrêtés du 29/04/2009 et du 22/12/2010

2.2.3 Réduction d'impôt

L'assiette de la réduction d'impôt se calcule à partir du prix d'achat ou du montant des travaux majoré de certains frais (frais de notaire, TVA, droits d'enregistrement...) et est plafonnée à 300.000 €⁹, dans la limite d'un plafond de prix fixé à 5.500 €/m², par contribuable et par an.

Le bénéfice de ce régime est limité à deux investissements maximums par an pour un montant global de 300.000 €

Le taux de la réduction d'impôt (pour les investissements réalisés en métropole) est de 18%, la réduction est répartie de façon égale sur 9 années. En d'autres termes, la réduction maximale s'élève à 54.000 € sur 9 ans, soit 6.000 € par an.

La réduction d'impôt est prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales et non cumulable avec d'autres avantages fiscaux pour un même logement.

L'avantage fiscal est compatible avec l'imposition des loyers selon régime du micro foncier.

2.2.3.1 Conditions relatives à la location

L'investisseur doit s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois après l'achèvement ou la réhabilitation.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, il doit respecter des plafonds de loyer du secteur intermédiaire mais également de ressources du locataire.

Pour les baux conclus en 2014, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, applicables sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

| Plafonds de loyer/m ² pour conclus en 2013 | | | | |
|---|------------|---------|---------|---------|
| | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 |
| Minimum | 16,72 € | 12,42 € | 10,00 € | 8,69 € |
| Maximum | 19,82 € | 14,72 € | 11,86 € | 10,31 € |

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement : un coefficient multiplicateur calculé selon la formule « 0,7 + 19/S », S étant la surface du logement, est appliqué au plafond. Le coefficient est arrondi à la 2^{ème} décimale et ne peut pas dépasser 1,2.

Les ressources du locataire sont soumises aux plafonds du secteur intermédiaire :

| Plafonds de ressources des locataires | | | | |
|--|------------|------------|-----------|-----------|
| Composition du foyer | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 |
| Personne seule | 36.831 € | 38.831 € | 30.019 € | 27.017 € |
| Couple | 55.045 € | 55.045 € | 40.089 € | 36.079 € |
| Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge | 72.159 € | 66.169 € | 48.210 € | 43.389 € |
| Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge | 86.152 € | 79.257 € | 58.200 € | 52.380 € |
| Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge | 102.503 € | 93.826 € | 68.465 € | 61.619 € |
| Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge | 115.344 € | 105.584 € | 77.160 € | 69.443 € |
| Majoration par personne à partir de la 5 ^{ème} pers. à charge | + 12.851 € | + 11.764 € | + 8.608 € | + 7.746 € |

Tableau 1 - Dispositif Duflot - Plafond des ressources des locataires - décret n°2012-1532

Le locataire ne peut pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

La location à un organisme qui sous-loue le logement est possible à condition que le logement ne soit pas sous-loué à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant et ne propose pas de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

Exemple :

Dans l'hypothèse de l'acquisition d'un bien à 200.000 €, sous le dispositif Duflot, loué pendant 9 ans, avec un rendement annuel de 4%, soit 8.000 € de revenus fonciers par an, le gain fiscal serait le suivant dans les trois situations patrimoniales ci-dessous :

- une célibataire sans enfants avec 50.000 € de revenus annuel ;
- un couple et deux enfants avec 50.000 € de revenus annuel ;
- un couple et deux enfants avec 150.000 € de revenus annuel.

Pour les besoins de l'étude nous avons retenu que les revenus fonciers sont imposables selon le régime du micro foncier.

Par ailleurs nous n'avons pas procédé à une revalorisation des loyers ni des revenus d'activité. Le montant de la réduction d'impôt annuel est de 4.000 € soit 18% de 200.000 € répartis sur 9 ans.

| | Célibataire sans enfant | Couple avec 2 enfants | Couple avec 2 enfants |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Revenus d'activité (traitements et salaires) | 50.000 € | 50.000 € | 150.000 € |
| Imposition sur le revenu en l'absence de revenus fonciers | 7.889 € | 2.250 € | 26.278 € |
| Revenus fonciers annuels | 8.000 € | 8.000 € | 8.000 € |
| Imposition des revenus fonciers régime classique du micro foncier (rappel) | | | |
| Impôt sur le revenu exigible (régime micro foncier) | 9.569 € | 3.034 € | 27.958 € |
| Prélèvements sociaux | 868 € | 868 € | 868 € |
| Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux | 10.437 € | 3.902 € | 28.826 € |
| Taux moyen d'imposition des revenus fonciers | 32% | 21% | 32% |
| Imposition des revenus fonciers sous Dispositif Duflot – micro foncier | | | |
| Impôt sur le revenu exigible (régime micro-foncier) | 5.569 € | 0 € | 23.958 € |
| Prélèvements sociaux | 868 € | 868 € | 868 € |
| Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux | 6.437 € | 868 € | 24.826 € |
| Impôt sur le revenu supplémentaire incluant les PS qui résulte des seuls revenus fonciers | - 1.452 € | - 1.382 € | - 1.452 € |
| Taux moyen d'imposition des revenus fonciers | - 18% | - 17% | - 18% |
| Dont l'impôt sur le revenu | - 29% | - 28% | - 29% |
| Dont prélèvements sociaux | 11% | 11% | 11% |

Tableau 2- Estimation de la charge fiscale avec ou sans le bénéfice "Duflot"

Observations : Sous les hypothèses précédentes, le régime Duflot permet d'exonérer, sur sa durée d'application, la totalité du revenu de l'investissement, et ce malgré les prélèvements sociaux appliqués aux revenus fonciers et qui font l'objet d'aucune atténuation.

Selon l'imposition du bénéficiaire, il permet même de diminuer l'impôt sur le revenu qui aurait été exigible en l'absence d'investissement.

3. La fiscalité pesant sur la cession d'un bien immobilier

L'imposition de la plus-value lors de la cession d'un bien immobilier dépend de l'affectation du bien, à titre de résidence principale ou non.

3.1. Exonération des plus-values sur la cession d'une résidence principale

Les contribuables qui cèdent leur résidence principale bénéficient d'une exonération d'impôt et de prélèvements sociaux de la plus-value éventuellement réalisée²⁰.

Les seuls frais supportés sont ceux relatifs à différents diagnostics techniques sur le bien mis à la vente ; ils ne sont pas significatifs.

3.2. Les impôts pesant sur la cession d'une résidence secondaire ou d'une résidence locative

3.2.1 *Les plus-values de cession immobilières*

Les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux (ventes, expropriations, échange, partage) d'immeubles sont soumises au régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques.

Les cessions exonérées concernent les plus-values résultant de la cession de biens :

- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 € pour les immeubles ;
- ou détenus depuis plus de 22 ans pour les cessions d'immeubles réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013 ;
- lors de la 1^{ère} vente d'un bien secondaire quand les sommes perçues sont réemployées dans les 24 mois qui suivent la vente dans l'acquisition d'une résidence principale.

3.2.1.1 *Calcul et imposition de la plus-value*

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition²¹.

Le prix de vente est celui qui est mentionné sur l'acte notarié définitif, réduit des frais de vente que le vendeur doit supporter (frais de diagnostic, mainlevée d'hypothèque ...).

Le prix d'acquisition est celui qui est mentionné sur l'acte notarié définitif, majoré²² :

- des frais d'acquisition pour leurs montants réels ou évalués forfaitairement à 7,50% pour les cessions à titre onéreux, et retenus pour leur montant réel pour les biens reçus par donation ou succession ;
- des dépenses de certains travaux réalisés par une entreprise (construction, agrandissement, amélioration ...). Si le bien immobilier est vendu plus de 5 ans après avoir été acheté, les travaux peuvent être évalués à 15% du prix d'acquisition, sans justificatifs.

²⁰ article 150 U, II, 1° du CGI

²¹ article 150 V du CGI

²² article 150 VB, II du CGI

L'application combinée de ces dispositifs conduit à exonérer toute plus-value lorsqu'elle est inférieure à 22,5 % du prix d'achat, au-delà de la 5^{ème} année de détention.

La plus-value brute est réduite d'un abattement pour durée de détention²³.

Pour les cessions d'immeubles hors terrains à bâtir, l'abattement pour durée de détention applicable à l'impôt sur le revenu s'établit à :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 4% pour la 22^{ème} année révolue de détention.

soit une exonération totale à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.

Pour les cessions d'immeubles hors terrains à bâtir, l'abattement pour durée de détention applicable aux prélèvements sociaux s'établit à :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 1,60% pour la 22^{ème} année de détention ;
- 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

soit une exonération totale à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans, mais avec une progressivité différente de celle en matière d'impôt.

Concernant les ventes réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement supplémentaire exceptionnel de 25% est applicable, quelle que soit la durée de détention du bien. Il est calculé sur la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention.

En revanche, cet abattement, qui est déduit, pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et à la surtaxe progressive, de la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention, ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'un ou l'autre ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession ;
- ni aux cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés.

3.2.1.2 *Montant et modalités de l'imposition*

La plus-value calculée est soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %²⁴ ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 % ;

²³ article 150 VC du CGI

²⁴ article 200 B du CGI

- et, pour les plus-values de cessions d'immeubles réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 dont le montant est supérieur à 50.000 € à une surtaxe progressive (dont le taux varie de 2% à 6% selon le montant de la plus-value réalisée).

Ne sont pas concernées par la taxe sur les plus-values de plus de 50.000 € les cessions suivantes :

- la première cession d'un logement autre que la résidence principale ;
- les cessions de biens détenus depuis plus de 22 ans.

Les plus-values supérieures à 50.000 € et réalisées à compter du 1^{er} janvier 2013 sont taxées selon le barème suivant :

| Montant de la plus-value imposable | Montant de la taxe |
|---|---------------------------------|
| De 50.000 à 60.000 € | 2% PV – (60.000 – PV) x 1/20 |
| De 60.001 à 100.000 € | 2% PV |
| De 100.001 à 110.000 € | 2% PV – (110.000 – PV) x 1/10 |
| De 110.000 à 150.000 € | 3% PV |
| De 151.000 à 160.000 € | 3% PV – (160.000 – PV) x 15/100 |
| De 160.001 à 200.000 € | 4% PV |
| De 200.001 à 210.000 € | 4% PV – (210.000 – PV) x 20/100 |
| De 210.001 à 250.000 € | 5% PV |
| De 250.001 à 260.000 € | 5% PV – (260.000 – PV) x 25/100 |
| Supérieur à 260.000 € | 6% PV |
| PV = montant de la plus-value imposable | |

Tableau 3- Barème de dégressivité de détermination de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu

Exemple :

Dans l'hypothèse d'un bien acquis pour une valeur de 200.000 € hors frais d'agence, hors frais de notaire, d'une revalorisation de la valeur du bien de 1% par et céder au bout de 8, 12, 22 et 30 ans de détention, le poids de la fiscalité est la suivante en l'état actuel de la législation.

| Année d'acquisition 2014 | Année de cession | | | |
|------------------------------------|------------------|--------------|--------------|------------|
| | 2022 | 2026 | 2036 | 2044 |
| Valeur d'acquisition | 200.000 € | 200.000 € | 200.000 € | 200.000 € |
| Valeur de cession | 216.571 € | 225.365 € | 248.943 € | 269.570 € |
| Plus-value brute | 16.571 € | 25.365 € | 48.943 € | 69.570 € |
| Frais d'acquisition | 15.000 € | 15.000 € | 15.000 € | 15.000 € |
| Travaux ou construction | 30.000 € | 30.000 € | 30.000 € | 30.000 € |
| Plus-value nette | -28.429 € | -19.635 € | 3.943 € | 24.570 € |
| Durée de détention | 8 ans | 12 ans | 22 ans | 30 ans |
| Abattement durée de détention (IR) | 0 € | 0 € | 5.047 € | 49.140 € |
| Plus-value nette imposable à l'IR | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Abattement durée de détention (PS) | 0 € | 0 € | 1.104 € | 49.140 € |
| Plus-value nette imposable au PS | 0 € | 0 € | 2.939 € | 0 € |
| Impôt forfaitaire 19% | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Prélèvement sociaux 15,5% | 0 € | 0 € | | 0 € |
| Imposition Totale | 0 € | 0 € | 440 € | 0 € |
| Imposition théorique totale | 0,00% | 0,00% | 0,18% | 0% |

Estimation de la charge fiscale pesant lors de la cession d'un bien immobilier après réalisation d'une plus-value brute de 100.000 €

3.2.2 Taxes sur les cessions : Taxes sur la valorisation immobilière hors Ile-de-France

Les cessions, réalisées en dehors de l'Ile-de-France depuis le 14 juillet 2010, de biens ou de droits immobiliers peuvent être soumises, de manière facultative, au paiement de 2 taxes dont les taux sont fixés à :

- 25% si le bien cédé est situé à moins de 800 mètres de l'entrée d'une gare de voyageur qui entre dans le champ d'application de la taxe ;
- 12,5% si le bien cédé est situé entre 800 mètres et 1.200 mètres de l'entrée d'une gare de voyageur qui entre dans le champ d'application de la taxe.

Si les autorités compétentes (autorité organisatrice de transports urbains ou conseil régional) ont décidé l'application de ces taxes, toutes les cessions à titre onéreux sont concernées par le dispositif. Il peut dès lors s'agir aussi bien d'une vente que d'un échange, partage, apport en société, etc.

Ces taxes sont assises sur un montant égal à 80% de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien, diminuée du montant de la plus-value imposée selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

La taxe est due par les personnes physiques, les sociétés ou groupements soumis à l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés ainsi que par les contribuables domiciliés hors de France qui, assujettis à l'impôt sur le revenu, sont soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI (i.e aux personnes qui n'ont pas leur résidence fiscale en France).

3.2.3 Les droits au moment de la transmission en ligne directe d'un bien immobilier

Les droits de succession sont calculés individuellement, après application, sur la part nette recueillie par chaque ayant droit, d'un abattement qui dépend, notamment, de son lien de parenté avec le défunt.

Le montant de l'abattement en ligne directe c'est-à-dire entre parents et enfants est de 100.000 € par enfant et par parent. Cet abattement peut se cumuler avec un autre abattement de 159.325 € pour enfant handicapé.

Le tarif des droits de succession est ensuite appliqué sur chacune de ces parts. Les droits résultants de l'application du barème peuvent ensuite être réduits pour charges de famille ou en raison du statut de mutilé de guerre.

Ci-après est exposé le barème d'imposition²⁵ des droits applicables lors d'une transmission en ligne directe, par donation entre vifs ou par succession (le barème étant commun aux deux modes de transmission (hors abattements) :

| Montant taxable après abattement | Taux par tranche de part taxable |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Moins de 8.072 € | 5% |
| Entre 8.072 € et 12.109 € | 10% |
| Entre 12.109 € et 15.932 € | 15% |
| Entre 15.932 € et 552.324 € | 20% |
| Entre 552.324 € et 902.838 € | 30% |
| Entre 902.838 € et 1.805.677 € | 40% |
| Supérieure à 1.805.677 € | 45% |

La donation est l'acte par lequel une personne (le "donateur") se dépouille gracieusement d'un ou plusieurs biens au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires désignés ("donataire(s)").

La donation peut être faite entre époux, entre membres d'une même famille ou entre personnes sans lien de parenté.

Son effet est souvent immédiat ("donation entre vifs") mais la donation peut également ne produire ses effets qu'au décès du donateur ("donation à cause de mort").

Les droits de donation sont calculés sur la valeur des biens donnés après déduction :

- des éventuelles dettes mises à la charge du donataire,

²⁵ article 777 du CGI

- et d'un éventuel abattement qui dépend du lien de parenté avec le donateur.

Les droits appliqués dans le cadre de donations en ligne directe sont identiques au barème des droits de succession, après déduction de l'abattement en ligne directe de 100.000 €

3.2.3.1 *Abattement de 20% sur la valeur vénale de la résidence principale lors de la transmission du bien par voie successorale lorsqu'il est occupé*

Pour les successions ouvertes depuis le 1^{er} janvier 1999, un abattement de 20% s'applique pour la liquidation des droits de succession sur la valeur vénale de l'immeuble constituant, au jour du décès, la résidence principale du défunt²⁶.

Cet abattement est subordonné à la condition que, à la même date, il soit occupé à titre de résidence principale par le conjoint ou partenaire (« PACS ») survivant ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt, de son conjoint ou partenaire. Aucun autre dispositif n'allège, ou n'alourdit, de façon significative la charge fiscale lors la transmission successorale d'un bien immobilier²⁷.

Enfin, lorsque la succession comporte un bien immobilier, seul le notaire est habilité à dresser une attestation immobilière destinée à mettre le bien en question au nom des héritiers. Cette attestation est publiée au fichier des hypothèques du lieu de l'immeuble.

Le coût de cette attestation est constitué principalement des émoluments du notaire assis sur la valeur vénale de l'immeuble :

| Montant taxable après abattement | Taux par tranche de part taxable |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Moins de 6.500 € | 2% |
| Entre 6.501 € et 17.000 € | 1,1% |
| Entre 17.001 € et 30.000 € | 1,75% |
| Supérieure à 30.001 € | 0,55% |

A ces émoluments s'ajoute la taxe de publicité foncière au taux fixe 125 €

3.2.3.2 *En matière de donation*

La donation d'un bien immobilier donne également lieu à la perception de la taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,6 % (au lieu de 0,715%)²⁸.

²⁶ article 764 bis du CGI

²⁷ la taxe de publicité foncière d'un montant de 125 €, les émoluments TTC du notaire s'élevant au maximum à 0,66% de la valeur vénale du bien transmis

²⁸ article 791 du CGI

Italie

PREMIERE PARTIE : FISCALITE APPLICABLE A LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. Régime de TVA

L'acquisition d'un terrain à bâtir à un assujetti à la TVA est soumise à la TVA au taux de 22% de même que l'acquisition d'un terrain comprenant un immeuble existant situé en centre urbain devant être démoli en vue de la reconstruction d'un nouvel immeuble.

2. Autres taxes

2.1 Impôts et frais d'acquisition

2.1.1 Droits d'enregistrement et taxes sur les mutations foncières

L'acquisition d'un terrain à bâtir en Italie auprès d'un particulier donne lieu à l'acquiescement de droits d'enregistrement au taux de 9% auxquels s'ajoutent des taxes hypothécaire et cadastrale de 50 € chacune. L'assiette de l'impôt est constituée de la somme versée en contrepartie du terrain à savoir en principe le prix d'acquisition. Les droits d'enregistrement et les taxes sur les mutations foncières sont dus par l'acquéreur.

L'acquisition d'un terrain à bâtir en Italie par une société assujettie à la TVA est soumise à la TVA, à laquelle s'ajoute des droits d'enregistrement et des taxes sur les mutations foncières pour un montant de 200 €

2.1.2 Frais de notaire

Il s'agit de coûts supplémentaires obligatoires (n'ayant pas la nature d'impôt) dus lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Les frais de notaires sont calculés sur la base de la valeur vénale du bien immobilier.

2.2 Impôt sur le revenu du promoteur

Nous supposons que le terrain qui sera aménagé sera acquis par une société ("promoteur"), ce qui constitue une pratique courante en Italie. En principe, le promoteur sera soumis à l'impôt sur les sociétés et aux impôts locaux. Il devra souscrire les déclarations correspondantes pendant la phase de construction.

Le taux d'imposition est de 27,5% pour l'impôt sur les sociétés et de 3,9% à 4,97% pour les impôts locaux en fonction de la région dans laquelle se situe le siège social du promoteur.

Les pertes fiscales générées pendant la phase de constructions peuvent être reportées indéfiniment à hauteur de 100% de leur montant pendant les trois premières années de la mise en place de la société. Toute autre perte peut être compensée à concurrence de 80% du revenu imposable. Le report en arrière des déficits n'est pas admis.

2.3 Impôt municipal sur l'immobilier

En principe, l'impôt municipal sur l'immobilier est dû sur le terrain et le bâtiment en cours de construction. Le taux d'imposition varie de 0,4% à 1,07%. La base d'imposition est constituée du revenu cadastral auquel s'applique des coefficients (160 pour une maison).

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE EN AVAL DE LA CONSTRUCTION

1. Régime d'imposition applicable aux revenus du capital

1.1 Impôts applicables lors de l'acquisition dans l'hypothèse où le vendeur est assujéti à la TVA et que l'immeuble concerné est une résidence à usage secondaire ou occasionnel

1.1.1 TVA

L'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation autre que la résidence principale par le nouvel acquéreur est soumise à TVA au taux de 10% (22% pour les immeubles dits de luxe). La TVA est applicable si l'immeuble a été construit ou rénové au cours des cinq dernières années précédant l'acquisition. Dans le cas contraire, l'acquisition sera exonérée de TVA. La base d'imposition est constituée du prix d'acquisition. Une solidarité de paiement de la TVA s'applique lorsque le prix de cession est supérieur à celui déclaré.

1.1.2 Droits d'enregistrement

L'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation autre que la résidence principale par le nouvel acquéreur est soumise aux droits d'enregistrement ainsi qu'aux taxes sur les mutations foncières pour un montant de 200 € si la cession est soumise à la TVA. Dans le cas contraire, les droits d'enregistrement sont dus au taux de 9% auquel s'ajoutent les taxes hypothécaire et cadastrale de 50 € chacune.

L'assiette des droits d'enregistrement correspond à la valeur cadastrale multipliée par 120 (pour une maison à usage autre que la résidence principale) et non le prix d'acquisition. Les droits d'enregistrement seront supportés par l'acquéreur.

1.2 Impôts applicables lors de l'acquisition dans l'hypothèse où le vendeur est non assujéti à la TVA et que l'immeuble concerné est une résidence principale.

1.2.1 TVA

L'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation occupé par l'acquéreur au titre de sa résidence principale est soumise à la TVA au taux de 4% dans le cas où l'immeuble a été construit ou rénové au cours des cinq dernières années précédant la cession. Dans le cas contraire, la cession sera exonérée de TVA. La base d'imposition est constituée du prix d'acquisition. Une solidarité de paiement de la TVA s'applique lorsque le prix de vente est supérieur à celui déclaré.

1.2.2 Droits d'enregistrement

L'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation occupé par le nouvel acquéreur est soumise aux droits d'enregistrement ainsi qu'aux taxes hypothécaire et cadastrale pour un montant de 200 € chacune si la cession est soumise à TVA. Dans le cas contraire, les droits d'enregistrement sont dus au taux de 2% auxquels s'ajoutent des taxes hypothécaire et cadastrale pour un montant de 50 € chacune.

L'assiette d'imposition des droits d'enregistrement correspond à la valeur cadastrale multipliée par 120 (pour une maison occupée au titre de la résidence principale) et non le prix d'acquisition. Les droits d'enregistrement seront supportés par l'acquéreur.

1.3 Impôt sur la fortune et autres imposition applicable sur la propriété immobilière

En Italie, aucun impôt sur la fortune n'est perçu.

1.3.1 *Impôt sur le revenu*

S'agissant de l'imposition des revenus fonciers, l'impôt sur le revenu des particuliers est prélevé à un taux progressif allant de 23% à 43% auquel s'ajoute une surtaxe régionale allant de 1,23% à 2,03%. Ces taux peuvent également être augmentés d'une surtaxe municipale et provinciale pour un taux global pouvant aller jusqu'à 0,8%.

De plus, au titre des années d'imposition comprise entre 2014 et 2016, une surtaxe de 3% dénommée « cotisations sociales » s'ajoute aux revenus imposables des contribuables résidents dont l'ensemble des revenus imposables excède 300.000 € par an.

1.3.2 *Taxe sur la résidence principale*

Le revenu généré par un immeuble à usage d'habitation est calculé en appliquant un coefficient de 100 au revenu cadastral communiqué par le bureau cadastral, majoré de 5%. Cependant, le revenu attribué au propriétaire-occupant est exonéré d'impôt puisqu'une déduction d'impôt égale audit revenu est disponible.

1.3.2 *Taxe sur la résidence secondaire*

S'agissant des immeubles à usage d'habitation utilisés comme résidence secondaire par un contribuable (i.e autre que le logement occupé par le propriétaire à titre de résidence principale), les revenus générés par ces immeubles sont déterminés comme précédemment et augmentés d'un tiers.

1.4 Impôt sur les plus-values

Les plus-values réalisées suite à la cession d'un immeuble d'habitation ayant été principalement occupé à titre de résidence principale par le propriétaire ou sa famille sont exonérées même s'il est détenu depuis moins de 5 ans.

La plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble inoccupé par le propriétaire est soumise à l'impôt sur le revenu des particuliers ou, sur option, à un impôt de substitution au taux de 20%.

1.5 Imposition sur les donations et droits de successions

Les plus-values sur les biens transférés par voie de succession ou de donation (si possédés par le donateur depuis au moins 5 ans) sont exonérées.

1.6 Avantages fiscaux/réduction d'impôt/crédit d'impôt/autres avantages fiscaux

Un crédit d'impôt de 19% est accordé aux résidents de l'Union Européenne pour les intérêts éligibles dus en raison de prêts hypothécaires.

Le montant maximum des intérêts pour lequel le crédit d'impôt est valable est le suivant :

- les intérêts sur les emprunts hypothécaires pour l'acquisition d'un logement occupé par le propriétaire : 4.000 €;
- les intérêts sur les emprunts hypothécaires pour la construction d'un logement occupé par le propriétaire conclu à compter du 1^{er} janvier 1998 : 2.582,28 €

Un crédit d'impôt de 19% est accordé pour les dépenses, allant jusqu'à 1.000 € par an, versées à des intermédiaires immobiliers.

Un crédit d'impôt est accordé pour certaines dépenses engagées dans le cadre de la rénovation de biens immobiliers (article 1 de la loi 449 du 27 décembre 1997). Le montant des dépenses éligibles au crédit d'impôt est plafonné à 96.000 € par propriété. Le crédit est égal à 50% des dépenses engagées. Elles doivent être correctement documentées. Le crédit doit s'étaler sur une période de 10 ans.

Un crédit d'impôt est également accordé pour certaines dépenses engagées dans le cadre de la réalisation d'aménagements de biens immobiliers tendant à réaliser des économies d'énergie. Le montant des dépenses éligibles au crédit d'impôt est compris entre 30.000 € et 100.000 € par propriété, selon le type d'aménagement. Le crédit d'impôt est égal à 65% des dépenses engagées. Elles doivent être correctement documentées. Le crédit doit s'étaler sur une période de 10 ans.

2. Imposition relative aux propriétés mises en locations

2.1 Imposition des revenus locatifs

2.1.1 TVA

La location d'un immeuble à usage d'habitation est une prestation de service exonérée de TVA. Il n'est pas possible d'opter pour la TVA. Des droits d'enregistrement au taux de 2% sont dus par le preneur.

2.1.2 Impôt sur le revenu

Les revenus locatifs provenant de la location d'un immeuble à usage d'habitation sont soumis à l'impôt sur le revenu.

S'agissant d'un bien loué, la base imposable est celle correspondant au revenu le plus élevé entre le revenu cadastral imputé et le revenu réel net des frais directement attribuables jusqu'à 5% du revenu brut (c'est-à-dire que le revenu net réel ne peut être inférieur à 95% du revenu brut). Par ailleurs, une déduction forfaitaire de 30% du revenu imposable est applicable aux locations de logements situés dans les grandes villes dans le cas où les loyers ont été négociés entre les propriétaires et des associations de locataires.

Les revenus locatifs provenant de la location d'une propriété à usage d'habitation peuvent être soumis à un impôt de substitution au taux de 21%. Un taux réduit de 19% s'applique aux propriétés résidentielles situées dans des zones spécifiques sujettes à une pénurie de logements ou qui sont densément peuplées. L'impôt de substitution est un régime optionnel qui peut être choisi par le bailleur à la place du régime de droit commun dont le taux d'imposition est progressif.

La base imposable de l'impôt de substitution correspond au loyer annuel tel que déterminé par les parties au contrat de location. L'impôt de substitution « remplace » l'impôt sur le revenu, les droits d'enregistrement et le droit de timbre.

2.1.3 Exemple

Il convient de préciser qu'en Italie il n'existe pas d'imposition /d'évaluation conjointe des revenus du foyer fiscal couple.

Ainsi, nous supposons que l'épouse est une femme au foyer et que les enfants sont âgés de cinq ans :

(i) Un couple avec deux enfants et un revenu annuel de 50 K€ résident à Milan

S'agissant des enfants, le service des impôts compétent vérifie automatiquement si l'abattement d'impôt de 950 € par an est applicable. Dans ce cas, le contribuable a droit à un abattement de 518 € au nom de son épouse, un abattement de 1.036 € au nom de ses enfants et un abattement de 167 € au titre de son emploi.

Pour 2014, le montant de l'impôt sur le revenu devant être acquitté par ce couple s'élève à 13.599 € auquel s'ajoutent les surtaxes municipales et provinciales s'élevant respectivement à 771 € et 400 €

(ii) Un couple avec deux enfants et un revenu annuel de 150 K€

Pour 2014, le montant de l'impôt sur le revenu devant être acquitté par ce couple s'élève à 57.670 € auquel s'ajoutent les surtaxes municipales et provinciales s'élevant respectivement à 2.501 € et 1.200 €. Il n'existe pas d'abattement en faveur de l'épouse et des enfants.

(iii) Une personne célibataire avec un revenu annuel de 50 K€

Pour 2014, le montant de l'impôt sur le revenu devant être acquitté par cette personne célibataire s'élève à 15.153 € auquel s'ajoutent les surtaxes municipales et provinciales s'élevant respectivement à 771 € et 400 €

2.2 Avantages fiscaux / réductions d'impôts / crédits d'impôt / autres avantages fiscaux

En principe, aucun avantage fiscal n'est prévu en ce qui concerne l'acquisition et la location d'immeubles à usage d'habitation.

2.3 Impôt sur les plus-values

La plus-value réalisée sur la cession d'un immeuble résidentiel ayant été majoritairement occupé à titre de résidence principale par le propriétaire ou sa famille sont exonérées, même si l'immeuble est détenu depuis moins de 5 ans.

3. Exemple

3.1 Construction réalisée en zone semi-rurale

S'agissant d'une acquisition standard par une personne physique en zone semi-rurale d'un bien de 100 m² pour un prix de 200.000 €. Le prix d'acquisition devrait être soumis à la TVA au taux de 22% et aux droits d'enregistrement de 600 € si le vendeur est assujéti à la TVA. Dans le cas contraire, ce dernier sera soumis à 9% de droits d'enregistrement et aux taxes sur les mutations foncières pour un montant de 100 €

3.2 Centre urbain

S'agissant d'une acquisition standard par une personne physique en zone urbaine d'un bien de 75 m² pour un prix de 300.000 €. Le régime fiscal décrit ci-dessus s'applique.

4. Régime d'imposition des bénéfices réalisés par le promoteur

Le promoteur est soumis à l'impôt sur les sociétés et à des impôts locaux. Pour plus de détails, veuillez-vous reporter à la section intitulée « *impôts pendant la phase de construction* » exposée ci-dessus.

Les profits réalisés suite à la phase de construction (générés à l'occasion de la cession des logements) doivent être qualifiés de chiffre d'affaires d'un point de vue comptable. D'un point de vue fiscal, les profits sont soumis à une imposition de droit commun.

Les intérêts liés au financement générés à l'occasion de la construction du bâtiment peuvent être capitalisés à des fins comptable et fiscale.

Les coûts de marketing ne doivent pas être capitalisés pendant la phase de construction.

Les coûts liés à la démolition d'un bâtiment ancien avant que le nouveau bâtiment ne soit reconstruit entre également dans la qualification de « coûts d'acquisition du terrain » (si le bâtiment ancien est techniquement et économiquement « inutilisable ») ou bien dans celle de « coûts de construction » pour le nouveau bâtiment – à des fins comptable et fiscale.

En matière d'impôt sur les bénéfices, le taux d'imposition applicable à la marge bénéficiaire s'élève à 27,5%.

S'agissant de l'impôt local, le taux d'imposition applicable à la marge bénéficiaire s'élève à 3,9-4,97%. La base d'imposition de l'impôt local est constituée par les produits / pertes comptables hors frais de personnel, intérêts et produits exceptionnels.

Espagne

PREMIERE PARTIE : FISCALITE APPLICABLE A LA PHASE DE CONSTRUCTION

Du point de vue de l'impôt sur le revenu espagnol, il a été supposé que la personne physique acquérant, louant ou vendant un bien immobilier était résident fiscal en Espagne.

1. TVA

1.1 TVA supportée sur l'acquisition du terrain

1.1.1 Acquisition d'un terrain en zone semi-rurale

L'acquisition d'une parcelle de terrain est soumise à la TVA espagnole dans l'hypothèse où le vendeur a le statut d'une personne exerçant une activité économique au regard de la TVA. Par conséquent, le traitement de la TVA dépendra du type de vendeur :

- *le vendeur est un particulier* : le transfert de propriété est soumis aux droits de mutation et le redevable de l'impôt est l'acheteur. Cette taxe est perçue par chaque communauté autonome qui détermine le taux applicable (entre 6 et 11%).
- *le vendeur exerce une activité économique au regard de la TVA* : le transfert de propriété sera soumis à la TVA. Un transfert de terrain rural qui n'est pas qualifié de terrain constructible sera exonéré de TVA. On peut renoncer à cette exonération si l'acquéreur : (i) agit comme une personne exerçant une activité économique aux fins de la TVA et (ii) est autorisé à déduire la totalité de la TVA supportée au cours de la transaction ce qui signifie que l'acquisition a été réalisée afin de développer son activité économique.

Le traitement de la TVA sera différent selon que l'exonération s'applique ou non :

- *opération exonérée de TVA – pas de renonciation à l'exonération* : l'opération sera soumise aux droits de mutations (veuillez-vous référer aux commentaires ci-dessus). Certaines réductions de taux sont prévues dans quelques communautés autonomes dans le cas où on n'a pas renoncé à l'exonération.
- *opération entièrement imposable à la TVA – renonciation à l'exonération* : si les conditions sont remplies, l'opération est entièrement imposable à la TVA et l'acquéreur sera le redevable puisque le mécanisme d'autoliquidation s'applique. Actuellement, le taux de TVA applicable est de 21%. Les droits de timbre, dont les taux sont compris entre 0,5 et 2% s'appliquent.

1.1.2 Acquisition d'un terrain dans un centre urbain avec un immeuble existant à démolir en vue de la reconstruction d'un nouvel immeuble

La loi sur la TVA espagnole prévoit une exonération à partir de la deuxième cession d'un immeuble. Cependant, cette exonération ne s'applique pas aux livraisons d'immeubles à rénover (sous certaines conditions) ou à démolir pour une construction ultérieure.

Comme au point 1.1.1, il est nécessaire de distinguer entre deux scénarios différents qui dépendent du statut du vendeur :

- *le vendeur est un particulier* : le transfert de propriété est soumis aux droits de mutation (cf. commentaires ci-dessus).
- *le vendeur exerce une activité économique au regard de la TVA* : le transfert de propriété est soumis à la TVA. Nous supposons que l'exonération ne s'applique pas puisqu'il est prévu que les immeubles acquis soient démolis, c'est pourquoi le transfert de propriété serait entièrement soumis à la TVA. Actuellement, le taux de TVA applicable est de 21%. La TVA serait déductible pour l'acquéreur si l'acquisition a été réalisée dans le cadre de son activité économique.

1.2 TVA supportée sur la construction

Le mécanisme d'autoliquidation s'applique, dans la plupart des cas, aux travaux de construction.

Le taux de TVA applicable aux travaux de construction est de 10% dans le cas où les immeubles sont destinés à un usage d'habitation.

La TVA grevant les travaux de construction est déductible dans la mesure où l'acquéreur construit l'immeuble dans le cadre d'une activité économique.

2. Droits d'enregistrements

Le droit de timbre est dû au moment où l'acte constatant la déclaration de la construction est passé et lors de l'acte de division de la copropriété. Cette taxe est perçue par chaque communauté autonome et le taux varie entre 0,5% et 2,5%. Le redevable est l'acquéreur.

Les droits de timbre sont également applicables quand l'opération est entièrement imposable à la TVA. Les droits de timbre varient entre 0,5 et 2%.

Concernant les droits de mutation, certaines communautés autonomes appliquent des taux spécifiques pour des transactions particulières.

3. Taxe communale sur les travaux, la construction et les installations

Les constructions, installations et travaux nécessitant un permis de construire local sont généralement assujettis à l'impôt communal sur les travaux, la construction et les installations, le propriétaire de la construction ou de l'installation étant le redevable de cet impôt local.

La base imposable est calculée sur le coût réel et effectif des travaux, de la construction ou de l'installation. Le taux d'imposition dépend de chaque conseil municipal, mais ne peut pas dépasser 4%.

Cette taxe est perçue selon deux évaluations : une première évaluation provisoire lorsque la construction commence et une évaluation définitive lorsque la construction est terminée.

Il convient de noter que l'évaluation provisoire (lors du début de la construction) est basée sur les coûts budgétaires, en tenant compte des estimations fournies par les contribuables au conseil municipal. La liquidation du montant définitif sera due une fois la construction achevée et le montant pourra être déterminé avec précision sur la base imposable définitive de la taxe communale (coût total de la construction).

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE APRES LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. Impôts sur la résidence principale

1.1 Impôts perçus lors de l'acquisition

La première cession d'un immeuble d'habitation ou d'une partie de celui-ci, apte à être utilisé comme logement, est assujettie à la TVA en supposant que le vendeur a le statut de personnes exerçant une activité économique au regard de la TVA. Dans ces cas, le taux de TVA applicable est de 10%. Conjointement avec la TVA, les droits de timbre sont également applicables et peuvent varier entre 0,5% et 2%.

Si la cession n'est pas considérée comme la première, elle est soumise aux droits de mutation. L'acquéreur est le redevable de la taxe. Les droits de mutation sont perçus par chaque communauté autonome, qui établit le taux applicable (entre 6% et 11%). Ces droits ne sont pas récupérables.

1.2 Impôts pesant sur la détention

1.2.1 Impôt sur la fortune

Même si l'impôt sur la fortune espagnol a été abrogé par la loi 4/2008, du 23 décembre, il a été temporairement rétabli pour les années 2011 et 2012 et il a également été rétabli pour l'année 2013 et 2014.

Les résidents fiscaux espagnols sont soumis à l'impôt sur la fortune espagnol sur leur patrimoine mondial net au 31 décembre de chaque année, déterminé selon les règles de l'ISF espagnol.

Conformément à la loi « ISF », le bien sera évalué à la plus élevée des valeurs suivantes : le prix d'acquisition, la valeur cadastrale, la valeur locative ou bien la valeur arrêtée par les autorités fiscales espagnoles pour les autres impôts.

Toutefois, il convient de noter que la loi « ISF » énonce que la résidence principale du contribuable est exonérée dans la limite de 300.000 €. A cet égard, conformément aux dispositions de la loi espagnole sur l'impôt sur le revenu, la résidence principale doit être comprise comme étant celle où réside le contribuable pendant une période ininterrompue de trois ans.

Les dettes au 31 décembre de chaque année permettront de réduire la base imposable de l'ISF. Après déduction d'un abattement minimum de 700.000 € le patrimoine sera soumis au barème progressif avec des taux allant de 0,2% à 2,5%, comme suit :

| Base imposable | Impôt brut dû | Reste de la base imposable | Taux d'imposition applicable |
|----------------|---------------|----------------------------|------------------------------|
| 0 | 0 | 167.129,45 | 0,2 |
| 167.129,45 | 334,26 | 167.123,43 | 0,3 |
| 334.252,88 | 835,63 | 334.246,87 | 0,5 |
| 668.499,75 | 2.506,86 | 668.499,76 | 0,9 |
| 1.336.999,51 | 8.523,36 | 1.336.999,50 | 1,3 |
| 2.673.999,01 | 25.904,35 | 2.673.999,02 | 1,7 |
| 5.347.998,03 | 71.362,33 | 5.347.998,03 | 2,1 |
| 10.695.996,06 | 183.670,29 | Au-delà | 2,5 |

L'obligation de dépôt ainsi que l'abattement minimum et le barème des taux applicables peuvent varier en fonction de la communauté autonome où la personne physique est considérée comme résident. Par conséquent, le taux marginal peut varier. En outre, certaines communautés autonomes ont approuvé certaines déductions fiscales sur l'impôt de sorte que dans certains cas, aucun montant ne doit être payé.

La période de dépôt de l'ISF est située, en règle générale, entre le 1^{er} mai et le 30 juin de l'année suivante.

1.2.2 Impôt sur le revenu cadastral

En règle générale, les personnes physiques résidentes fiscales espagnoles sont soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques sur leurs revenus mondiaux obtenus au cours de l'année civile, quel que soit l'endroit où ils ont été obtenus ou payés.

Conformément à la loi relative à l'impôt sur le revenu, si les contribuables possèdent des propriétés urbaines non affectées à des activités commerciales ou ne produisant pas de revenus (à l'exclusion de leur résidence principale et des parcelles de terrains à bâtir), un revenu réputé doit être déclaré, calculé généralement sur 1,1% de la valeur cadastrale ou imposable lorsque ladite valeur a été révisée après le 1^{er} janvier 1994 ou de 2% de la valeur imposable espagnole de ces propriétés lorsque la valeur cadastrale ou la valeur imposable n'a pas été révisée à cette date.

Si la valeur cadastrale ou imposable n'a pas été affectée à l'immeuble urbain, le revenu réputé à déclarer sera calculé sur 1,1% de 50% de la plus élevée des sommes entre (i) le prix d'acquisition, (ii) la valeur cadastrale ou locative ou (iii) la valeur déterminée par les autorités espagnoles.

Les revenus provenant de la propriété d'un bien immobilier seront intégrés dans la base d'imposition globale et imposés au barème progressif allant actuellement de 24,75% à 52%.

Il convient de noter que le taux marginal de 52% pour l'année 2014 pourrait varier en fonction de la communauté autonome dans laquelle le contribuable réside habituellement. Par exemple, la communauté autonome de Madrid a approuvé un taux marginal de 51,90%, tandis que la communauté autonome de Catalogne a établi un taux marginal de 56%.

Par ailleurs, le taux marginal actuel de l'impôt sur le revenu comprend l'augmentation temporaire des taux instituée par la loi relative à l'impôt sur le revenu pour les années 2012 et 2013, qui est également applicable pour l'année 2014. Par conséquent, le taux marginal de l'impôt sur le revenu pourrait diminuer en 2015.

1.2.3 Taxe communale sur l'immobilier (taxe foncière)

Une taxe communale sur l'immobilier est perçue annuellement (le 1^{er} janvier de chaque année civile) sur la propriété de certains droits sur des biens immobiliers, le redevable étant le propriétaire du bien immobilier.

Le montant de taxe foncière dû dépend de la commune où se trouve le bien et est calculé sur la base de la valeur officielle du bien ("valeur cadastrale") comprenant également la valeur des terres et des bâtiments.

Les taux applicables à la valeur cadastrale afin de calculer l'impôt dû se situent entre 0,4% et 1,1% pour l'immobilier urbain, et entre 0,3% et 0,9% pour l'immobilier semi-rural.

1.3 Droits applicables en cas de transfert ultérieur de la propriété

1.3.1 Imposition des plus-values

La cession ultérieure d'un bien immobilier peut générer une plus-value ou une moins-value soumise à l'impôt sur le revenu. Selon la loi relative à l'impôt sur le revenu, la plus-value ou moins-value sera déterminée par la différence entre le prix d'acquisition et le prix de cession de l'actif.

La valeur d'acquisition sera constituée par la somme :

- du montant pour lequel cette acquisition a été réalisée ; et
- du coût des investissements et des améliorations apportés aux actifs acquis et les frais et taxes inhérents à l'acquisition, à l'exclusion des intérêts, qui ont été payés par l'acquéreur. Dans les conditions déterminées par la réglementation, cette valeur sera réduite du montant de l'amortissement.

La valeur d'acquisition sera mise à jour par l'application des coefficients établis dans la loi sur les budgets généraux de l'état correspondant.

La valeur de cession sera le montant pour lequel la vente a été réalisée. Les frais et taxes payés par la partie cédante seront déduits de la valeur de cession. Le montant effectivement versé sera considéré comme le montant réel de la vente, à condition que ce montant ne soit pas inférieur au prix normal du marché, auquel cas ce dernier prévaut.

La plus ou moins-value éventuelle résultant de la cession d'un bien immobilier sera soumise à l'impôt sur le revenu selon les règles suivantes :

- les plus-values dont la durée de détention est d'un an ou moins seront soumises au barème progressif avec des taux allant de 24,75% à 52% mentionnés ci-dessus.

Si une moins-value résulte de la cession du bien immobilier, cette perte serait compensée exclusivement avec des plus-values dont la durée de détention est inférieure à 1 an.

Si la compensation fait apparaître un solde négatif, le montant sera compensé par le solde positif du revenu global, dans la limite de 10% de ce solde positif. Si après cette compensation, il reste un solde négatif, ce montant sera reporté sur les quatre années suivantes.

- les plus-values réalisées sur une période supérieure à 1 an seront soumises à la base imposable d'économie, où les taux pour l'année 2014 varient de 21% à 27% (cf. ci-dessous le barème des taux).

| Base taxable jusqu'à | Impôt total à payer | Reste de la base taxable jusqu'à | Taux applicable |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|
| 0 | - | 6.000 | 21% |
| 6.000 | 1.260 | 18.000 | 25% |
| 24.000 | 5.760 | Au-delà | 27% |

- la moins-value à long terme éventuelle résultant de la cession du bien immobilier sera exclusivement compensée par les plus-values dont la durée de détention est supérieure à 1 an. Si la compensation fait apparaître un solde négatif, ce montant ne peut pas être compensé par les résultats positifs déclarés au cours des quatre années suivantes.
- la plus-value découlant de la cession de la résidence principale peut être exonérée de l'impôt sur le revenu pourvu que certaines conditions soient remplies.

1.3.2 TVA/droits d'enregistrement

D'un point de vue indirect, la cession doit être enregistrée dans le registre de la conservation des hypothèques.

La première cession d'un immeuble d'habitation ou d'une partie de celui-ci, apte à être utilisé comme logement, est assujettie à la TVA en supposant que le vendeur a le statut de personnes exerçant une activité économique au regard de la TVA. Dans ces cas, le taux de TVA applicable est de 10%. Conjointement avec la TVA, les droits de timbre sont également applicables et peuvent varier entre 0,5% et 2%.

Si la cession n'est pas considérée comme la première ou que le vendeur n'exerce pas d'activité économique au regard de la TVA, elle est soumise aux droits de mutation. L'acquéreur est le redevable des droits de mutation. Ces droits sont perçus par chaque communauté autonome, qui établit le taux applicable (entre 6 et 11%). La taxe n'est pas récupérable.

Certaines réductions, à la fois de droits de mutation et de droits de timbre, peuvent être prévues par les communautés autonomes.

1.3.3 Droits de donation/succession

La cession d'un bien immobilier par donation lors de la succession est soumise à la loi sur les droits de succession et de donation (IGT). La base imposable sera, en règle générale, la valeur réelle du bien immobilier réduite du montant des dettes déductibles.

La base imposable sera soumise au barème progressif dont les taux vont de 7,65% à 34%, comme suit :

| Base taxable jusqu'à | Impôt total à payer | Reste de la base taxable jusqu'à | Taux applicable |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|
| 0.00 | 0.00 | 7.993,46 | 7,65 |
| 7.993,46 | 611,50 | 7.987,45 | 8,50 |
| 15.980,91 | 1.290,43 | 7.987,45 | 9,35 |
| 23.968,36 | 2.037,26 | 7.987,45 | 10,20 |
| 31.955,81 | 2.851,98 | 7.987,45 | 11,05 |
| 39.943,26 | 3.734,59 | 7.987,46 | 11,90 |
| 47.930,72 | 4.685,10 | 7.987,45 | 12,75 |
| 55.918,17 | 5.703,50 | 7.987,45 | 13,60 |
| 63.905,62 | 6.789,79 | 7.987,45 | 14,45 |
| 71.893,07 | 7.943,98 | 7.987,45 | 15,30 |
| 79.880,52 | 9.166,06 | 39.877,15 | 16,15 |
| 119.757,67 | 15.606,22 | 39.877,16 | 18,70 |
| 159.634,83 | 23.063,25 | 79.754,30 | 21,25 |
| 239.389,13 | 40.011,04 | 159.388,41 | 25,50 |
| 398.777,54 | 80.655,08 | 398.777,54 | 29,75 |
| 797.555,08 | 199.291,40 | Au-delà | 34,00 |

La taxe due en définitive peut être augmentée à la suite de l'application de certains coefficients en fonction de la relation entre les parties impliquées dans la cession et de la richesse préexistante de l'acquéreur.

Les règles d'évaluation applicables (c'est-à-dire de la résidence principale) et les taux d'imposition peuvent varier, sur la cession soumise aux droits de succession et de donation, en fonction de la législation de la communauté autonome (à savoir la communauté autonome de Madrid a approuvé un abattement de 99% sur les droits de succession et de donation dus si certaines conditions sont remplies).

1.3.4 Taxe communale sur l'augmentation de la valeur du terrain

Enfin, il est important de noter qu'une taxe communale est prélevée sur l'augmentation de la valeur du terrain urbain lorsque l'immobilier est cédé : impôt sur l'augmentation de la valeur des terrains urbains. Le montant à payer dépend, entre autres, de la commune où le bien est situé, ainsi que du nombre d'années de détention du bien par le vendeur.

En règle générale, la base imposable est calculée en appliquant à la valeur cadastrale du terrain un pourcentage qui est déterminé en multipliant le nombre d'années de détention du terrain (maximum 20 ans) par un coefficient variant de 3% à 3,7%.

Une exonération éventuelle, ainsi que des réductions du taux d'imposition dépendent de la commune où le bien est situé.

2. Spécificités propres aux biens mis en location

2.1 Imposition des loyers

2.1.1 TVA

La location d'immeubles destinés à être utilisés comme logement est soumise à la TVA mais exonérée. Ces types d'opération limitent le droit à déduction de la TVA grevant les frais généraux pour le bailleur. En outre, la TVA supportée sur la construction ou l'acquisition par le bailleur n'est pas déductible.

2.2.2 Impôt sur le revenu

Selon la loi relative à l'impôt sur le revenu, les revenus provenant de la location de biens immobiliers sont soumis à l'assiette de l'impôt global et imposés selon le barème progressif.

Pour déterminer le montant imposable, du revenu brut obtenu par le bailleur (hors TVA) les dépenses nécessaires peuvent être déduites du revenu brut à condition que la preuve des dépenses effectuées soit produite.

Dépenses générales :

- toutes les dépenses nécessaires à l'obtention du revenu ;
- le montant correspondant à l'amortissement du bien.

Parmi les autres dépenses, les éléments suivants sont déductibles :

- les intérêts payés sur le capital indépendant investi dans l'acquisition du bien et tous les autres frais de financement ainsi que les coûts de réparation et l'entretien de la propriété. La déduction de ces frais ne peut excéder le revenu brut obtenu à partir de cette source. L'excédent peut être déduit lors quatre années suivantes ;
- certains impôts locaux, tel que celle du bien immobilier (IBI) ;
- les frais d'administration et les services communaux ;
- les dépenses engagées lors de la conclusion du contrat de bail ou toute dépense de procédure judiciaire engagée en rapport avec la location ;
- les dépenses liées à l'entretien, aux primes d'assurance, aux paiements aux services publics, aux créances irrécouvrables (suffisamment justifiées).

Si le bien immobilier est loué pour être le lieu d'habitation du locataire, le revenu net sera réduit de 60% aux fins de l'impôt sur le revenu.

Cette réduction sera de 100% lorsque le locataire a entre 18 et 35 ans et a gagné un revenu net supérieur à 7.455,14 € pour l'année 2014.

2.2 Imposition des plus-values (cf. 1.3.1)

2.3 Exemples

Exemple 1 : Taxes payées par une personne physique pour l'acquisition d'un logement neuf

| | Zone semi-rurale : prix de 88 K€ (hypothèse d'un prix moyen de 1.100/m ² et d'une propriété de 80 m ²) | Centre urbain : prix de 152 K€ (hypothèse d'un prix moyen de 1.900/m ² , et d'une propriété de 80 m ²) |
|---|--|---|
| Première cession d'un nouvel appartement convenant à un usage à titre de logement | <p>La cession sera soumise à la TVA au taux de 10%.</p> <p>Des droits de mutation seront dus à un taux d'environ 1%.</p> <p>Prix hors taxes : 88 K€</p> <p>TVA (10%) : 8,8 K€</p> <p>Droits de timbre (1%) : 0,88 K€</p> <p>TOTAL : 97.680 €</p> | <p>En prenant en compte des taux identiques, le résultat sera le suivant :</p> <p>Prix hors taxes : 152 K€</p> <p>TVA (10%) : 15,2 K€</p> <p>Droits de mutation (1%) : 1,52 K€</p> <p>TOTAL : 168.720 €</p> |
| Seconde cession et cessions ultérieures d'un appartement convenant à un usage à titre de logement | <p>i) <u>Le vendeur est une personne physique</u> : il est soumis aux PTT à un taux d'environ 7%.</p> <p>Prix hors taxes : 88 K€</p> <p>PTT (7%) : 6,16 K€</p> <p>TOTAL : 94.160 €</p> <p>ii) <u>Le vendeur est un entrepreneur</u> : exonération de TVA, les PTT s'élèvent à un taux d'environ 7%.</p> <p>Veillez-vous référer aux calculs susmentionnés.</p> <p>Il n'est pas possible de renoncer à cette exonération lorsque l'acquéreur est une personne physique.</p> | <p>i) <u>Le vendeur est une personne physique</u> : il est soumis aux PTT à un taux d'environ 7%.</p> <p>Prix hors taxes : 152 K€</p> <p>PTT (7%) : 10,64 K€</p> <p>TOTAL : 162.640 €</p> <p>ii) <u>Le vendeur est un entrepreneur</u> : exonération de TVA, les PTT s'élèvent à un taux d'environ 7%.</p> <p>Veillez-vous référer aux calculs susmentionnés.</p> <p>Il n'est pas possible de renoncer à cette exonération lorsque l'acquéreur est une personne physique.</p> |

Exemple 2 : Régime fiscal applicable aux revenus fonciers et aux revenus du capital

Trois hypothèses sont envisagées :

- i) Revenus annuels d'un couple avec deux enfants de 50 K€
- ii) Revenus d'un couple avec deux enfants de 150 K€
- iii) Revenus annuels d'un célibataire sans enfant avec 50 K€ par an

L'exemple se base sur les éléments de faits suivants :

- deux enfants âgés entre 3 et 18 ans ;
- les particuliers sont présumés être résidents de la communauté autonome de Madrid ;
- le revenu annuel correspondant aux revenus du travail soumis à la base global d'impôt sur le revenu espagnol sans frais déductible et pas de crédit d'impôt applicable ;
- des revenus fonciers provenant d'un bien immobilier d'un montant de 25.000 € sans frais déductible et aucun crédit d'impôt applicable, à la seule exception de l'amortissement annuel d'un montant de 6.000 €;
- la valeur cadastrale de la propriété s'élève à 500.000 € Celle-ci se compose de 200.000 € correspondant à la valeur du terrain et de 300.000 € correspondant à la valeur de l'immeuble. La valeur cadastrale a été révisée après le 1^{er} janvier 1994.

| Revenu locatif | Hypothèse i) | Hypothèse ii) | Hypothèse iii) |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Impôt sur le revenu | 50.000,00 | 150.000,00 | 50.000,00 |
| Revenu immobilier | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Amortissement | (6.000,00) | (6.000,00) | (6.000,00) |
| Impôt exigible | 14.036,97 | 61.435,93 | 16.443,36 |

| Revenu hypothétique | Hypothèse i) | Hypothèse ii) | Hypothèse iii) |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Impôt sur le revenu | 50.000,00 | 150.000,00 | 50.000,00 |
| Revenu hypothétique | 5.500,00 | 5.500,00 | 5.500,00 |
| Impôt exigible | 13.201,17 | 60.409,03 | 15.498,17 |

TROISIEME PARTIE : IMPOSITION DES BENEFICES DU PROMOTEUR

A titre préliminaire, il convient de noter que cette section comprend seulement une analyse du régime d'imposition des bénéfiques du promoteur au regard de la fiscalité directe.

La loi relative à l'impôt sur le revenu énonce que le revenu tiré d'une activité de construction est considéré comme un revenu issu d'une activité économique. Selon l'article 28 de la loi sur l'impôt sur le revenu, le résultat net issu des activités économiques est déterminé selon les règles relatives à l'impôt sur les sociétés. Par conséquent, de manière générale, le revenu net aux fins de l'impôt sur le revenu doit être calculé selon la loi relative à l'impôt sur les sociétés espagnol.

Le revenu imposable est généralement calculé sur la base du résultat comptable. À cet égard, il convient de noter que les normes de comptabilisation et d'évaluation numéro 14 du plan comptable général espagnol, approuvées par le décret royal 1414/2007 (« PCGR ») énoncent les règles générales applicables en vue de comptabiliser les revenus provenant de la vente de biens et prestations de services.

Afin de déterminer la comptabilité et, par conséquent, le traitement fiscal des bénéfiques, nous devons faire la distinction entre les activités de construction et de développement.

1. Le traitement comptable des activités de construction

Le plan comptable général espagnol stipule que les revenus issus des services de construction doivent être comptabilisés par rapport au stade d'avancement, c'est-à-dire que l'entité doit comptabiliser le produit par référence au degré d'avancement.

Inversement, il convient de remarquer que la norme comptable internationale 11, contrat de construction, ("norme IAS 11") rattache les recettes du contrat et des coûts contractuels aux périodes comptables au cours desquelles les travaux de construction sont exécutés :

- lorsque la recette liée au contrat de construction peut être estimée de manière fiable, la recette du contrat et les coûts contractuels doivent être comptabilisés en fonction de l'étape d'achèvement du contrat ;
- lorsque la recette ne peut pas être estimée de manière fiable, aucun bénéfice ne doit être comptabilisé. La recette liée au contrat ne doit être comptabilisée que dans la mesure où les coûts contractuels supportés sont susceptibles d'être récupérés, les coûts contractuels doivent être comptabilisés en charge dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

2. Le traitement comptable des activités de développement

Dans le cas d'espèce, le produit provenant de la cession des stocks sera reconnu comptablement lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- le promoteur a transféré à l'acquéreur les risques et avantages inhérents à la propriété des actifs, indépendamment de leur transfert juridique ;
- le promoteur ne gère pas et ne contrôle pas effectivement les actifs cédés ;
- les bénéfices peuvent être estimés de manière fiable ;

- il est probable que le promoteur recevra le résultat ou les bénéfices économiques de l'opération ;
- les coûts peuvent être estimés de manière fiable.

3. Traitement fiscal des bénéficiaires du promoteur

3.1 Retraitements extracomptables

Conformément à ce qui précède, afin de calculer la base imposable aux fins de l'impôt sur les sociétés, le résultat comptable doit être retraité selon les dispositions de la législation espagnole relative à l'impôt sur les sociétés. En particulier, les retraitements fiscaux les plus courants sur le compte de résultat sont les suivants :

3.1.1 Les charges non déductibles

Les charges non déductibles sont fixées par l'article 14 de la loi espagnole relative à l'impôt sur les sociétés, adoptée par décret-loi royal 4/2004 (« loi espagnole relative à l'impôt sur les sociétés »). Elles comprennent (entre autres) les rémunérations du capital (dividendes et paiements assimilés), la charge d'impôt sur les sociétés, les amendes et les sanctions pénales et administratives, les surcoûts liés aux procédures judiciaires de recouvrement, les majorations pour le dépôt tardif des déclarations estimatives et des estimations propres, les dons et les cadeaux, les dépenses correspondant à des opérations réalisées, directement ou indirectement, avec des personnes ou entités résidant dans des pays ou territoires légalement considérés comme des paradis fiscaux, la dépréciation des titres de participations dans des entités.

3.1.2 La limitation de l'amortissement déductible de l'impôt sur les sociétés

Une mesure temporaire tendant à limiter partiellement l'amortissement fiscalement déductible pour les entreprises de grande taille pour les périodes d'imposition commençant en 2013 et 2014 (plus de 10 millions de chiffre d'affaires net dans la période précédente) a été établie.

A cet égard, seulement 30% de l'amortissement des immobilisations corporelles, des immobilisations incorporelles et des investissements immobiliers correspondant aux périodes fiscales initiées en 2013 et 2014 sera déductible aux fins de l'impôt sur les sociétés.

L'amortissement comptable qui n'est pas déductible de l'impôt sera déduit sur une base linéaire pendant 10 ans ou pendant la durée de vie d'utilisation des actifs, au moment de la première période fiscale initiée au cours de l'année 2015.

3.1.3 La limitation de la déductibilité des charges financières

En principe, les frais d'intérêt sont déductibles aux fins de l'impôt sur les sociétés. Toutefois, il convient de noter que, pour les périodes d'imposition commençant à compter du 1^{er} janvier 2012 deux limites à la déductibilité des frais d'intérêt ont été introduites :

- les frais financiers d'une entité résidente espagnole provenant de la dette avec les entités d'un même groupe ne seront pas déductibles dans la mesure où ladite dette est utilisée pour acquérir des participations dans le capital ou les capitaux propres de n'importe quel entité intragroupe, ou d'injecter du capital ou de faire des contributions en capital à d'autres entités du groupe, à moins que l'entité

résidente espagnole ne puisse prouver qu'il y ait des raisons économiques valables pour la réalisation de ces opérations ;

- la règle d'effacement des bénéfices.

Cette nouvelle règle fiscale prévoit que les frais financiers nets supérieurs à 30% du bénéfice d'exploitation de l'exercice ne sont déductibles de l'impôt sur les sociétés.

Dans tous les cas, le premier million d'euros afférant aux frais financiers nets pour l'année d'imposition sera déductible.

Il doit être pris en compte que :

- les frais financiers nets sont définis comme les frais financiers excédant les revenus provenant de financements accordés aux tiers dans une année d'imposition donnée, à l'exclusion des frais financiers non déductibles qui proviennent de financements intra-groupe accordés pour l'acquisition d'actions d'autres entités du groupe ;
- le bénéfice d'exploitation est défini comme le bénéfice d'exploitation comptable pour la période fiscale donnée, (i) diminué de l'amortissement des immobilisations, des subventions des immobilisations non financières et autres, de la dépréciation et des plus-values ou des moins-values résultant de la cession d'immobilisations ; (ii) augmenté des dividendes (de 5% ou des intérêts supérieurs ou des intérêts acquis de plus de 6 millions d'euros, sauf lorsque l'acquisition a été financée au moyen de dettes intragroupe non déductibles) ;
- les frais financiers nets qui ne sont pas déductibles de l'impôt parce qu'ils ont dépassé 30% du bénéfice d'exploitation pour une année d'imposition peuvent être déduits dans les mêmes limites et conjointement avec les frais financiers nets de l'année d'imposition et avec ceux des 18 années suivantes ;
- si les charges financières nettes ont été inférieures à la limite mentionnée ci-dessus pour une période d'imposition donnée, la différence entre cette limite et les charges financières nettes augmenteraient la limite des charges financières pour les années d'imposition se terminant au cours des 5 années suivantes jusqu'à ce que la différence soit déduite.

À cet égard, la direction générale des impôts a rendu une décision, le 16 juillet 2012, comportant une explication de la limitation mentionnée. Cette décision énonce que les charges financières comptabilisées comme plus-value d'actif dans les états financiers ne sont pas pris en compte pour la limitation de la déductibilité des charges financières.

En ce sens, selon les normes de comptabilité n°2 du plan comptable général espagnol, les éléments de biens, machines et équipements doivent être évalués à leur coût, déterminé comme le prix d'acquisition ou le coût de production. Cette règle est également applicable aux stocks (norme n°10 du plan comptable général espagnol). Plus précisément, dans le cas des stocks, il énonce que les frais financiers seront inclus dans le coût d'acquisition dans les cas où les stocks exigent une période de plus d'un an pour être prêt à la vente.

Par conséquent, la charge incluse dans le prix d'achat ou le coût d'acquisition de l'actif (c'est-à-dire les charges financières) n'est pas prise en compte pour la limitation de la déductibilité des charges financières.

3.2 Report des déficits

Conformément à l'article 25 de la loi relative à l'impôt sur les sociétés espagnol, le déficit imposable généré au cours des années précédentes est imputable sur le bénéfice imposable des 18 années suivants celles au cours de laquelle du déficit.

En dépit d'une mesure temporaire limitant la compensation des pertes fiscales, et applicable à des entités ayant un chiffre d'affaires supérieur à 6.010.121,04 euros au cours des 12 mois précédant le début de l'année d'imposition, a été introduit pour les périodes d'imposition 2011-2015 :

- la compensation des pertes fiscales sera limitée à 50% de la base imposable, lorsque le chiffre d'affaires de l'entité au cours des douze mois de l'année d'imposition précédente est d'au moins 20 millions euros, mais inférieur à 60 millions d'euros ;
- la compensation des pertes fiscales sera limitée à 25% de la base imposable, lorsque le chiffre d'affaires de l'entité au cours des douze mois de l'année d'imposition précédente est d'au moins 60 millions euros.

3.3 Taux d'imposition et autres aspects

Dans le cas des entrepreneurs qui exercent des activités commerciales de construction / développement, le taux applicable sera celui correspondant à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, avec l'application des taux progressifs qui sont fonctions de la base imposable et de la région espagnole.

Enfin, il convient de noter que l'impôt sur l'activité des entreprises (BAT) est un impôt local à payer annuellement pour l'exécution de toute activité menée sur le territoire d'Espagne.

L'impôt sur l'activité des entreprises dû va dépendre du type d'activité exercée et des autorités fiscales communales. Toutefois, il convient de noter que les personnes physiques sont exonérées de cette taxe.

Royaume-Uni

PREMIERE PARTIE : FISCALITE APPLICABLE A LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. TVA

L'acquisition d'un immeuble au Royaume-Uni est, en principe, exonérée de la TVA britannique, sauf dans le cas où une exception légale s'applique (par exemple, la vente d'un nouvel immeuble détenu en pleine propriété) ou si le vendeur a choisi d'opter pour l'assujettissement à la TVA de l'immeuble, dans ce cas, la TVA peut être facturée au taux normal de 20%. L'option à la TVA ne s'applique pas aux logements à usage d'habitation.

L'acquisition d'un terrain nu est exonérée de TVA au Royaume-Uni, à moins que l'option pour l'assujettissement à la TVA ait été exercée.

La construction de nouveaux logements à usage d'habitation est exonérée de TVA. L'exonération s'applique aux prestations de services et aux matériaux de construction fournis dans le cadre de la construction. Les honoraires professionnels (pour les services d'architectes, géomètres, etc.) sont soumis à la TVA au taux normal de 20%. Les honoraires peuvent également être exonérés si un «marché de conception-construction» avec un entrepreneur est conclu. Certains éléments incorporés dans le bâtiment ne sont pas considérés par l'administration fiscale britannique comme des «matériaux de construction» (par exemple, les tapis, l'électroménager, les appareils électriques) et seront soumis à la TVA à 20%.

Dans le cas où le promoteur est en activité et est assujetti à la TVA, l'octroi d'un bail à long terme (plus de 21 ans) sur l'immeuble après la construction sera exonéré et permettra de récupérer la TVA acquittée en amont.

Si la vente de l'immeuble achevé est considérée comme une opération exonérée (c'est-à-dire des baux de courte durée ou la vente en pleine propriété), la récupération de la TVA acquittée en amont pourra être restreinte ou limitée.

Dans le cas où le promoteur est en activité, il doit s'immatriculer à la TVA afin de pouvoir récupérer celle-ci. Des déclarations de TVA doivent être remplies et soumises à l'administration fiscale britannique sur une base trimestrielle en général, cependant pendant la période de construction, il peut être utile de présenter des déclarations mensuelles.

La réalisation d'un seul immeuble à usage d'habitation par un particulier ne suffit pas à démontrer que ce dernier exerce une activité professionnelle et peut s'enregistrer à la TVA.

2. Droits d'enregistrements

Les droits de mutation (« Stamp Duty Land Tax », ci-après « SDLT ») sont perçus par l'administration fiscale britannique « HMRC » (il s'agit donc d'une taxe nationale) pour l'acquisition d'un terrain situé au Royaume-Uni.

La « SDLT » est calculée selon des taux variables qui sont déterminés par référence à l'utilisation de l'immeuble lors de l'acquisition, au prix d'achat à payer et selon que l'acquisition porte sur une propriété occupée par le propriétaire ou le locataire principal. En principe, la « SDLT » est calculée selon le même taux que le terrain soit situé en zone urbaine ou en zone rurale.

Les taux applicables pour l'acquisition d'un terrain nu ou d'un immeuble détenu en pleine propriété (ce qui peut être le cas si l'immeuble doit être démoli) par un résident du Royaume-Uni sont exposés ci-dessous. Il existe des taux supplémentaires de « SDLT » dues par les personnes morales non résidentes britanniques pour les immeubles d'habitation supérieurs à 2 millions de livre sterling.

| Immeubles à usage d'habitation | | Immeubles à usage commercial ou mixte/terrain nu | |
|--------------------------------|------------------|--|------------------|
| <i>Prix d'achat</i> | <i>SDLT taux</i> | <i>Prix d'achat</i> | <i>SDLT taux</i> |
| Jusqu'à £125.000 | 0% | Jusqu'à £150.000 | 0% |
| De £125.000 à £250.000 | 1% | De £150.000 à £250.000 | 1% |
| De £250.000 à £500.000 | 3% | De £250.000 à £500.000 | 3% |
| De £500.000 à £1.000.000 | 4% | Au-delà de £500.000 | 4% |
| De £1,000,000 à £2,000.000 | 5% | | |
| Au-delà de £2.000.000 | 7% | | |

3. Autres impôts

Les taxes applicables lors de l'acquisition et au cours de la construction ne diffèrent pas en fonction de la taille du programme de développement.

3.1 « Construction Industry Scheme »

Un régime spécifique au secteur de la construction (« Construction Industry Scheme », ci-après « CIS ») peut également s'appliquer pendant la phase de construction si les coûts annuels moyens engagés dans la construction dépassent 1 million d'euros par an sur une période de trois ans.

En vertu de ce régime, les paiements versés aux sous-traitants doivent être effectués en conformité avec leur statut au regard du CIS, fixé par l'administration fiscale britannique. Dans certains cas, une retenue à la source au taux de 20% ou 30% devra être effectuée sur les paiements des sous-traitants et versée à l'administration fiscale britannique. Des déclarations mensuelles « CIS » devront également être déposées auprès de l'administration fiscale britannique en vertu du régime.

Les paiements d'intérêts à des prêteurs non-résidents sont soumis à une retenue à la source au taux de 20% au Royaume-Uni si l'intérêt est de source britannique. La source des paiements d'intérêts n'est pas définie par la loi. Cependant, le lieu de résidence du débiteur, la source à partir de laquelle l'intérêt sera payé, le lieu où l'intérêt est payé, la nature et le lieu où est située la caution du débiteur sont souvent utilisés comme des facteurs déterminants.

3.2 Taxes locales de la section 106 et contributions sur les infrastructures

Lors de la construction, des taxes peuvent être dues aux autorités locales en vertu de l'article 106 de la loi sur l'aménagement du Territoire de 1990. Les frais mentionnés à la section 106 sont davantage susceptibles de se produire lors de grands projets de développement dans les zones manquant de logements abordables.

Des contributions sur les infrastructures publiques (« Community Infrastructure Levy », ci-après « CIL ») et le réseau autoroutier peuvent également être dus pour des grands projets de développement.

Les exigences et le montant de ces taxes et contributions varient selon la taille, l'impact et la nature du projet de développement.

Les modalités de calcul de ces taxes sont encadrées par des directives gouvernementales mais les modalités précises sont déterminées par l'autorité locale elle-même en conformité avec le « cadre local de développement » pertinent.

Le gouvernement britannique propose également d'introduire un seuil de 10 unités/1.000 m² pour les sites urbains, de sorte que l'article 106 ne s'appliquerait pas aux réalisations tombant en dessous de ce seuil. Les propositions sont actuellement en cours de discussion et devraient être finalisées l'année prochaine.

La CIL est, en général, applicable aux nouvelles réalisations et extensions de propriétés qui créent un espace supplémentaire de plus de 100 mètres carrés. Conformément à la doctrine administrative britannique, les taux de CIL sont définis en livres sterling par mètre carré. Les taux sont fixés par chaque autorité locale par rapport au coût global de l'infrastructure identifiée exigé dans cette zone. Le montant minimum de CIL à payer est de 50 £.

Des droits seront également dus à l'autorité locale à raison de la demande de permis de construire et la demande de contrôle de bâtiments. Les frais de demande de permis de construire varient en fonction de la taille et de l'usage du projet de développement et

peuvent aller de 195 £ pour la création d'un petit bâtiment de 40 mètres carrés, jusqu'à 19.050 £ pour les réalisations de plus de 3.750 mètres carrés (plafonnés à un maximum de 250.000 £). Les frais de demande de contrôle de bâtiments sont déterminés par l'autorité locale et dépendront des types de travaux entrepris et de la taille du projet. Les frais peuvent varier de 500 £ à plus de 3.000 £.

3.3 Taxe d'habitation (« Council tax »)

La taxe d'habitation est également due sur une propriété avant la démolition. Cependant une remise peut être accordée tant que la propriété reste inoccupée pendant la construction.

La taxe d'habitation est calculée par référence à la valeur de la propriété et selon un système de classification fixé par le gouvernement. Les frais applicables à chaque tranche sont fixés par l'autorité locale et peuvent varier de 450 £ à plus de 3.000 £.

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE APRES LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. Impôts sur la résidence principale

1.1 Impôts perçus lors de l'acquisition

Les droits de mutation (« SDLT ») s'appliquent lors de l'acquisition du terrain comme détaillé dans la section 1.1. Les droits de mutation sont identiques quel que soit le type de revenus de l'acheteur et l'usage de l'immeuble après la construction.

1.2 Impôt sur la fortune

Aucun impôt n'est applicable aux personnes physiques résidentes du Royaume-Uni sur la propriété des biens.

La taxe d'habitation est due par les occupants d'une propriété qu'ils possèdent ou qu'ils louent.

La taxe d'habitation est calculée par référence à la valeur de la propriété et selon un système de zones fixé par le gouvernement. Les frais applicables à chaque zone sont fixés par l'autorité locale et peuvent varier de 450 £ à plus de 3.000 £.

1.3 Imposition des plus-values

La vente d'un immeuble à usage d'habitation occupé par son propriétaire et étant utilisé comme résidence principale est admissible à un abattement sur les plus-values au Royaume-Uni (pour la période où ce bien a été utilisé comme résidence principale). La propriété ne bénéficie pas de cet abattement à hauteur des parts non utilisées comme résidence principale (c'est-à-dire utilisée à des fins commerciales).

Si l'immeuble est occupé par le propriétaire, mais utilisé comme résidence secondaire, tout gain sur la cession est soumis à l'impôt sur les plus-values britannique au taux actuel de 18% ou 28% selon que les personnes physiques disposent ou non d'autres revenus imposables dans l'année.

Les personnes physiques au Royaume-Uni sont considérées comme des assujettis distincts même si elles sont mariées. Elles sont donc imposées sur leur revenu et gains propres de l'année d'imposition et bénéficient chacune d'abattements séparés propres. L'abattement individuel actuel pour l'impôt sur le revenu est de 10.000 £ mais son bénéfice est limité aux revenus inférieurs à 150.000 £.

D'une manière générale, si une personne physique gagne plus de 42.000 £ de revenus non issus de l'épargne dans l'année d'imposition, les plus-values sont imposées au taux de 28%. Si une personne physique gagne moins que cela, alors les plus-values qui relèvent de l'abattement « fraction du taux de base » (32.000 £) sont imposées au taux de 18%, l'excédent étant imposé au taux de 28%.

Pour les besoins des calculs donnés dans l'exemple ci-dessous, nous avons considéré que le revenu annuel d'un couple est obtenu de manière égale et que le gain est réparti équitablement et que la propriété est détenue conjointement :

| Couple avec deux enfants et un revenu commun de 50 K€(40 K£) | Couple avec deux enfants et un revenu commun de 150 K€(124 K£) | Personne seule avec un revenu annuel de 50 K€(40 K£) |
|--|---|--|
| Pour chaque personne, 22.000 £ de plus-value est taxé à 18% et la plus-value restante est taxée à 28%. | Pour chaque personne la totalité de la plus-value est taxée à 28%. | 2.000 £ de la plus-value est taxée à 18% Plus-value restante taxée à 28%. |

Les crédits d'impôt sont accordés aux parents ou aux personnes physiques à faible revenu, mais ceux-ci ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu et ne sont pas pertinents pour le calcul des plus-values ou du taux d'imposition à appliquer.

Si le bien est acquis avec l'intention de le vendre après son achèvement alors le bien peut être considéré comme un actif commercial et les gains réalisés devraient être imposés comme des revenus commerciaux pour le propriétaire et devraient être imposés au taux marginal de la personne physique qui est susceptible d'être d'au moins 40% puisque le taux de base de l'abattement n'est que de 32.000 £ après abattement fiscal individuel. Un taux plus élevé de 45% s'applique aux revenus supérieurs à 150.000 £.

Les cotisations sociales sont également dues sur les revenus commerciaux, probablement au taux marginal d'imposition des particuliers (2%), le seuil d'imposition marginal étant de 42.000 £.

1.4 Droits applicables en cas de transfert ultérieur de la propriété

Les droits de mutation (« SDLT ») sont dus par l'acheteur.

Lorsqu'une propriété est transmise à une personne par voie de donation, la contrepartie reçue pour le calcul de l'impôt est réputée être la valeur vénale, indépendamment de la contrepartie réelle reçue, et donc l'impôt sur les plus-values peut être dû sur toutes les résidences secondaires qui sont données ou vendues pour moins que leur valeur vénale. La valeur vénale est également réputée s'appliquer aux ventes entre personnes liées telles que les membres de la famille proche.

Les droits de succession de 40% sont dus sur les actifs détenus par les personnes physiques au moment de leur décès, mais également sur les actifs qui ont fait l'objet d'une donation dans les 7 années précédant leur décès et qui ne font pas l'objet d'une exonération particulière.

Les droits de succession sont calculés sur l'ensemble des biens de la personne physique et ne sont dus que si la valeur totale de la succession dépasse le seuil de non-imposition (actuellement de 325.000 £ pour une personne physique). Il existe également une exonération de droits de succession pour les biens transmis aux conjoints qui résident au Royaume-Uni, quelle que soit leur valeur. En outre, l'abattement non utilisée (325.000 £/personne) peut être transféré entre personnes mariées, de telle sorte que le seuil d'imposition pour la seconde épouse peut augmenter jusqu'à 650.000 £.

1.5 Régime de faveur / réductions et crédit d'impôt

Le gain peut être réduit en fonction des charges déductibles supportées telles que les coûts d'acquisition ou de cession ainsi que les dépenses d'amélioration.

Les personnes physiques britanniques ont droit à un abattement annuel pour les plus-values (10.900 £ pour 2013/2014). Les gains excédents la somme de 10.900 £ sont imposables en tant que plus-values.

Les plus-values peuvent également être compensées avec des moins-values reportables d'années antérieures ou avec les moins-values générées dans l'année.

2. Spécificités propres aux biens mis en location

2.1 Imposition des loyers

Les personnes physiques sont imposées sur leurs revenus locatifs nets au taux marginal d'imposition. Les personnes physiques dont le salaire excède 42.000 £ seront donc imposées sur leurs revenus locatifs à un taux de 40% (45% si elles gagnent plus de 150.000 £).

Les taux actuels de l'impôt sur le revenu sont détaillés ci-dessous :

| Taux d'imposition | Revenu imposable (après abattement personnel) |
|-------------------------|--|
| Taux de base 20% | £0 à £34.370 |
| Taux le plus élevé 40% | £34.371 à £150.000 |
| Taux supplémentaire 45% | Au delà de £150.000 |

L'abattement personnel actuel est de 9.440 £ pour les personnes nées au Royaume-Uni après le 5 avril 1948, mais est réduit de 1 £ pour chaque 2 £ gagnées pour les revenus supérieurs à 100.000 £.

Toutes les primes perçues au début d'un bail peuvent être considérées comme des plus-values plutôt que comme des revenus locatifs et seront, en tant que telles, imposées au taux de 18% ou 28% en fonction du statut des contribuables personnes physiques.

2.2 Régime de faveur / réductions et crédit d'impôt

Des déductions peuvent être opérées sur les revenus locatifs à la condition que les dépenses soient admissibles et engagées entièrement et exclusivement en raison du bien loué, par exemple les frais d'agents de location, les intérêts hypothécaires, les primes d'assurance, les réparations et l'entretien, les frais de service, de conseil fiscal, etc.

Une indemnité pour usure et détérioration allant jusqu'à 150% du loyer net par an peut être accordée pour les locations meublées.

Les pertes générées par la même entité louée peuvent être reportées et utilisés pour réduire les profits de location de l'année en cours.

2.3 Imposition des plus-values

Si le bien est loué à un tiers, il est susceptible d'être considérée comme un immeuble de placement pour le propriétaire et par conséquent, tout gain réalisé sur la cession sera soumis à l'impôt sur les plus-values britannique au taux marginal des particuliers tel que décrit ci-dessus pour les résidences secondaires.

2.4 Exemple

En supposant que le prix moyen d'acquisition au Royaume-Uni soit de 170.000 £, un droit de timbre de 1.700 £ sera dû. Il n'y a pas d'autres impôts locaux liés à l'acquisition. Il peut y avoir de frais supplémentaires dus pour ce qui est de l'obtention du permis de construire par le promoteur.

Il n'y a pas de différence importante dans les coûts d'acquisition d'un terrain rural ou urbain.

Exemple 1 – en prenant les taux minimum applicables

- SDLT (impôt indirect) – 1.700 £
- TVA (impôt indirect) – 0 £
- Taxe d'habitation (Impôts locaux) – 450 £ par an par immeuble
- Demande de permis, contrôle de la construction et les frais connexes (taxes locales) – 500 £
- S106, CIL et autres contributions (taxes locales) – 0 £

Exemple 2 – en prenant les taux maximums applicables

- SDLT (impôt indirect) – 1.700 £
- TVA (impôt indirect) – 34.000 £
- Taxe d'habitation (Impôts locaux) – 3.500 £ par an par immeuble
- Demande de permis, contrôle de la construction et frais annexes (taxes locales) – 20.000 £
- S106, CIL et autres contributions (taxes locales) – 1.000.000 £

TROISIEME PARTIE : IMPOSITION DES BENEFICES DU PROMOTEUR

Les bénéfices réalisés par le promoteur seront imposés comme des bénéfices commerciaux et seront soumis à l'impôt sur le revenu des particuliers ou à l'impôt sur les sociétés si le promoteur est une société.

Le taux d'imposition pour les contribuables soumis à l'impôt sur le revenu sera de 20% à 45%, en fonction des autres revenus perçus dans l'année par les personnes physiques.

Les cotisations sociales seront aussi dues sur les bénéfices.

A ce jour, le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés est de 21%.

Les déductions des dépenses effectuées pour les besoins de la construction sont autorisées, et en principe, la déduction des frais de financement est également possible.

Allemagne

PREMIERE PARTIE : FISCALITE APPLICABLE A LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. TVA

L'acquisition d'un terrain nu situé en zone semi-rurale, tout comme l'acquisition d'un terrain bâti situé en centre urbain contenant un bâtiment devant être démolé en vue d'en construire un nouveau, constituent des transferts de biens immobiliers susceptibles d'être soumis à TVA, à la différence des transferts portant continuité d'exploitation qui sont quant à eux exonérés de TVA. Cependant, l'acquisition du terrain est, en principe, exonéré de TVA (sec. 4 para. 9a loi sur la TVA allemande « German VAT Act » (“VATA”)). Conformément à la section 9 paragraphe 1 du VATA, il est cependant possible de renoncer à cette exonération de TVA si l'acheteur est un « entrepreneur » qui a acquis le terrain pour son entreprise.

Le promoteur devrait être qualifié « d'entrepreneur » et, la cession pourrait donc être considérée comme imposable sur option à la TVA à taux de 19%. Dans ce cas, le mécanisme d'autoliquidation devrait s'appliquer ; c'est-à-dire que le promoteur en tant qu'acheteur serait redevable de la TVA et devrait l'acquitter directement auprès du service des impôts compétent.

Le promoteur ne peut compenser la TVA avec la TVA d'amont que dans la mesure où il entend réaliser des transactions soumises à TVA. Si son intention initiale change par la suite, si par exemple une vente destinée à être soumise à TVA au taux de 19% se trouve finalement exonérée de TVA, il faudra alors procéder à une régularisation de la TVA d'amont (sec. 15 a VATA).

2. Droits d'enregistrements

L'acquisition d'un terrain situé sur le territoire allemand nécessite l'acquittement de droits d'enregistrement. Le taux d'imposition applicable dépend de l'état fédéré dans lequel le terrain est situé. Il varie actuellement entre 3,5% et 6,5%. L'assiette de l'impôt correspond à la contrepartie payée pour le terrain pris en considération, tel que le prix d'achat, par exemple. Il est fréquent que le SPA affirme que cette taxe sera due par l'acheteur bien que, légalement, le vendeur et l'acheteur sont solidairement tenus au paiement de celle-ci.

NB : de manière générale, on distingue les impôts locaux des impôts nationaux. A cet égard, les droits d'enregistrement devraient être considérés comme des impôts locaux, ils sont cependant perçus partout en Allemagne sur la base de la même loi (seuls les taux d'imposition varient).

Frais de notaire et taxe de publicité foncière : il s'agit de coûts additionnels (et non d'impôts) encourus suite à l'acquisition d'un bien immobilier allemand. En règle générale ces coûts s'élèvent à environ 1,5% du prix d'acquisition.

3. Taxe foncière

La taxe foncière est uniquement due à raison du terrain, le bâtiment en construction n'est pas pris en compte.

L'assiette d'imposition du terrain à la taxe foncière correspond à une valeur fiscale spécifique (« Einheitswert ») dont le montant se situe généralement entre 20% et 50% de la valeur vénale du bien.

Le taux d'imposition est déterminé par :

- le taux fédéral de base, qui s'élève à 3,5 pour mille pour un terrain situé dans l'ancienne République Fédérale d'Allemagne et à 5 pour mille pour une propriété située dans l'ancienne République Démocratique Allemande ;
- un coefficient municipal qui s'élève à 410% en moyenne en Allemagne (jusqu'à 810% pour les terrains situés à Berlin).

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE APRES LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. Impôts sur la résidence principale

1.1 Impôts perçus lors de l'acquisition

1.1.1 TVA

L'acquisition d'une propriété résidentielle occupée par le nouveau propriétaire entre dans le champ d'imposition de la TVA mais en est exonérée ; il n'est pas possible de renoncer à cette exonération lorsque l'acheteur n'agit pas en tant « qu'entrepreneur » acquérant la propriété pour son entreprise.

1.1.2 Droits d'enregistrement

L'acquisition d'une propriété résidentielle est soumise aux droits d'enregistrement. Le taux d'imposition dépend de l'état fédéré dans lequel est située la propriété. Actuellement, celui-ci varie entre 3,5% et 6,5%. La base d'imposition est la somme versée en contrepartie de la propriété soit, en général, le prix d'achat. Il est fréquent que le contrat de vente mentionne que les droits d'enregistrement seront dus par l'acquéreur bien que légalement le vendeur et l'acquéreur en sont conjointement responsables.

1.2 Impôt sur la fortune

En Allemagne aucun impôt sur la fortune n'est prélevé.

1.3 Taxe foncière

La taxe foncière est due sur la propriété de biens immobiliers. La base d'imposition de la taxe foncière repose sur une valeur fiscale spécifique (historique) du bien immobilier, qui est habituellement bien plus faible que celle correspondant à la valeur marchande du bien.

NB : la valeur de la valeur fiscale spécifique (« Einheitswert ») s'élève généralement à 20-50% de la valeur vénale de la propriété.

Le taux d'imposition est déterminé par :

- le taux fédéral de base, qui dépend du type de propriété, par exemple 2,6-3,5 pour mille pour un bien résidentiel situé dans l'ancienne République Fédérale d'Allemagne (pour une propriété située dans l'ancienne République Démocratique Allemande des taux d'imposition fédéral de base différents s'appliquent) ;
- un coefficient municipal, qui s'élève à 410% en moyenne en Allemagne (jusqu'à 810% pour les terrains et les bâtiments situés à Berlin).

1.4 Taxe sur les résidences principales

Diverses municipalités allemandes prélèvent une taxe sur la résidence secondaire. Le taux d'imposition varie actuellement entre 5% et 16% (10% en moyenne). La base d'imposition correspond, en général, à un loyer annuel moyen pour la résidence secondaire habitée par le propriétaire.

Cette taxe peut être déduite de la base de l'impôt sur le revenu si la résidence secondaire est utilisée à des fins professionnelles.

1.5 Imposition des plus-values

La plus-value réalisée suite à la vente d'un bien habité par le propriétaire n'est pas soumise à l'impôt sur le revenu (sec 23, paragraphe 1, n° 1, 3e phrase de la Loi de l'impôt sur le revenu allemand (« ITA »)), à la condition que le bien ait fait l'objet d'un usage personnel, au moins dans l'année de la vente et les deux années précédentes.

1.6 Droits de succession

La transmission successorale d'une propriété qui est utilisée par le légataire à des fins de résidence personnelle, lorsqu'elle fait l'objet d'une transmission successorale à son mari, son épouse, son concubin ou son enfant, est exonérée de droits de succession, sous certaines conditions (article 13, al. 1 n° 4a, 4b, 4c Loi de l'impôt sur les droits de succession).

1.7 Régime de faveur / réductions et crédit d'impôt

En principe, aucun avantage fiscal n'est prévu lors de l'acquisition et de l'utilisation de biens immobiliers à des fins résidentielles propres. Actuellement, il existe cependant certaines incitations fiscales se présentant sous forme de charges fiscalement déductibles qui ne sont accordées que pour des bâtiments historiques et des propriétés qui se trouvent dans certaines zones de réaménagement ou de développement urbain (sec. 10 f ITA).

2. Spécificités propres aux biens mis en location

2.1 Imposition des loyers

La location d'une propriété résidentielle est une prestation exonérée de TVA. Il n'est pas possible de soumettre cette location à la TVA (article 9, al. 2 VATA).

Les revenus locatifs provenant de la location d'une propriété résidentielle sont soumis à l'impôt sur le revenu. Le taux progressif de l'impôt sur le revenu est actuellement compris entre 14% et 45% (le taux d'imposition le plus élevé s'applique au revenu imposable supérieur à 250.731 € et les revenus inférieurs à 8.355 € sont exonérés d'impôt). En outre, une contribution additionnelle de solidarité de 5,5% de l'impôt sur le revenu est prélevée.

Les dépenses engagées dans le cadre de la location de l'immeuble peuvent être déduites de la base imposable. Les charges déductibles sont, par exemple, l'amortissement des frais d'acquisition à proportion de la valeur des constructions, les intérêts d'emprunt, la taxe foncière.

En ce qui concerne les trois scénarios de revenus évoqués ci-dessus, les impôts sur les bénéfices suivants sont dus :

- (i) Un couple avec deux enfants et un revenu annuel de 50 K€

Le couple doit solliciter une évaluation conjointe. En ce qui concerne les enfants, le service des impôts compétent vérifie automatiquement si l'abattement de 184 € par mois et par enfant (jusqu'à deux enfants, au-delà ce montant sera plus élevé) est plus avantageux pour le couple ou si une exonération supplémentaire par enfant devrait être appliquée pour des raisons fiscales.

Pour ce couple, l'impôt sur le revenu 2014 s'élèverait à 8.078 € avec 444,29 € de cotisations sociales (l'abattement pour les enfants est plus avantageux, il n'y a donc pas d'impact fiscal supplémentaire en ce qui les concerne).

- (ii) Un couple avec deux enfants et un revenu annuel de 150 K€

Pour ce couple, l'impôt sur le revenu 2014 s'élèverait à 45.051 € avec 2.477 € de cotisations sociales (l'abattement pour les enfants est ici moins avantageuse, on envisagera donc une exonération d'impôt supplémentaire).

- (iii) Une personne célibataire avec un revenu annuel de 50 K€

Pour cette personne célibataire, l'impôt sur le revenu 2014 s'élèverait à 12.780 € avec 702,90 € de cotisations sociales.

2.2 Taxe professionnelle (« trade tax »)

La location d'un immeuble à usage d'habitation ne devrait pas être soumise à la taxe professionnelle à moins que le propriétaire « privé » ne soit qualifié de marchand de biens ou que cet immeuble à usage d'habitation ne fasse parti d'une activité commerciale.

En règle générale, l'activité de marchand de biens est présumée lorsqu'une personne acquiert et vend plus de trois propriétés sur une courte période de temps, généralement 5 ans. En ce sens, on qualifie un appartement de propriété. Si l'activité de marchand de biens a été retenue, l'activité de location sera également soumise à la taxe professionnelle et l'amortissement ne pourra pas être imputé sur la base imposable de l'impôt sur le revenu ni de la taxe commerciale. Le taux d'imposition de la taxe professionnelle dépend de la municipalité dans laquelle la personne exerce son activité et varie entre 8 et 17,5%.

2.3 Régime de faveur / réductions et crédit d'impôt

En principe, il n'existe pas d'avantages fiscaux pour l'acquisition et la location d'un immeuble à usage d'habitation. Actuellement il n'existe, en matière d'impôt sur le revenu, que des avantages fiscaux sous la forme d'une augmentation des taux d'amortissement accordés pour les bâtiments historiques et pour les immeubles situés dans certaines zones de réaménagement ou de développement urbain (article 7g et 7h ITA).

En matière d'impôt sur les successions, les immeubles à usage d'habitation mis en location ne sont pris en compte qu'à hauteur de 90% de leur valeur vénale (article 13c de la Loi de l'impôt sur les successions).

2.4 Imposition des plus-values

La plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble mis en location par un propriétaire privé n'est soumise à l'impôt sur le revenu que si la vente a lieu dans les dix ans ayant suivis son acquisition. Au-delà de dix années de détention, la vente de l'immeuble ne sera plus imposable à condition que la propriété louée ne fasse pas partie d'une activité commerciale et/ou que le propriétaire ne soit pas qualifié de marchand de biens (voir ci-dessus, section 2.2.1)

2.5 Exemple

Zone semi-rurale :

S'agissant d'une acquisition standard par une personne physique dans une zone semi-rurale allemande, on envisage l'acquisition d'un bien de 100 m² pour un prix de 200 K€ Si les critères sont satisfaits il est possible de renoncer à l'exonération de TVA, 38 K€ de TVA seront alors dus par l'acquéreur. Le prix d'achat pourrait être soumis à l'impôt sur les mutations foncières, l'impôt est perçu par les fédérations pour un montant compris entre 7 K€ et 13 K€, cela dépend de l'état fédéré sur lequel la propriété considérée est située. Si elle est due, la TVA ne devrait pas augmenter l'assiette des droits d'enregistrement.

Centre urbain :

S'agissant d'une acquisition standard par une personne physique en centre urbain allemande, on envisage l'acquisition d'un bien de 75 m² pour un prix de 300 K€ Si les critères sont satisfaits il est possible de renoncer à l'exonération de TVA, 57 K€ de TVA seront alors dus par l'acquéreur. Le prix d'achat pourrait être soumis à l'impôt sur les mutations foncières, l'impôt est perçu par les fédérations pour un montant compris entre 10,5 K€ et 19,5 K€, cela dépend de l'état fédéré sur lequel la propriété considérée est située. Si elle est due, la TVA ne devrait pas augmenter l'assiette des droits d'enregistrement.

TROISIEME PARTIE : IMPOSITION DES BENEFICES DU PROMOTEUR

Nous supposons que le terrain à aménager sera acquis par une société (« le promoteur ») ce qui est une pratique courante en Allemagne. Le promoteur sera, en principe, soumis à l'impôt sur les bénéfices et à la taxe professionnelle et, devra ainsi déposer les différentes déclarations pendant la phase de construction.

Les profits réalisés suite à la phase de construction (résultant de la cession des logements) sont pris en compte dans le chiffre d'affaire selon les modalités de droit commun d'un point de vue comptable. D'un point de vue fiscal, ces profits sont soumis à imposition selon les règles de droit commun.

Les intérêts d'emprunts engagés pour le programme immobilier peuvent être incorporés à des fins comptable et fiscale.

Les dépenses de commercialisation ne doivent pas être incorporées pendant la phase de construction mais viennent en déduction de la plus-value de cession.

Les coûts liés à la démolition d'un vieux bâtiment avant que le nouveau bâtiment ne soit reconstruit sont qualifiés (i) soit de frais d'acquisition du terrain (si l'ancien bâtiment est techniquement et économiquement dépassé) (ii) soit de coûts de construction pour le nouveau bâtiment, à la fois sur le plan comptable et fiscale.

Le taux d'imposition applicable à la marge bénéficiaire pour l'impôt sur les bénéfices s'élève à 15,825% (cotisations sociales incluses). S'agissant de la taxe professionnelle, le taux d'imposition applicable à la marge bénéficiaire dépend de la municipalité dans laquelle le promoteur a son siège social et varie actuellement entre à 8-17,5%.

Les pertes fiscales peuvent être reportées indéfiniment. Elles peuvent venir, sans restriction, en compensation de l'impôt dû au titre d'un exercice futur dans la limite d'un million d'euro. La perte restant à apurer au-delà d'un million d'euro peut être déduite à concurrence de 60% du bénéfice net excédant cette limite (dispositif dit de « taxation minimale »). Un report arrière est en principe possible sur l'année précédente dans la limite d'un million d'euro, sauf en ce qui concerne la taxe professionnelle.

Pays-Bas

PREMIERE PARTIE : FISCALITE APPLICABLE A LA PHASE DE CONSTRUCTION

De façon générale, la taille du programme immobilier n'aura pas d'impact sur le régime d'imposition néerlandais.

1. TVA

1.1 Champs d'application de la TVA

En principe, la livraison d'un bien immobilier, terrain compris, est exonérée de TVA néerlandaise et est soumise aux droits d'enregistrement.

Néanmoins, la livraison d'une propriété nouvellement construite ou d'un terrain à bâtir est soumise à la TVA néerlandaise au taux de 21%. L'exonération de TVA ne s'applique pas à la livraison d'un terrain à bâtir ou d'un bien immobilier (et du terrain adjacent) par un assujetti à la TVA si celle-ci a lieu les deux ans qui ont suivis sa mise en service. Dans cette hypothèse, la cession sera soumise à la TVA au taux de 21% et l'acheteur pourra, sous certaines conditions, invoquer une exonération des droits d'enregistrement.

Si le terrain ou l'immeuble est cédé par un non assujetti à la TVA, la cession ne sera jamais soumise à TVA et des droits d'enregistrement seront dus.

Selon l'intention de l'acquéreur et le statut du terrain, dans certaines circonstances, il sera possible de structurer l'acquisition du terrain d'une façon avantageuse sur le plan fiscal.

1.2 Notion de terrain à bâtir

La loi de 1968 sur la TVA néerlandaise définit la notion de « terrain à bâtir » comme étant un terrain inoccupé/nu pour lequel des préparations matérielles sont mises en place en vue de travaux de construction futurs ou au regard desquels un permis de construire est accordé.

Cependant, au regard d'une jurisprudence récente (jurisprudence C-543/11 Woningstichting Maasdriel) de la Cour de Justice de l'Union Européenne (« CJUE »), la définition néerlandaise de « terrain à bâtir » ne semble pas être en conformité avec la directive européenne sur la TVA. La CJUE prévoit que si un terrain inoccupé/nu est transféré, et est affecté à l'aménagement, le terrain pourra alors être considéré comme constructible. Ainsi, aucun travaux matériels ne sont requis pour que la qualification « d'affecté à l'aménagement » soit retenue. La déclaration d'intention des parties est suffisante, sous réserve que cette dernière puisse être établie de manière non équivoque.

Compte tenu de la jurisprudence de la CJUE, la livraison d'un terrain comprenant un immeuble partiellement démoli en vue de son remplacement par la construction d'un nouvel immeuble peut, dans certaines circonstances, entrer dans la définition de « terrain à bâtir » prévue par la TVA néerlandaise et ainsi être soumise à TVA. L'une des conditions est que le vendeur ne se contente pas de vendre le terrain contenant un bâtiment existant, mais prenne également en charge sa démolition afin de livrer un terrain vide/à bâtir qui sera qualifié de terrain constructible du point de la TVA.

Pour qu'un tel terrain soit qualifié de terrain constructible, il faut que le vendeur ait entrepris deux actions : (i) la vente de la propriété, et (ii) assurer le service de démolition

à ses risques et frais. En principe, le fait que la propriété devant être démolie soit encore largement sur pied au moment de la cession est sans importance. L'intention de l'acquéreur et du vendeur peuvent être également pris en considération, à condition qu'elle s'appuie sur des éléments objectifs.

Si le terrain comprenant un immeuble existant est livré par une personne ne pouvant pas être considérée comme assujettie à la TVA, la livraison ne sera, en toute hypothèse, pas soumise à la TVA mais elle sera soumise aux droits d'enregistrement.

1.3 Modalités particulières de liquidation de la TVA

Dans certaines circonstances, la TVA d'acquisition sera transférée à l'acquéreur en application du mécanisme d'autoliquidation (ex. fourniture réalisée par une personne étrangère assujettie à TVA à un assujetti à la TVA néerlandaise).

Un promoteur pourra également être qualifié de donneur d'ordre pour l'application de la TVA. S'il en est ainsi le promoteur peut être tenu au versement de la TVA néerlandaise au titre des prestations exécutées par ses sous-traitants (mécanisme d'autoliquidation).

La TVA payée en amont (sur l'acquisition du terrain et les travaux de construction) pourra être compensée par le promoteur s'il entend réaliser des transactions soumises à TVA. Dans la mesure où la propriété résidentielle nouvellement construite sera vendue avec de la TVA, le promoteur est en droit de déduire la TVA acquittée en amont.

2. Droits d'enregistrements

L'acquisition d'un terrain nu peut être soumise aux droits d'enregistrement néerlandais, à moins que la cession ne soit soumise à TVA (voir ci-dessus). Si l'acquisition est soumise à la TVA une exonération des droits d'enregistrement peut s'appliquer.

Le taux d'imposition des droits d'enregistrement est en principe de 6%. L'acquisition de bâtiments résidentiels (incluant le terrain et le jardin appartenant à la propriété) est temporairement soumise à 2% de droits d'enregistrement.

Le taux réduit n'est applicable qu'à l'acquisition d'une propriété résidentielle (destinée à accueillir des logements pour les particuliers, pour leur usage personnel ou en vue d'une location à d'autres particuliers). Il ne s'applique pas à l'acquisition d'un terrain nu, même si le terrain est destiné à la réalisation d'un programme de logements.

Si la propriété est acquise dans les trois ans suivants un transfert préalable, les droits d'enregistrement peuvent être réduits dans la mesure où des droits ont déjà été perçus lors de la vente préalable. Le but étant d'éviter une double imposition aux droits d'enregistrement sur une courte période. Cette période est actuellement de trois ans, mais elle est normalement de six mois. Il est fréquent que le second acheteur rembourse alors au premier acheteur les droits d'enregistrement payés lors de la première cession. Ce remboursement est soumis aux droits d'enregistrement (donc 2% sur 2% en droit d'enregistrement).

3. Taxes locales

Des taxes sur les constructions peuvent être imposées par la municipalité dans laquelle la propriété résidentielle sera construite. Le taux variera, selon la municipalité, entre 2,5% et 3,5% des frais de construction.



La municipalité peut également prélever une taxe foncière sur la propriété pendant la phase de construction. Le taux varie en fonction des municipalités et le taux moyen est de 0,117% de la valeur imposée par la municipalité (à ce stade, cette valeur correspondra probablement aux coûts de construction).

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE APRES LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. Impôts sur la résidence principale

1.1 Impôts perçus lors de l'acquisition

1.1.1 TVA

L'acquisition d'une propriété nouvellement construite est en principe soumise à la TVA néerlandaise au taux de 21%.

1.1.2 Droits d'enregistrement

Dès lors que l'acquisition est soumise à la TVA une exonération des droits d'enregistrement peut s'appliquer.

Si l'acquisition n'est pas soumise à la TVA, les droits d'enregistrement s'appliquent. Ils sont en principe perçus au taux de 6% mais un taux réduit de 2% est temporairement applicable à l'acquisition d'une propriété résidentielle (destinée à accueillir des logements pour les particuliers, pour leur usage personnel ou en vue d'une location à d'autres particuliers). Le taux de 2% est temporaire.

Par ailleurs, si la propriété est acquise dans les trois ans suivants un transfert préalable, les droits d'enregistrement peuvent être réduits dans la mesure où des droits ont déjà été perçus lors de la vente préalable. Le but étant d'éviter une double imposition aux droits d'enregistrement sur une courte période. Cette période est actuellement de trois ans, mais elle est normalement de six mois. Il est fréquent que le second acheteur rembourse alors au premier acheteur les droits d'enregistrement payés lors de la première cession. Ce remboursement est soumis aux droits d'enregistrement (donc 2% sur 2% en droit d'enregistrement).

Les frais de notaires en rapport avec l'acquisition sont déductibles des bénéfices imposables lors de l'année de l'acquisition.

1.2 Impôt sur la fortune

Il n'y a pas d'impôt sur la fortune lié à la détention d'une résidence principale applicable aux Pays-Bas.

1.3 Impôt sur le revenu

En principe, les intérêts à payer sur l'emprunt qui a été obtenu en vue d'acquérir la résidence principale sont déductibles des revenus imposables à l'impôt au barème progressif sur une période de 30 ans. Cependant, le montant exact des intérêts pouvant être déduits dépend de la date à laquelle le prêt a été contracté, du montant, des termes et des conditions du prêt, ainsi que de la situation de chaque contribuable.

Si la propriété est réputée occupée par le propriétaire en tant que résidence principale et que ce dernier déduit de ses revenus imposable les intérêts à payer sur l'emprunt contracté pour la résidence principale dans les conditions ci-dessus, un revenu forfaitaire annuel doit être pris en compte dans ses revenus imposables.

Ce revenu forfaitaire est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu selon les règles de droit commun (taux marginal d'imposition à 52%).

Le revenu forfaitaire est basé sur une valeur cadastrale (valeur « WOZ »), fixée par la municipalité et qui constitue la base imposable des taxes foncières locales. Pour 2014, le revenu forfaitaire est déterminé comme suit :

| Valeur WOZ | Pourcentage de la valeur WOZ |
|------------------|------------------------------|
| 12.500-25.000 | 0,25% |
| 25.000-50.000 | 0,40% |
| 50.000-75.000 | 0,45% |
| 75.000-1.040.000 | 0,70% |
| + de 1.040.000 | 7.350 €+ 1,80% (1.040.000 €) |

Les frais d'entretien ne sont pas déductibles, à moins que le bâtiment ne soit qualifié de monument historique.

1.4 Taxes locales

Des impôts locaux annuels sont dus à la municipalité pour un montant d'environ 0,117% de la valeur WOZ (les taux varient en fonction des municipalités). La valeur WOZ sera basée sur le prix de marché de propriétés comparables vendues sur la même période.

La taxe sur les canalisations pourra être due (montant forfaitaire d'environ 200 €).

1.5 Imposition des plus-values

La plus-value éventuellement réalisée lors de la cession ultérieure d'un bien immobilier n'est pas imposable aux Pays-Bas.

1.6 Droits de succession / donation

La résidence principale sera prise en compte pour le calcul des impôts sur les successions et donations. Le taux applicable repose sur la valeur WOZ annuelle imposée par la Municipalité. Actuellement, un abattement de 100.000 € est applicable en matière de donation si ce montant est réinvesti dans l'achat, l'entretien ou le remboursement d'un prêt lié à la résidence principale.

1.7 Régime de faveur / réductions et crédit d'impôt

En principe, aucun avantage fiscal n'est prévu lors de l'acquisition et de l'utilisation de biens immobiliers à des fins résidentielles propres. Actuellement, il existe cependant certaines incitations fiscales se présentant sous forme de charges fiscalement déductibles qui ne sont accordées que pour des bâtiments historiques et des propriétés qui se trouvent dans certaines zones de réaménagement ou de développement urbain (sec. 10 f ITA).

2. Spécificités propres aux biens mis en location

2.1 Imposition des loyers

Les propriétés qui ne sont pas qualifiées de résidence principale sont imposables selon un régime particulier appelé « box-3 regime ». En application de ce régime, chaque année un rendement fixe de 4% de la valeur WOZ sera imposable au taux fixe de 30%. Cette valeur pourra faire l'objet d'une correction en matière de logement social.

Toutes les dettes (au-delà d'un seuil de 2.900 € par contribuable) contractées en lien avec ces propriétés peuvent être déduites de la base imposable. Un abattement de 21.139 € par contribuable s'applique au total formé par l'ensemble des revenus soumis au régime « box 3 ».

Les loyers réellement encaissés sont imposables selon les modalités de droit commun et non dans le cadre du régime « box 3 ».

La location de biens immobiliers est en principe exonérée de TVA. Par conséquent, le bailleur ne sera pas en droit de déduire la TVA néerlandaise payée en amont en rapport avec cette location (par exemple : la TVA en amont sur les frais d'exploitation, les investissements, les frais d'entretien).

2.2 Taxe sur la propriété des logements sociaux

À compter du 1^{er} janvier 2014, une taxe sur la propriété peut être prélevée sur les propriétaires de logements dans le secteur réglementé (logement social). Une personne physique, une personne morale ou un groupe qui, le 1^{er} janvier de l'année civile, est propriétaire, détient ou à un droit limité sur plus de dix logements locatifs sera soumis à la redevance. Le prélèvement s'applique aux logements de location situés aux Pays-Bas, dont le loyer ne dépasse pas le seuil de l'allocation de logement (en 2014: 699,48 € par mois), à l'exception des locations sur des courtes périodes, faites par les hôtels, des établissements de chambres d'hôte, des campings, et des entreprises qui fournissent un hébergement de vacances.

Le montant imposable est la somme de la valeur WOZ des logements, moins de 10 fois la valeur moyenne WOZ de ces logements. Le montant de la taxe est donc dépendant du nombre de maisons et de leur valeur WOZ. La situation au 1^{er} janvier est décisive. Le prélèvement pour 2014 est de 0,381% du montant imposable.

Les contribuables qui font des investissements « socialement responsables » peuvent demander une réduction d'impôt. Les investissements doivent :

- remédier à la situation de l'immobilier résidentiel à Rotterdam-Zuid ;
- impliquer la démolition d'immeubles d'habitation dans les zones où la population diminue : au nord-est de Groningue, Parkstad Limburg et Zeeuw-Vlaanderen ;
- impliquer transformation de biens immobiliers non résidentiels en logement locatif.

La réduction varie entre 10.000 € et 15.000 € par maison louée. Si celle-ci dépasse le montant de la taxe, le reste de la réduction peut être déduit l'année suivante. Pour être admissible à la réduction, un certain nombre de conditions doivent être remplies, y compris un investissement minimum et la fourniture d'une déclaration de l'investissement.

3. Exemple

En prenant pour hypothèse :

- un prix de 200.000 € pour une propriété / résidence principale non nouvellement construite (sinon, la TVA peut être due à la place des droits d'enregistrement) ;
- valeur WOZ de 175.000 €;
- une dette de 90% LTV avec un taux d'intérêt de 5% ;
- le revenu de l'acquéreur est soumis à l'impôt sur le revenu pour un taux de 52% ;
- achat le 1^{er} janvier.

| Imposition grevant les frais d'acquisition | |
|--|---------|
| Droit d'enregistrement 2% * 200.000 € | 4.000 € |
| Frais de notaire et de financement payable en une fois | 2.000 € |
| Impôt sur le revenu (pour la première année) | |
| Montant forfaitaire (0,70% * 175.000 €) | 1.225 € |
| Moins : déduction des intérêts (5% * 180.000 €) | 9.000 € |
| Moins : frais de notaire | 2.000 € |
| Revenu imposable | 9.775 € |
| Impôt sur le revenu au taux de 52% | 5.083 € |
| Autres impôts annuels | |
| Taxe foncière d'environ 0,117% * 175.000 € | 205 € |
| Taxe sur les égouts et autres impôts locaux | 200 € |

Si l'on considère un revenu de placement au lieu d'une résidence principale, le revenu annuel imposable serait de 1,2% de (175.000 € - 180.000 €) = €0.

TROISIEME PARTIE : IMPOSITION DES BENEFICES DU PROMOTEUR

Les bénéfices réalisés par le promoteur sont soumis à l'impôt sur les sociétés (en supposant qu'il s'agisse d'une société et non d'une entreprise individuelle). Le taux d'imposition est de 20% pour la part du bénéfice inférieure à 200.000 € et de 25% au-delà.

Le bénéfice imposable est constitué en principe par la différence entre (i) les frais de construction, le prix du terrain et les intérêts capitalisés et (ii) la valeur vénale de la propriété.

Au cas particulier, il convient de déterminer si le bénéfice doit être pris en compte en totalité lors de l'achèvement ou être pris en compte progressivement sur toute la période de construction (pourcentage d'achèvement). En principe, sur le plan fiscal, la méthode du pourcentage d'avancement sera retenue.

Belgique

PREMIERE PARTIE : FISCALITE APPLICABLE A LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. TVA

1.1 Acquisition d'un terrain nu situé en zone semi-rurale

En Belgique, l'acquisition d'un terrain nu est exonérée de TVA. A la place, des droits d'enregistrement s'appliquent.

La TVA au taux de 21% est exigible au titre de la construction de l'immeuble par un promoteur immobilier. Le promoteur immobilier professionnel est en droit de récupérer la TVA sur les travaux de construction tant que les produits de la vente des immeubles nouvellement construits sera soumis à TVA.

2.1 Acquisition d'un terrain bâti situé en centre urbain contenant un bâtiment existant devant être démoli en vue de sa reconstruction

En Belgique, l'acquisition d'un terrain bâti contenant un bâtiment existant situé en centre urbain est exonérée de TVA. A la place, des droits d'enregistrement s'appliquent. Seulement dans le cas où l'immeuble serait encore qualifié de « nouveau » en vertu du régime de la TVA, l'acquisition du terrain bâti pourra être soumis à TVA (dans ce cas, elle sera exonérée de droits d'enregistrement). Un immeuble est « neuf » au regard du régime de la TVA jusqu'à la fin de la seconde année suivant l'année à laquelle l'immeuble a été mis en service pour la première fois.

La TVA au taux de 21% est due par le promoteur immobilier au titre de la démolition et de la reconstruction de l'immeuble. La démolition et la reconstruction peuvent cependant être soumises au taux réduit de 6% de TVA si le terrain bâti est situé dans l'une des villes satisfaisant aux conditions d'éligibilité du taux réduit de la TVA (villes désignées par un arrêté royal), la démolition et la reconstruction sont réalisées par la même entité est devraient être associées à un immeuble qui est, après la réalisation des travaux, uniquement ou principalement utilisé à titre de logement privé.

Un promoteur immobilier professionnel est en droit de récupérer la TVA sur les travaux de démolition et de reconstruction à condition que la vente de l'immeuble nouvellement construit soit soumise à TVA.

Si la vente du bien n'est pas soumise à la TVA, ceux sont les droits d'enregistrement qui seront dus.

2. Droits d'enregistrement

2.1 Droits d'enregistrement applicables aussi bien à l'acquisition d'un terrain viabilisé dans une zone semi-rurale qu'à l'acquisition d'un terrain en zone urbaine

2.1.1 Taux ordinaires

L'acquisition du terrain sera soumise aux droits d'enregistrement. En effet, sur base de l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, le droit d'enregistrement est dû sur les

ventes et conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles.

Ce taux varie d'une région à l'autre, l'article 44 du Code des droits d'enregistrement étant propre à chaque région.

Ainsi, si le terrain est situé :

- en Région Wallonne ou en Région de Bruxelles-Capitale : les droits d'enregistrement seront de 12,5% ;
- en Région Flamande : les droits d'enregistrement seront de 10%.

Sur base de l'article 45 du Code des droits d'enregistrement, les droits sont dus sur le montant du prix et des charges stipulés, c'est-à-dire la valeur conventionnelle. La valeur conventionnelle comprend ainsi non seulement le prix en argent, mais aussi toute contre-valeur à ajouter au prix.

Cependant, la base d'imposition ne peut jamais être inférieure à la valeur vénale des immeubles transmis (article 46). La valeur vénale étant définie comme le prix de vente que l'on pourrait obtenir dans des conditions normales de publicité, avec un concours suffisant d'amateurs et en tenant compte des facteurs objectifs pouvant influencer la valeur du bien.

2.1.2 Régime des marchands de biens

Il existe un statut fiscal particulier pour les personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente. Ce statut est limité à la matière des droits d'enregistrement.

Le droit proportionnel sur la vente d'immeuble est limité, sur base de l'article 62 du Code des droits d'enregistrement :

- à 5% en Région Wallonne ;
- à 8% en Région de Bruxelles-Capitale ;
- à 4% en Région Flamande.

Pour bénéficier du droit réduit comme professionnel, il faut satisfaire aux conditions suivantes au plus tard au moment du premier achat (article 63) :

- il faut souscrire et déposer une déclaration de profession selon le formulaire mis à disposition par l'administration, dans le bureau d'enregistrement du domicile ou du siège social du professionnel. Le vendeur professionnel établi à l'étranger doit faire agréer un représentant en Belgique. Ce représentant est solidairement responsable des engagements du professionnel étranger envers l'administration ;
- il faut déposer une garantie (ou consentir une inscription hypothécaire) pour le paiement des droits complémentaires et des amendes si le professionnel ne satisfait pas aux conditions du tarif réduit. La garantie ne peut être inférieure à 5.000 € L'administration peut à tout moment exiger un complément de

garantie car celle-ci doit en permanence rester suffisante pour couvrir le droit de 12,5 % ou 10% susceptible de devenir exigible. Si le marchand ne constitue pas la demande la garantie complémentaire, le droit ordinaire devient exigible ;

- l'acte d'acquisition au taux réduit doit mentionner que la transaction intervient sous le régime de la ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, à peine de quoi le droit ordinaire est perçu sans possibilité de restitution.

Pour conserver le taux réduit comme professionnel, il faut encore répondre à des conditions qui doivent être réalisées après le premier achat :

- le professionnel devra avoir aliéné, autrement que par apport en société ou par une vente à un professionnel, chaque bien acquis au taux réduit, au plus tard le 31 décembre de la dixième année (huitième année en Région Flamande) qui suit la date de l'acte d'achat. A défaut, il sera redevable des droits au taux ordinaire de 12,5 % ou 10% sans pouvoir en déduire les droits réduits déjà payés ;
- le professionnel devra encore justifier avoir réalisé une « succession de reventes » (5 minimum) dans la période de cinq ans suivant la déclaration de vendeur professionnel.

En pratique et sur base de notre expérience, les promoteurs immobiliers relèvent du taux réduit, dès lors qu'ils effectuent en règle générale plus de 5 reventes dans la période de cinq ans suivant la déclaration de vendeur professionnel.

Même si l'acheteur acquiert un immeuble en vue de le détruire, les droits d'enregistrement seront dus sur l'immeuble.

3. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est la taxe prélevée sur la possession et l'utilisation de biens immeubles. Ce précompte, qui doit être payé chaque année, est calculé à un taux du revenu cadastral indexé. Ce taux diffère en fonction de la situation de l'immeuble.

Veuillez noter que le revenu cadastral (RC) est le revenu net normal moyen que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, compte tenu du marché de la location au moment de référence, à savoir au 1^{er} janvier 1975. Le calcul du RC est effectué par l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines (ACED).

Les taux ont été fixés par les Régions comme suit :

- 1,25% du R.C. pour les immeubles situés en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale ;
- 2,5% du R.C. pour les immeubles situés en Région flamande.

Cette imposition de base, perçue au profit de la Région, ne représente qu'une fraction du précompte immobilier qui doit être payé. Les centimes additionnels prélevés par les communes, provinces et agglomérations sont beaucoup plus importants.

Pour l'exercice d'imposition 2014 (année comptable 2013), les centimes additionnels au précompte immobilier se situent dans une fourchette comprise entre 700 et 3.200.

Pour les immeubles en construction, le précompte immobilier n'est dû pour la première fois pour l'année qui suit l'année de la première occupation (et donc pas pour l'année de la première occupation).

Le précompte immobilier sera toutefois dû sur le terrain pendant la phase de construction.

L'année de première occupation est celle qui a marqué le début d'occupation effective du bâtiment et qui, à ce titre, a été retenue pour mettre en œuvre le processus de fixation du premier revenu cadastral et l'imposition du premier précompte immobilier. Par conséquent, l'immeuble ne sera pas considéré comme occupé pendant la phase de construction.

DEUXIEME PARTIE : FISCALITE APPLICABLE APRES LA PHASE DE CONSTRUCTION

1. Régime d'imposition du capital

1.1 Impôts prélevés lors de l'acquisition

La vente d'un immeuble nouvellement construit et de son terrain par un promoteur immobilier est en principe soumise, dans son ensemble, à TVA au taux de 21%. Par conséquent, la TVA s'applique sur la valeur du terrain et sur celle de l'immeuble nouvellement construit.

Dans le cas de la vente du terrain comprenant un immeuble en construction (la vente entre dans le champ de la loi Breyne en Belgique) où la construction de l'immeuble n'a pas encore débuté au moment de la vente, les 21% de TVA ne seront applicables que sur le prix de vente de l'immeuble. La vente du terrain est exonérée de TVA mais est soumise à des droits d'enregistrement.

En cas de « vente dite séparée », c'est-à-dire lorsque le terrain et l'appartement ne sont pas vendus par la même société (dans le cas où le promoteur immobilier a obtenu un permis de construire de la part du propriétaire du terrain), la TVA au taux de 21% s'applique sur la vente de l'immeuble par le promoteur immobilier et des droits d'enregistrement s'appliquent sur la vente du terrain par le propriétaire du terrain.

Les droits d'enregistrement sont identiques à celles mentionnées ci-avant.

1.2 Impôt de solidarité sur la fortune / autres impôts sur la propriété

1.2.1 *Précompte immobilier*

Tous les propriétaires sont redevables du précompte immobilier. Nous nous référons au point 1.2.2. pour les principes.

Veillez toutefois noter qu'une réduction de précompte immobilier peut être octroyée si le propriétaire a deux enfants à charge et qu'il occupe l'habitation (article 257 CIR).

Ainsi, en partant de l'hypothèse qu'un immeuble situé à Anvers, ayant un revenu cadastral de 1.000, est acheté et occupé par :

- un couple ayant deux enfants et un revenu annuel de 50 K€: le précompte immobilier s'élève à 600,66 €;
- un couple ayant deux enfants et un revenu annuel de 150 K€: le précompte immobilier s'élève à 600,66 €;
- une personne seule et un revenu annuel de 50 K€: le précompte immobilier s'élève à 731,33 €

1.2.2 Imposition au titre de revenus immobiliers

En plus du précompte immobilier, le propriétaire du bien doit déclarer ses revenus immobiliers dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques. Ces revenus seront taxés au taux progressif avec les autres revenus du propriétaire (mobilier, professionnels).

Les revenus immobiliers à déclarer dépendront des hypothèses suivantes :

- revenu immobilier de l'habitation occupée personnellement

Sur base de l'article 12§3 CIR, le revenu cadastral de l'habitation que le contribuable occupe et dont il est propriétaire est exonéré. Lorsque le contribuable occupe plus d'une habitation, l'exonération n'est accordée que pour une seule habitation à son choix.

Par conséquent, en cas d'exonération de revenu immobilier, seul le précompte immobilier sera dû par le propriétaire du bien.

- revenu immobilier du bien immobilier utilisé comme seconde résidence

Le revenu immobilier imposable est le revenu cadastral indexé, majoré de 40% (article 7§1^{er}, 1^o, a), 2^{ème} al. CIR).

Les revenus imposables si le bien immobilier est loué sont expliqués ci-après.

En Belgique l'impôt est progressif et est calculé par tranches selon le barème suivant :

| Base taxable (€) | | Impôt dû (€) | Taux applicable |
|------------------|---------|--------------|-----------------|
| Jusqu'à | 8.680 | 0 | 25% |
| 8.680 | 12.360 | 2170 | 30% |
| 12.360 | 20.600 | 3.274 | 40% |
| 20.600 | 37.750 | 6.570 | 45% |
| 37.750 | Au-delà | 14.467,5 | 50% |

Par ailleurs, à l'impôt sur le revenu ainsi calculé peut être appliqué une surcharge municipale dont le taux varie généralement entre 0% et 10%. En plus de cette surcharge municipale, une surcharge additionnelle spécifique de 1% s'applique dans la région de Brussel. Ce qui porte le taux d'imposition marginal maximal à 55,5%.

Veillez également trouver ci-après une estimation des taxes qui doivent être payées dans les 3 hypothèses mentionnées ci-avant. Veillez noter que l'exemple est basé sur les hypothèses suivantes, qui impactent le calcul :

- revenu cadastral : 1.000 ;
- immeuble situé à Anvers ;
- immeuble occupé par son propriétaire ;

- revenus annuels de 50 K€: quotient conjugal ;
- revenus annuels de 100 K€: chaque partenaire a 50 K€de revenu annuel ;
- le calcul ne doit dès lors servir que comme estimation afin de souligner l'impact éventuel de chaque hypothèse.

| <u>Couple, 2 enfants, revenu annuel de 50 K</u> | | |
|---|--|-----------|
| a) Occupe sa propre habitation | Précompte immobilier | 600,66 |
| | IPP | 12.943,74 |
| | IPP avec déduction pour emprunt hypothécaire | 10.614,99 |
| b) Seconde résidence | Précompte immobilier | 600,66 |
| | IPP | 13.931,98 |
| | IPP avec déduction pour emprunt hypothécaire | 11.489,96 |
| <u>Couple, 2 enfants, revenu annuel de 100 K</u> | | |
| c) Occupe sa propre habitation | Précompte immobilier | 600,66 |
| | IPP | 35.966,57 |
| | IPP avec déduction pour emprunt hypothécaire | 32.802,17 |
| d) Seconde résidence | Précompte immobilier | 600,66 |
| | IPP | 37.201,87 |
| | IPP avec déduction pour emprunt hypothécaire | 34.037,47 |
| <u>Célibataire, revenu annuel de 50 K</u> | | |
| e) Occupe sa propre habitation | Précompte immobilier | 731,33 |
| | IPP | 18.544,08 |
| | IPP avec déduction pour emprunt hypothécaire | 16.961,88 |
| f) Seconde résidence | Précompte immobilier | 731,33 |
| | IPP | 19.780,14 |
| | IPP avec déduction pour emprunt hypothécaire | 18.197,94 |

1.3 Impôt sur les plus-values

Le régime de taxation des plus-values réalisées dépendra de la qualité du vendeur.

1.3.1 Investisseur professionnel

Si la taxation de la plus-value a été réalisée par un investisseur professionnel, les plus-values réalisées sont imposables au taux progressif par tranche de l'impôt des personnes physiques.

Cependant, si les plus-values sont réalisées sur des immobilisations détenues depuis plus de cinq ans, l'article 171, 4°, a) CIR prévoit la taxation au taux de 16,5% des plus-values réalisées sur des immeubles affectés à l'exercice de l'activité professionnelle depuis plus de cinq ans et pour lesquels l'exploitant n'a pas choisi l'immunisation temporaire moyennant emploi. Dans ce dernier cas la plus-value sera taxée en fonction de la durée d'amortissement du bien réemployé.

1.3.2 *Gestion normale du patrimoine privé*

Les plus-values réalisées sur un immeuble bâti vendu plus de 5 ans après la date d'acquisition vont être exonérées alors que les plus-values réalisées sur un immeuble bâti vendu moins de 5 ans après la date d'acquisition vont être taxées au taux de 16,5% (majoré des centimes additionnels) (article 90, 10°, a) CIR).

1.3.3 *Spéculation*

Si les activités de la personne physique peuvent être qualifiées de spéculatives, la plus-value réalisée sera taxée au taux de 33% (article 90, 1° CIR).

1.4 Imposition sur les cessions / donations et droits de succession

1.4.1 *Droits de succession*

D'une manière générale, les droits de succession et de mutation par décès sont perçus sur la part nette de chacun des ayants droits. Les droits de succession en ligne directe et entre époux sont perçus selon des barèmes différents en région Wallonne et dans la région de Bruxelles.

En région de Bruxelles le barème suivant s'applique :

| Base taxable (euro) | | Taux applicable (%) | Impôt dû pour les tranches inférieures (€) |
|---------------------|---------|---------------------|--|
| Jusqu'à | 50.000 | 3 | 0 |
| 50.000 | 100.000 | 8 | 1.500 |
| 100.000 | 175.000 | 9 | 5.500 |
| 175.000 | 250.000 | 18 | 12.250 |
| 250.000 | 500.000 | 24 | 25.750 |
| 500.000 | Au-delà | 30 | 85.750 |

En région Wallone le barème suivant s'applique :

| Base taxable (euro) | | Taux applicable (%) | Impôt dû pour les tranches inférieures (€) |
|---------------------|---------|---------------------|--|
| Jusqu'à | 12.500 | 3 | 0 |
| 12.500 | 25.000 | 4 | 375 |
| 25.000 | 50.000 | 5 | 875 |
| 50.000 | 100.000 | 7 | 2.125 |
| 100.000 | 150.000 | 10 | 5.625 |
| 150.000 | 200.000 | 14 | 10.625 |
| 200.000 | 250.000 | 18 | 17.625 |
| 250.000 | 500.000 | 24 | 26.625 |
| 500.000 | Au-delà | 30 | 86.625 |

1.4.2 Droits d'enregistrement dus sur les donations

D'une manière générale, les droits d'enregistrements sont perçus sur l'émolument brut de chacun des donataires, d'après les mêmes que ceux applicables en matière de droits de succession (cf. ci-dessus).

1.5 Avantages fiscaux / réductions d'impôt / crédits d'impôt / autres avantages

Sous certaines conditions, le propriétaire peut bénéficier des avantages fiscaux suivants :

1.5.1 En matière de droits d'enregistrement

- droits réduits pour habitation modeste en Région Wallonne (6%) ou en Région de Flamande (5%) (articles 53) ;
- abattements (réduction de la base de calcul du droit d'enregistrement) en Région Flamande (15.000 € qui peut être augmenté sous certaines conditions) ou en Région de Bruxelles-Capitale (60.000 € ou 135.000 € si le bien immobilier situé dans un « espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ») ;
- complément d'abattement et reportabilité des droits en Région Flamande.

1.5.2 En matière d'impôts sur les revenus

- déduction pour habitation unique (articles 115 et 116 CIR)

Si un emprunt hypothécaire est souscrit pour l'acquisition de l'immeuble, les dépenses (les intérêts et l'amortissement du capital de l'emprunt contracté) peuvent être prises en compte pour la déduction pour habitation propre et unique pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

L'emprunt doit :

- être contracté à partir du 1^{er} janvier 2005 ;
- être garanti par une inscription hypothécaire ;
- être contracté auprès d'une institution établie dans l'espace économique européen ;
- être d'une durée d'au moins 10 ans ;
- concerner une habitation propre et unique située dans l'espace économique européen ;
- servir à acquérir ou à conserver.

Le montant de base de la déduction s'élève à 2.280 € pour l'année comptable 2014 et la déduction maximale s'élève à 3.120 € par personne. En effet, le montant de base est majoré de 760 € et de 80 € à partir de 3 enfants à charge durant les 10 premières périodes imposables.

- réduction pour épargne à long terme (articles 145/5 et 145/6 CIR)

Les amortissements en capital des emprunts hypothécaires sont pris en considération pour la réduction d'impôt (épargne-logement ou épargne à long terme), si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il doit s'agir d'un emprunt hypothécaire ;
- conclu auprès d'une institution qui est établie dans l'Espace Economique Européen (EEE) ;
- conclu pour construire, acheter ou transformer une habitation située dans l'EEE ;
- le contribuable doit être le (plein) propriétaire de l'habitation ;
- l'emprunt ne doit plus, depuis l'exercice d'imposition 2001, être garanti par une assurance solde restant dû ;
- le contrat d'emprunt doit avoir une durée d'au moins dix ans.

Le montant maximal de la réduction pour l'année comptable 2014 s'élève à 2.280 € par personne et la réduction d'impôt est égale à 30% des dépenses réellement payées.

1.6 Propriété mise en location

1.6.1 Imposition des revenus locatifs

Les revenus immobiliers sont les revenus qui proviennent de biens immobiliers. Il faut, pour chaque bien immobilier, déclarer le revenu cadastral (R.C.) qui lui a été attribué. Ce revenu doit être déclaré par le propriétaire du bien.

- le revenu immobilier du bien immobilier loué à une personne physique qui ne l'utilise pas à des fins professionnelles ;
- le revenu immobilier imposable est le revenu cadastral indexé, majoré de 40% (article 7§1^{er}, 2°, a) CIR) ;
- la taxation est donc identique à la taxation applicable en cas de seconde résidence.

1.6.2 Revenu immobilier du bien immobilier loué une société ou à une personne physique qui l'affecte à l'exercice de sa profession

Le revenu immobilier imposable est le montant total du loyer et des avantages locatifs, avec comme minimum le revenu cadastral indexé, majoré de 40% (article 7§1^{er}, 2°, c) CIR). Le montant imposable dans le chef du propriétaire est le loyer brut, diminué des frais relatifs à cet immeuble. Toutefois, le montant de ces frais est fixé forfaitairement par le Code à 40% du montant brut du revenu, pour les immeubles bâtis, ainsi que pour le matériel et l'outillage qui sont considérés comme immeubles par nature ou par destination, et 10% pour les immeubles non bâtis (article 13 du Code).

Le revenu immobilier imposable est bien soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif et non pas à un taux distinct.

1.7 Avantages fiscaux / réductions d'impôt / crédits impôt / autres avantages

Si le propriétaire met son bien en location, il pourra, si les conditions sont remplies, bénéficier de la réduction pour épargne à long terme.

Le contribuable pourra bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme, et plus particulièrement des amortissements en capital d'emprunts hypothécaires pour l'acquisition, la construction ou la transformation d'une habitation si les conditions suivantes sont remplies :

- il doit s'agir d'un emprunt hypothécaire ;
- conclu auprès d'une institution qui est établie dans l'Espace Economique Européen (EEE);
- conclu pour construire, acheter ou transformer une habitation située dans l'EEE ;
- le contribuable doit être le plein propriétaire de l'habitation ;
- le contrat d'emprunt doit avoir une durée d'au moins 10 ans ;

- l'emprunt doit être contracté et l'amortissement en capital doit être payé par le contribuable lui-même.

Le montant des amortissements en capital et des primes d'assurance vie qui donne droit à la réduction d'impôt est limité pour chaque contribuable à :

- 15% de la première tranche de 1.880 € du total de ses revenus professionnels ;
- 6% du surplus ;
- avec un maximum de 2.280 € pour l'année comptable 2014/exercice d'imposition 2014.

La réduction d'impôt étant égale à 30% des dépenses réellement payées (article 145/2 CIR), cela signifie que le contribuable pourra bénéficier d'un avantage fiscal maximal de 684 € ($2.280 \text{ €} \times 30\%$) grâce à l'épargne à long terme pour l'année comptable 2014.

1.8 Impôt sur les plus-values

Il n'existe pas de taxation ou d'exonération particulière lorsque le contribuable transfère sa résidence principale. Le régime expliqué ci-avant s'applique dans toutes les hypothèses.

1.9 Exemple

En Belgique, quand on achète un bien sous le régime des droits d'enregistrement, on estime que les taxes grevant l'achat du bien s'élève à environ 15% en Région de Bruxelles Capitale ou en Région Wallonne et à 12,5% en Région Flamande, et ce sans prendre en compte les éventuels abattements ou réductions dont pourrait bénéficier l'acquéreur :

- région Wallonne et Région de Bruxelles-Capitale : 12,5% de droits d'enregistrement + 2,5% environ pour les frais de notaire et frais annexes (frais de dossier, banque, etc).

Pour un appartement avec un prix moyen de 210.000 € le coût sera donc de 31.500 €

- région Flamande : 10% de droits d'enregistrement + 2,5% environ pour les frais de notaire et frais annexes (frais de dossier, banque, etc).

Pour un appartement avec un prix moyen de 210.000 € le coût sera donc de 26.250 €

TROISIEME PARTIE : IMPOSITION DES BENEFICES DU PROMOTEUR

Si l'entrepreneur est une société, il sera soumis à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents.

Pendant la phase de construction, la plupart des coûts peuvent être capitalisés, en ce compris les coûts directs et indirects. Cela inclus également les frais de financement et les intérêts intercalaires.

Le promoteur sera en principe seulement taxé sur sa marge bénéficiaire, et ce au taux normal de l'impôt des sociétés/impôt des non-résidents, qui s'élève à 33,99%.

Si l'entrepreneur est une personne physique, il sera soumis à l'impôt des personnes physiques.

Pendant la phase de construction, la plupart des coûts peuvent également être capitalisés, en ce compris les coûts directs et indirects. Cela inclus également les frais de financement et les intérêts intercalaires.

Les plus-values réalisées sont imposables au taux progressif par tranche de l'impôt des personnes physiques. Cependant, si les plus-values sont réalisées sur des immobilisations détenues depuis plus de cinq ans, l'article 171, 4°, a) CIR prévoit la taxation au taux de 16,5% des plus-values réalisées sur des immeubles affectés à l'exercice de l'activité professionnelle depuis plus de cinq ans et pour lesquels l'exploitant n'a pas choisi l'immunisation temporaire moyennant emploi. Dans ce dernier cas la plus-value sera taxée en fonction de la durée d'amortissement du bien réemployé.