

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2015

Les députés procèdent à l'examen du troisième budget présenté sous le quinquennat de notre actuel président.

A ce titre, ils ont déjà adopté le volet recettes du projet de loi de finances 2015 (266 votes pour, 245 contre et 56 abstentions).

L'hypothèse de croissance retenue est de 1% et tablait initialement sur un déficit budgétaire de 4,3% du PIB alors que François Hollande s'était engagé à un déficit limité à 3% en 2015 (objectif finalement repoussé à... 2017).

Quelques modifications de dernières minutes visant à accentuer la réduction des déficits à 4.1% ont finalement amené la Commission européenne, avant-hier, à valider ce Budget 2015.

Impôt sur le revenu

Barème 2015

Afin d'alléger l'imposition des foyers les plus modestes, le gouvernement propose de supprimer la première tranche d'imposition à 5,5%. Ainsi le barème de l'impôt serait modifié de la façon suivante :

Tranches actuelles de revenus	Taux	Tranches proposées de revenus
Jusqu'à 6011 €	0	Jusqu'à 9 690 €
De 6 011 € à 11 991 €	5,5%	Tranche supprimée
De 11 991 € à 26 631 €	14%	De 9 690 € à 26 764 €
De 26 631 € à 71 397 €	30%	De 26 764 € à 71 754 €
De 71 397 € à 151 200 €	41%	De 71 754 € à 151 956 €
Plus de 151 200 €	45%	Plus de 151 956 €

Incitation à la construction

Afin de libérer du foncier constructible, le gouvernement a annoncé les deux mesures suivantes :

Exonération de droits à hauteur de 100 000 €

Pour toute donation de terrain à bâtir entre les 1^{er} janvier 2015 et 31 décembre 2015, à condition que le donataire justifie la construction d'un logement sur ledit terrain dans un délai de 4 années maximum.

Exonération de droits en cas de donation

Pour toute donation en pleine propriété d'immeubles neufs à usage d'habitation dont les permis de construire ont été obtenus entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et dont l'acte authentique a été réalisée au plus tard trois ans après l'obtention du permis. De plus le lien de parenté conditionne l'abattement (cf. barème ci-dessous) :

Qualité du donataire	Montant de l'abattement
Ascendant/descendant en ligne directe	100 000 €
Conjoint/ partenaire de PACS	100 000 €
Frères/sœurs	45 000 €
Autre personne	35 000 €

Prolongation et extension du prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro qui devait disparaître à la fin de cette année est prorogé jusqu'à fin 2017. Pour mémoire, le PTZ permet aux primo accédants de bénéficier d'un prêt sans intérêt pour l'acquisition de leur résidence principale (sous réserves de certaines conditions).

Réforme des plus-values immobilière des terrains à bâtir

Alignement sur le régime des PV immeubles bâtis

Le texte prévoit un alignement du calcul de plus-value de cession de terrains à bâtir sur le régime des plus-values des immeubles bâtis (taux de 19% sur IR et 15,5% sur les PS) après abattements suivants :

Taux d'abattement sur les plus-values immobilières des terrains à bâtir

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,60%
Au delà de la 22 ^{ème} année	-	9%

Abattement exceptionnel et temporaire de 30%

Un abattement exceptionnel et temporaire serait appliqué pour déterminer le montant de la plus-value assujettie à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux si :

- Le compromis de vente est signé entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015
- La vente est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la signature du compromis

Le nouveau dispositif Loi Pinel

Comme évoqué dans la note Prométhée de Septembre, le dispositif Pinel reprend la matrice de la loi Duflot :

- Réduction d'impôt en fonction du montant investi
- Maximum de 300 K€ et deux biens par an
- Engagement de location pour une durée minimale
- Respect de plafonds de loyers pour les locataires

En y ajoutant trois avantages majeurs pour l'investisseur :

- Possibilité de louer à un Ascendant / Descendant
- Choix de la durée de location (6, 9 ou 12 ans)
- Exonération en cas de donation (100K€ maximum)

La loi ayant été adoptée le 16 Octobre dernier par le Parlement, nous attendons donc désormais sa promulgation afin de revenir vers vous avec plus de détails.