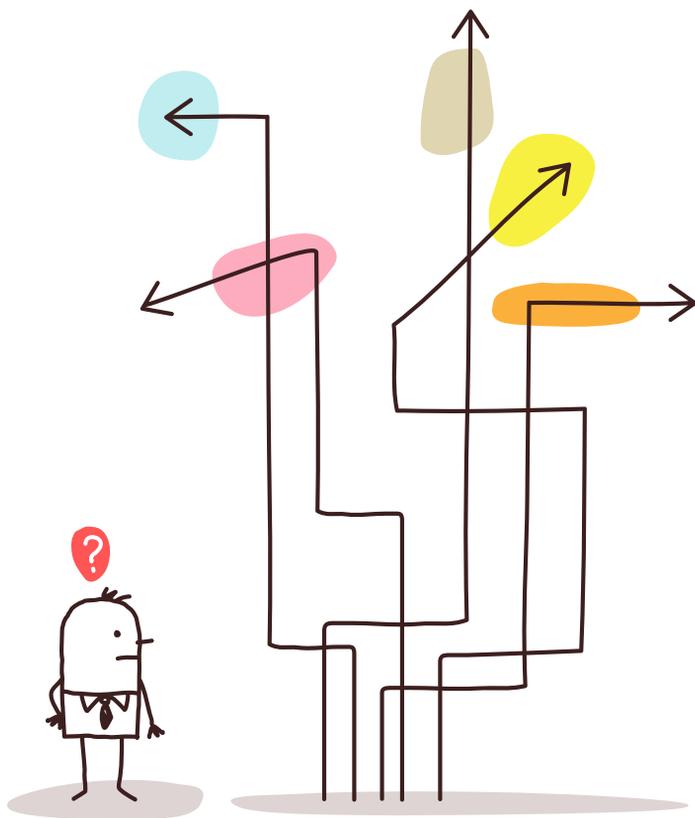




Guide fiscal
du patrimoine
2021





- 4 IMPÔT SUR LE REVENU
ET SUR LES SOCIÉTÉS
- 6 IMPÔT SUR LA FORTUNE
IMMOBILIÈRE
- 7 FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE
- 10 ASSURANCE VIE ET CONTRAT
DE CAPITALISATION
- 14 PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES
- 16 RETRAITE / PRÉVOYANCE
- 20 TRANSMISSION À TITRE GRATUIT
- 26 DISPOSITIFS IMMOBILIERS
DEPUIS 2003
- 30 GLOSSAIRE

IMPÔT sur le revenu et sur les sociétés

► BARÈME DE L'IMPÔT SUR LE REVENU 2021 SUR LES REVENUS DE 2020

TRANCHES	TAUX
N'excédant pas 10 084 €	0 %
De 10 085 € à 25 710 €	11 %
De 25 711 € à 73 516 €	30 %
De 73 517 € à 158 122 €	41 %
Supérieure à 158 123 €	45 %

► Plafonds 2021

Plafond de l'abattement de 10 % pour les frais professionnels des salariés	12 652 €
Plafond de l'abattement de 10 % sur les pensions (par foyer fiscal)	3 858 €
Plafond du micro-BIC (LMNP et prestations de services)	72 600 € (abattement de 50 %)
Plafond du micro-BIC (ventes marchandises ou fourniture de logements ex : chambre d'hôtes et meublés de tourisme)	176 200 € (abattement de 71 %)
Plafond du micro-BNC	72 600 € (abattement de 34 %)
Plafond du micro-foncier	15 000 € (abattement de 30 %)
Plafond du micro-BA	82 800 € (abattement de 87 %)
Avantage maximal lié au quotient familial	1 570 € par demi-part

► Nombre de parts du quotient familial

Célibataire, divorcé, veuf sans personne à charge	1
Marié ou pacsé sans personne à charge	2
Célibataire ou divorcé + 1 personne à charge	1,5
Marié, pacsé, veuf + 1 personne à charge	2,5
Célibataire ou divorcé + 2 personnes à charge	2
Marié, pacsé, veuf + 2 personnes à charge	3
Célibataire ou divorcé + 3 personnes à charge	3
Marié, pacsé, veuf + 3 personnes à charge	4
Et ainsi de suite, en augmentant d'une part pour chaque personne supplémentaire à charge.	
Majoration possible pour les personnes seules dans certaines situations : parent isolé, etc...	

► PLAFOND GLOBAL DES NICHES FISCALES

Le plafond applicable aux avantages fiscaux octroyés au titre de dépenses payées ou d'investissements réalisés est fixé à 10 000 €.

Certains dispositifs peuvent bénéficier d'une enveloppe supplémentaire :

- 8 000 € pour les investissements Outre-Mer et Sofica ;
- 3 000 € pour des investissements dits « solidaires ».

Certains dispositifs ne sont pas concernés par le plafonnement global des niches fiscales (Malraux, Monuments historiques, versements déductibles PER...).

➤ CONTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR LES HAUTS REVENUS

FRACTION DU REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE	Taux applicable	
	pour une personne seule	pour un couple soumis à une imposition commune
Inférieure ou égale à 250 000 €	0 %	0 %
Comprise entre 250 001 € et 500 000 €	3 %	
Comprise entre 500 001 € et 1 000 000 €	4 %	3 %
Supérieure à 1 000 000 €		4 %

➤ Mécanisme de lissage

Ce mécanisme permet d'atténuer le montant de la contribution lorsque le contribuable perçoit, au titre d'une année d'imposition, des revenus « exceptionnels » en raison de leur montant (plus-value immobilière, par exemple), provoquant le dépassement de son seuil « normal » d'imposition.

Trois conditions cumulatives doivent être remplies :

- le revenu fiscal de référence de l'année d'imposition doit être supérieur ou égal à une fois et demie la moyenne des revenus fiscaux de référence des deux années précédentes ;
- le contribuable n'était pas redevable de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus au titre des deux dernières années ;
- le contribuable doit avoir été passible de l'impôt sur le revenu au titre des deux années précédant celle de l'imposition pour plus de la moitié de ses revenus de source française ou étrangère de même nature que ceux entrant dans la composition du revenu fiscal de référence (revenu de référence dit « mondial »).

Comme en matière d'impôt sur le revenu, cette contribution est établie par foyer fiscal et est recouvrable en même temps que l'impôt sur le revenu.

➤ BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES	TRANCHE DE BÉNÉFICE IMPOSABLE	EXERCICE OUVERT		
		en 2020	en 2021	en 2022
< 7,63 M€	Jusqu'à 38 120 €	15 %	15 %	15 %
	De 38 120 € à 500 000 €	28 %	26,5 %	25 %
	Supérieur à 500 000 €			
≥ 7,63 M€ et < 250 M€	Jusqu'à 500 000 €	28 %	26,5 %	25 %
	Supérieur à 500 000 €	31 %	27,5 %	25 %
≥ 250 M€	Jusqu'à 500 000 €			
	Supérieur à 500 000 €			

IMPÔT sur la fortune immobilière

► BARÈME DE L'IFI

Les patrimoines immobiliers nets dont la valeur est supérieure à 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année sont soumis à l'IFI.

Patrimoine net taxable (B)	Taux d'imposition	Formule de calcul
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,50 %	$(B \times 0,005) - 4\,000 \text{ €}$
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,70 %	$(B \times 0,007) - 6\,600 \text{ €}^1$
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1,00 %	$(B \times 0,01) - 14\,310 \text{ €}$
De 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25 %	$(B \times 0,0125) - 26\,810 \text{ €}$
Au-delà de 10 000 000 €	1,50 %	$(B \times 0,015) - 51\,810 \text{ €}$

► LIMITATIONS DE L'IFI

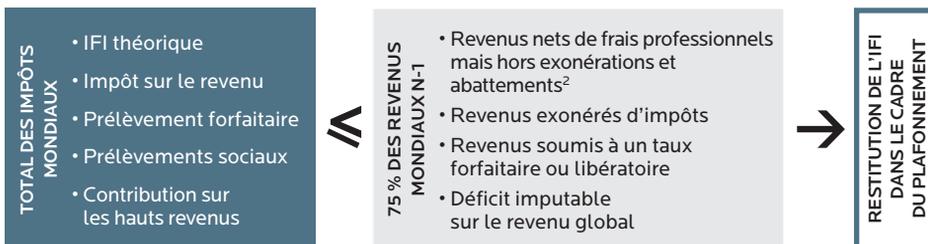
► Réductions de l'IFI

Type d'investissements	Taux réduction	Montant maximum de la réduction IFI
Dons à certains organismes	75 %	50 000 €

► Passifs de l'IFI

Déductibles pour l'ISF	Déductibles pour l'IFI
Emprunt in fine pour CRD	Emprunt in fine avec amortissement progressif
Emprunt amortissable pour CRD	Emprunt amortissable pour CRD
IR + PS	IR + PS
Taxes d'habitation	Taxes d'habitation
Taxes foncières	Taxes foncières
Prêts familiaux (incluant refinancement)	Prêts familiaux (incluant refinancement)
Droits de succession non acquittés	Droits de succession non acquittés
	sauf CEUX afférents aux actifs immobiliers
Prêts automobiles	Prêts automobile
Dettes de quasi-usufruit	Dettes de quasi-usufruit

► Plafonnement de l'IFI



(1) Lorsque le patrimoine immobilier net taxable est compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, l'IFI calculé est réduit de (17 500 € - 1,25 % x base d'imposition).

(2) Traitements, salaires et rémunération de dirigeants de sociétés après déduction des frais professionnels ; pensions et rentes viagères à titre gratuit avant déduction de l'abattement de 10 % ; plus-values avant abattement pour durée de détention ; BIC, BNC, BA après déduction des déficits catégoriels sur le revenu catégoriel ou sur le revenu global N.

FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE

➤ PLAFONDS DE VERSEMENTS DES PRODUITS D'ÉPARGNE (hors intérêts capitalisés)

Livret jeune	1 600 €	PEL	61 200 €
LDDS	12 000 €	PEP	92 000 €
LEP	7 700 €	PEA « classique » ^{1,2}	150 000 €
Livret A	22 950 €	PEA-PME ²	225 000 €
CEL	15 300 €		

➤ FISCALITÉ DES PLACEMENTS D'ÉPARGNE

Livret A, LDDS, Livret jeune et LEP	Exonération totale.
Livrets d'épargne (hors LDDS, Livret A, Livret jeune, LEP) et Comptes à terme	PFU de 12,8 % ou, sur option barème progressif de l'IR ³ + PS de 17,2 % (+ CEHR, le cas échéant).

Plan Épargne Logement					
	IR		PS		
PEL ouvert à partir de 2018 ⁴	PEL ouvert avant 2018		PEL ouvert jusqu'au 28/02/2011		PEL ouvert depuis 03/2011
	≤ 12ans	> 12ans	≤ 10ans	> 10ans	
PFU de 12,8 % ou sur option barème progressif de l'IR ³ (+ CEHR, le cas échéant).	Exonération	PFU de 12,8 % ou sur option barème progressif de l'IR ³ (+ CEHR, le cas échéant).	PS dus au dénouement du contrat, aux taux historiques pour les produits acquis jusqu'au 01/01/2018, au taux de 17,2 % produits acquis depuis le 01/01/2018.	PS dus la première fois lors du 10 ^e anniversaire du plan (sur les intérêts capitalisés) et, ensuite, chaque année (sur les intérêts inscrits en compte).	PS dus chaque année sur les intérêts inscrits, au taux en vigueur à la date du fait générateur (inscription en compte des intérêts).

Intérêts/Dividendes		
	IR	PS
Intérêts	N : PFNL de 12,8 % N+1 : PFU de 12,8 % ou sur option barème progressif de l'IR ³ (+ CEHR le cas échéant).	N : PS de 17,2 %
Dividendes	N : PFNL de 12,8 % N+1 : PFU de 12,8 % ou sur option barème progressif de l'IR ³ après abattement de 40 % (+ CEHR le cas échéant).	N : PS de 17,2 %

(1) Un enfant majeur, entre 18 et 25 ans, rattaché au foyer fiscal de ses parents peut désormais ouvrir un PEA « classique » avec un plafond spécifique de 20 000 €.

(2) En cas de détention d'un PEA et d'un PEA-PME, le total des versements ne peut pas dépasser 225 000 €.

(3) En cas d'option pour le barème progressif de l'IR, ce dernier s'applique à tous les revenus entrant dans le champ d'application du PFU.

(4) Les PEL ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 ne bénéficient plus de la prime d'État.

FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE

Plus-values de cessions de valeurs mobilières

Concernant les **cessions de titres**, la situation peut être résumée de la manière suivante (hors Prélèvements Sociaux et CEHR, le cas échéant, applicables sur la plus-value **avant** abattement) :

		Cession de titres acquis / souscrits			
		AVANT le 1 ^{er} janvier 2018		À compter du 1 ^{er} janvier 2018	
		PFU (principe)	Barème IR ¹ (option)	PFU (principe)	Barème IR ¹ (option)
Abattements de droit commun pour durée de détention : 50 % ou 65 %		NON	OUI	Supprimé	Supprimé
Abattements renforcés : 50 %, 65 % ou 85 %	PME nouvelle -10 ans	NON	OUI si conditions réunies	Supprimé	Supprimé
	Cession au sein du cercle familial	Supprimé	Supprimé	Supprimé	Supprimé
	Dirigeant partant en retraite	Supprimé	Supprimé	Supprimé	Supprimé
Abattement fixe de 500 000 € : dirigeant partant à la retraite ²		OUI si conditions réunies	OUI si conditions réunies mais non cumulable avec les abattements pour délai de détention	OUI si conditions réunies	OUI si conditions réunies

Titres souscrits avant 2018 :

les abattements de droit commun et PME nouvelles sont **conservés** en cas d'option IR.

Titres souscrits à compter de 2018 :

les abattements de droit commun et PME nouvelles sont **supprimés** en cas d'option IR.

(1) En cas d'option pour le barème progressif de l'IR, ce dernier s'applique à tous les revenus entrant dans le champ d'application du PFU. **CSG déductible uniquement en cas d'option pour le barème progressif.**

(2) Dispositif applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31/12/2022.

**Plus-values de cessions de valeurs mobilières
dans le cadre du PEA et PEA-PME (régime applicable depuis le 24 mai 2019)**

Retraits avant 5 ans	PFU de 12,8 % ou sur option barème progressif de l'IR ¹ + PS (+ CEHR, le cas échéant). ► Clôture du PEA sauf exceptions (accidents de la vie notamment).	
Retraits après 5 ans	PS ► Pas de clôture du PEA et pas d'interdiction d'effectuer de nouveaux versements ² .	
En l'absence de retraits (dividendes notamment)	Titres cotés	Pas d'imposition
	Titres non cotés	Exonération à hauteur de 10 % de la valeur d'inscription des titres et au-delà, application du PFU de 12,8 % ou sur option barème progressif de l'IR ¹ + PS (+ CEHR, le cas échéant). En cas de retraits ultérieurs, le contribuable pourra demander le remboursement de l'impôt déjà acquitté.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les gains réalisés au sein d'un PEA sont imposés au taux des prélèvements sociaux en vigueur au jour de leur retrait (actuellement 17,2 %).

La règle dite des « taux historiques », qui impliquait que le taux retenu était celui en vigueur l'année où le gain avait été constaté, s'applique par exception :

- aux PEA de plus de cinq ans au 31 décembre 2017 sur la fraction de gain acquise ou constatée avant le 1^{er} janvier 2018,
- aux PEA de moins de cinq ans au 31 décembre 2017 sur la fraction du gain net acquise ou constatée au cours des cinq années suivant la date d'ouverture de PEA (afin de ne pas pénaliser les contribuables qui avaient ouvert un PEA récemment).

(1) En cas d'option pour le barème progressif de l'IR, ce dernier s'applique à tous les revenus entrant dans le champ d'application du PFU. **CSG déductible uniquement en cas d'option pour le barème progressif.**

(2) Dans la limite des plafonds de versement.

ASSURANCE VIE ET CONTRAT DE CAPITALISATION

➤ FISCALITÉ EN CAS DE RACHAT

Sortie en capital	Contrats souscrits avant le 01/01/83	Contrats souscrits entre le 01/01/83 et le 26/09/97		Contrats souscrits depuis le 27/09/97		
		Primes versées jusqu'au 01/01/98	Primes versées depuis le 01/01/98	Primes versées jusqu'au 26/09/17	Primes versées depuis le 27/09/17	
Dénouement ou rachat après 8 ans	Primes versées à partir du 10/10/2019 : cf. ci-contre Fiscalité «primes versées depuis le 27/09/17».	Exonération	Imposition des produits en fonction de la date de versement des primes cf. ci-contre Fiscalité «primes versées jusqu'au/ depuis le 27/09/17»	Imposition produits à l'IR ou, sur option, au PFL au taux de 7,5 % après application de l'abattement de 4 600 € ou 9 200 €	Encours nets < 150 000 € : PFU de 7,5 % ou sur option globale, barème progressif de l'IR, après application de l'abattement de 4 600 € ou 9 200 €	Encours nets > 150 000 € : PFU de 7,5 % sur la fraction des revenus afférant à la partie des encours < 150 000 € et 12,8 % au-delà, ou sur option globale, barème progressif de l'IR, après application de l'abattement de 4 600 € ou 9 200 €)
	Primes versées avant le 10/10/2019 : Produits exonérés d'IR.					
Dénouement ou rachat entre 4 et 8 ans	Exonération			Imposition des produits à l'IR ou sur option, au PFL au taux de 15 %	PFU de 12,8 % ou, sur option globale, barème progressif de l'IR	
Dénouement ou rachat avant 4 ans				Imposition des produits à l'IR ou sur option, au PFL au taux de 35 %	PFU de 12,8 % ou, sur option globale, barème progressif de l'IR	
+ PS 17,2 %						
+ CEHR, le cas échéant						

➤ MODALITÉS D'IMPOSITION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU ET DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Impôt sur le revenu				
	Primes versées jusqu'au 26/09/2017		Primes versées depuis le 27/09/2017	
	Par défaut : barème progressif de l'IR	Sur option : PFL ¹	Par défaut : PFU	Sur option : barème progressif de l'IR ²
Année N (perception de la plus-value)		Le PFL est applicable par l'assureur au montant brut des plus-values, sans prendre en compte, le cas échéant, l'abattement annuel de 4 600 €/9 200 € (le contribuable pourra toutefois bénéficier d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante. Il sera restituable en cas d'excédent).		PFNL ³ effectué par l'assureur à titre d'acompte, sur le montant brut de la plus-value.
Année N+1	Les produits sont réintégrés au revenu global après application, le cas échéant, des abattements annuels de 4 600 €/9 200 €.	Le contribuable bénéficie, le cas échéant du crédit d'impôt précisé ci-dessus.	Application du PFU ⁴ au taux de 7,5 % ou 12,8 % après application, le cas échéant des abattements annuels de 4 600 €/9 200 €. LE PFNL sera imputé sur le PFU.	Les produits sont réintégrés au revenu global après application, le cas échéant, des abattements annuels de 4 600 €/9 200 €. LE PFNL sera imputé sur l'IR.

Prélèvements sociaux

Le moment du paiement des prélèvements sociaux diffère selon que les intérêts imposables ont été générés par le **fonds en euros** (prélèvement effectué au fil de l'eau depuis juillet 2011 au moment de leur inscription en compte) ou par les **unités de compte** (prélèvement effectué au moment du rachat).

- (1) Taux de 7,5 %/15 %/35 %, selon la durée de détention du contrat.
- (2) En cas d'option pour le barème progressif de l'IR, ce dernier s'applique à tous les revenus entrant dans le champ d'application du PFU.
- (3) Taux de 7,5 % pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 8 ans ; 12,8 % pour les contrats d'une durée inférieure à 8 ans + PS.
- (4) Taux de 12,8 % pour les contrats d'une durée inférieure à 8 ans ; Taux de 7,5 % pour les encours inférieurs à 150 000 € pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 8 ans et 12,8 % au-delà de 150 000 € applicable sur l'ensemble des contrats d'assurance-vie et des contrats de capitalisation.

ASSURANCE VIE ET CONTRAT DE CAPITALISATION (suite)

➤ FISCALITÉ EN CAS DE DÉNOUEMENT PAR DÉCÈS DE L'ASSURÉ (d'un contrat rachetable) ASSURANCE VIE

Date de souscription du contrat	PRIMES VERSÉES AVANT LE 13 OCTOBRE 1998		PRIMES VERSÉES À PARTIR DU 13 OCTOBRE 1998	
	Avant l'âge de 70 ans	Après l'âge de 70 ans	Avant l'âge de 70 ans	Après l'âge de 70 ans
Contrat souscrit avant le 20/11/91	Exonération totale des capitaux transmis sauf modification de l'économie du contrat		Abattement de 152 500 € par bénéficiaire (tous contrats confondus) et taxation de 20 % jusqu'à 700 000 € et de 31,25 % au-delà ¹	
Contrat souscrit après le 20/11/91	Exonération totale	Barème des droits de succession sur la fraction des primes versées qui excède 30 500 € (tous contrats confondus) ¹ PS	Abattement de 152 500 € par bénéficiaire (tous contrats confondus) et taxation de 20 % jusqu'à 700 000 € et de 31,25 % au-delà ¹ PS	Barème des droits de succession sur la fraction des primes versées qui excède 30 500 € (tous contrats confondus) ¹ PS

(1) Les capitaux transmis aux bénéficiaires dans le cadre d'un contrat d'assurance vie sont totalement exonérés de droits lorsque :

- le bénéficiaire est le conjoint ou le partenaire de PACS,
- le bénéficiaire est le frère ou la sœur, sous conditions (cf. note page 13).

➤ OPPORTUNITÉ DE L'ASSURANCE VIE APRÈS 70 ANS

ASSURANCE VIE MÊME APRÈS 70 ANS

➤ Contrairement aux idées reçues, la souscription d'un contrat d'assurance vie après 70 ans reste intéressante pour optimiser sa transmission.



➤ FISCALITÉ EN CAS DE DÉNOUEMENT PAR DÉCÈS DE L'ASSURÉ (d'un contrat non rachetable) ASSURANCE DÉCÈS

En principe, les capitaux transmis aux bénéficiaires dans le cadre d'un contrat d'assurance décès sont totalement exonérés de droits de transmission.

Par exception, le montant des primes versées est soumis aux droits de transmission à titre gratuit ou à un prélèvement spécifique dans les cas suivants :

CONTRATS SOUSCRITS APRÈS LE 20 NOVEMBRE 1991	CONTRATS SOUSCRITS APRÈS LE 13 OCTOBRE 1998
Imposition des primes annuelles ou de la prime unique aux droits de succession après un abattement de 30 500 € du cumul des primes versées après les 70 ans de l'assuré.	Imposition des primes annuelles ou de la prime unique, après un abattement de 152 500 € par bénéficiaire, au taux de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà.

Restent, en tout état de cause, exonérés d'impôt, les capitaux décès transmis :

- au bénéfice du conjoint ou du partenaire de PACS ;
- au bénéfice des frères et/ou sœurs, sous conditions¹ ;
- dans le cadre d'un contrat rente survie ;
- dans le cadre d'un contrat d'assurance de groupe souscrit pour une activité professionnelle.

L'abattement et les seuils d'imposition sont communs aux contrats d'assurance décès et aux contrats d'assurance vie.

➤ FISCALITÉ EN CAS DE DÉCÈS - CONTRAT DE CAPITALISATION

Le contrat de capitalisation ne se dénoue pas au décès du souscripteur et intègre la succession de ce dernier et sera soumis aux droits de succession (cf. page 22 et suivantes).

L'héritier peut décider de conserver le contrat de capitalisation ou de procéder à son rachat total.

La transmission à titre gratuit du contrat de capitalisation neutralise la plus-value présente sur le contrat (IR et PS) tout en conservant son antériorité fiscale.

(1) Le frère ou la sœur de l'assuré est célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps, est âgé de plus de 50 ans ou infirme, a été domicilié pendant au moins 5 ans chez le défunt avant son décès.

PLUS-VALUES immobilières

Détermination de la plus-value nette imposable : ① + ②

► ① Plus-value brute = Prix de cession - Prix de revient

Prix de revient = Prix d'acquisition majoré des :

- frais d'acquisition : forfait de 7,5 % ou montant réel,
- travaux : forfait de 15 % (immeuble détenu depuis plus de 5 ans, sans justificatifs et même si déjà utilisés pour l'IR) ou montant réel (en dehors des dépenses locatives et de celles ayant déjà été prises en compte pour le calcul de l'IR ou incluses dans la base de calcul d'une réduction d'impôt).

② Abattements pour durée de détention sur la plus-value

- Selon la durée de détention (voir tableau ci-dessous).

Taux d'imposition

Taux forfaitaire de 19 % + prélèvements sociaux + taxe sur les plus-values supérieures à 50 000 € (cf. page 15) par personne (+ CEHR, le cas échéant).

Ces impôts sont prélevés à la source directement par le notaire.

► ABATTEMENTS POUR DURÉE DE DÉTENTION

Durée de détention	Abattement pour l'IR	Abattement pour les PS	Taux d'imposition IR	Taux d'imposition PS	Taux effectif d'imposition
0 à 5 ans	0 %	0 %	19 %	17,2 %	36,2 %
6	6 %	1,65 %	19 %	17,2 %	34,8 %
7	12 %	3,30 %	19 %	17,2 %	33,4 %
8	18 %	4,95 %	19 %	17,2 %	31,9 %
9	24 %	6,60 %	19 %	17,2 %	30,5 %
10	30 %	8,25 %	19 %	17,2 %	29,1 %
11	36 %	9,90 %	19 %	17,2 %	27,7 %
12	42 %	11,55 %	19 %	17,2 %	26,2 %
13	48 %	13,20 %	19 %	17,2 %	24,8 %
14	54 %	14,85 %	19 %	17,2 %	23,4 %
15	60 %	16,50 %	19 %	17,2 %	22 %
16	66 %	18,15 %	19 %	17,2 %	20,5 %
17	72 %	19,80 %	19 %	17,2 %	19,1 %
18	78 %	21,45 %	19 %	17,2 %	17,7 %
19	84 %	23,10 %	19 %	17,2 %	16,3 %
20	90 %	24,75 %	19 %	17,2 %	14,8 %
21	96 %	26,40 %	19 %	17,2 %	13,4 %
22	100 %	28,00 %	19 %	17,2 %	12,4 %
23	100 %	37,00 %	19 %	17,2 %	10,8 %
24	100 %	46,00 %	19 %	17,2 %	9,3 %
25	100 %	55,00 %	19 %	17,2 %	7,7 %
26	100 %	64,00 %	19 %	17,2 %	6,2 %
27	100 %	73,00 %	19 %	17,2 %	4,6 %
28	100 %	82,00 %	19 %	17,2 %	3,1 %
29	100 %	91,00 %	19 %	17,2 %	1,5 %
30	100 %	100 %	19 %	17,2 %	0 %

➤ TAXE SUR LES PLUS-VALUES DE PLUS DE 50 000 € :

PLUS-VALUE NETTE D'ABATTEMENT AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE	FORMULE DE CALCUL
De 50 001 € 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 €	3 % PV - (110 000 € - PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - (160 000 € - PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - (210 000 € - PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - (260 000 € - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

Le seuil de 50 000 € est apprécié après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition sur le revenu.

Il est apprécié individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, indivisaire, membre d'un couple marié.

Exemple : un couple marié sous la communauté cède un bien de communauté et enregistre une plus-value nette imposable totale de 90 000 €. Les époux ne sont pas redevables de la surtaxe étant donné que leur quote-part individuelle s'élève à 45 000 €.

Attention ! Pour les cessions réalisées par des sociétés (SCI, SCPI), le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau de la société et non au niveau de chacun des associés. Néanmoins, il n'est pas tenu compte de la quote-part de plus-value revenant aux associés soumis à l'IS, ou aux associés bénéficiant d'une exonération liée à la cession de leur résidence principale.

Cette surtaxe n'est pas applicable aux plus-values de cessions de terrains à bâtir, aux plus-values bénéficiant d'une exonération, aux cessions par les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité.

RETRAITE / PRÉVOYANCE

➤ LES CONDITIONS DU DÉPART EN RETRAITE À TAUX PLEIN

ANNÉE DE NAISSANCE	1 ^{re} POSSIBILITÉ		2 ^e POSSIBILITÉ
	Âge minimal	Nombre de trimestres	
1947	60 ans	160	65 ans
1948	60 ans	160	65 ans
1949	60 ans	161	65 ans
1950	60 ans	162	65 ans
01/01 au 30/06/1951	60 ans	163	65 ans
01/07 au 31/12/1951	60 ans et 4 mois	163	65 ans et 4 mois
1952	60 ans et 9 mois	164	65 ans et 9 mois
1953	61 ans et 2 mois	165	66 ans et 2 mois
1954	61 ans et 7 mois	165	66 ans et 7 mois
1955 à 1957	62 ans	166	67 ans
1958 à 1960	62 ans	167	67 ans
1961 à 1963	62 ans	168	67 ans
1964 à 1966	62 ans	169	67 ans
1967 à 1969	62 ans	170	67 ans
1970 à 1972	62 ans	171	67 ans
à partir de 1973	62 ans	172	67 ans

➤ PERP

Le Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP) est un support d'épargne long terme souscrit dans le but de s'assurer des revenus complémentaires au moment du départ en retraite.

Le PERP n'est plus proposé à la souscription depuis le 1^{er} octobre 2020.

AVANTAGE FISCAL : les sommes versées sont déductibles du revenu imposable pour chaque membre du foyer fiscal.	
Plafond des versements déductibles	Déduction dans la limite de 10 % des revenus d'activité de N-1 dans la limite de 8 PASS ¹ ou, si plus élevé, 10 % du PASS ¹ de N-1.
	Ce plafond doit être diminué de tout ou partie des versements effectués sur l'article 83, le contrat Madelin ou le PERCO du contribuable.
	Ce plafond peut être augmenté du plafond ou de la fraction du plafond de déduction non utilisé au cours des 3 années précédentes.
La sortie se fait généralement en rente viagère mais la sortie en capital est possible dans la limite de 20 % de la valeur de rachat du contrat, ou sous conditions en cas d'acquisition de la résidence principale.	
Imposition de la rente	IR dans la catégorie des pensions de retraite, après application de l'abattement spécifique de 10 % (maximum 3 858 €) + PS ²
Imposition du capital	IR dans la catégorie des pensions ou option au prélèvement libératoire de 7,5 % après abattement de 10 % non plafonné + PS ²

(1) PASS 2020 (N-1) = 41 136 € ; PASS 2021 (N) = 41 136 €.

(2) Prélèvements sociaux au taux de 10,1 % dont 5,9 % déductibles uniquement en cas d'application du barème progressif.

➤ MADELIN NON AGRICOLE

Le contrat Madelin, à adhésion individuelle et facultative, permet aux travailleurs non-salariés non agricoles de se constituer une épargne en vue de la retraite sous la forme d'une rente viagère.

Les cotisations versées sur le contrat sont déductibles du revenu professionnel sous certaines limites.

Le contrat Madelin n'est plus proposé à la souscription depuis le 1^{er} octobre 2020.

AVANTAGE FISCAL : les sommes versées sont déductibles du revenu imposable pour chaque membre du foyer fiscal.	
Plafond des versements déductibles	<ul style="list-style-type: none">➤ si bénéfice imposable¹ ≤ PASS² de N : 10 % x PASS² de N➤ si bénéfice imposable¹ > PASS² de N : (10 % x bénéfice imposable plafonné à 8 PASS² de N)) + (15 % x bénéfice imposable compris entre 1 et 8 PASS² de N))
FISCALITÉ À LA SORTIE (RENTE)	
La rente est imposable dans la catégorie des « pensions, retraites et rentes » au taux marginal d'imposition après l'abattement de 10 % (maximum de 3 858 €) + PS.	

(1) Ou montant total des rémunérations brutes pour les gérants majoritaires de SARL (EURL) soumises à l'IS – rescrit fiscal du 25 juin 2009.

(2) PASS 2021 = 41 136 €.

RETRAITE / PRÉVOYANCE (suite)

► PER

Le Plan d'Épargne Retraite (PER) est un placement long terme qui permet d'épargner pour la retraite. Le capital sur le PER est bloqué jusqu'à la retraite ou jusqu'à l'achat de la résidence principale. Chaque catégorie de PER, d'entreprise ou individuel, peut être alimentée par des versements provenant de sources différentes.

La nature des versements détermine l'affectation des flux à trois compartiments distincts et entraîne des règles différentes en matière de fiscalité, transferts et modalités de sortie. Ces règles sont donc propres à chaque compartiment.

PER D'ENTREPRISE		
PER Collectif	Versements individuels volontaires ¹	OUI
	Fléchage participation, intéressement, abondement ²	OUI
	Versements obligatoires (entreprise et salariés) ³	OUI
PER Obligatoire	Versements individuels volontaires ¹	OUI
	Fléchage participation, intéressement, abondement ²	OUI, hors abondement et sous conditions
	Versements obligatoires (entreprise et salariés) ³	OUI
PER INDIVIDUEL		
PER Individuel	Versements individuels volontaires ¹	OUI
	Fléchage participation, intéressement, abondement ²	OUI, uniquement par transfert
	Versements obligatoires (entreprise et salariés) ³	OUI, uniquement par transfert

LA FISCALITÉ À L'ENTRÉE			
Sources d'alimentation	Versements individuels volontaires	Fléchage participation, intéressement, abondement	Versements obligatoires (entreprise et salarié)
Déductibilité	Déduction dans la limite de 10 % des revenus d'activité dans la limite de 8 PASS ⁴ + Majoration de 15 % pour les TNS + Report des 3 années antérieures.	Non pris en compte dans le revenu imposable du titulaire du plan.	Exonération dans la limite de 8 % de la rémunération annuelle retenue dans la limite de 8 PASS ⁴ .

► Il est possible de renoncer au bénéfice de la déduction des versements.

(1) Dit « compartiment 1 ». (2) Dit « compartiment 2 ». (3) Dit « compartiment 3 ».

(4) PASS 2021 = 41 136 €.

LA FISCALITÉ À LA SORTIE

Sources d'alimentation	Versements individuels volontaires déductibles		Fléchage participations, intéressement, abondement		Versements obligatoires (entreprise et salarié)
Dénouement	Capital	Rente	Capital	Rente	Rente obligatoire (sauf exception rente < 80 €)
Fiscal sur versement	Barème IR	RVTG (abattement 10 %) PS 17,2 % sur une fraction de la rente selon RVTO ; CASA 0,3 %	Exonération	RVTO	RVTG (abattement 10 %) PS 10,1 %
Social sur versement	-				
Fiscal sur rendement	PFU (option IR)				
Social sur rendement	PS		PS		

- RVTG : Imposition au barème de l'IR après abattement de 10% dans la limite de 3 858 € par foyer.
- RVTO : Imposition au barème de l'IR après un abattement variable en fonction de l'âge (fraction imposable égale à 70 % avant 50 ans, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % entre 60 et 69 ans et 30 % après 69 ans).
- CASA : 0,3 % sur la fraction de la rente non soumise aux PS.
- PS 10,1 % : CSG 8,3 % (déductibilité de la CSG à hauteur de 5,9 %), CRDS 0,5 % ; CASA 0,3 % ; 1 % de cotisation maladie.

LA FISCALITÉ EN CAS DE DÉCÈS (PER ASSURANCE)

Décès avant 70 ans	Application de l'art 990 I du CGI. Les sommes sont versées aux bénéficiaires désignés selon les règles de l'assurance vie
Décès après 70 ans	Application de l'art. 757 B du CGI. Le montant des capitaux versés aux bénéficiaires est fiscalisé après abattement de 30 500 €

Contrairement aux anciens dispositifs, la transmission du capital aux héritiers est la règle sauf à avoir dénoué le contrat en rente.

Les abattements applicables des articles 990 I et 757 B du CGI sont communs aux contrats d'assurance vie.

➤ MADELIN PRÉVOYANCE

Le contrat Madelin, à adhésion individuelle et facultative, permet aux travailleurs non-salariés non agricoles de bénéficier d'une couverture prévoyance et perte d'emploi.

AVANTAGE FISCAL : les sommes versées sont déductibles du revenu imposable pour chaque membre du foyer fiscal.

Plafonds des versements déductibles prévoyance complémentaire	(7 % x PASS de l'année N) + (3,75 % x bénéfice imposable), sans que le total puisse : <ul style="list-style-type: none"> ➤ excéder 3 % de 8 PASS de l'année N, ➤ être inférieur à 7 % du PASS de l'année N.
Plafonds des versements déductibles perte d'emploi	(1,875 % x bénéfice imposable plafonné à 8 PASS de l'année N) avec un plancher (minimum) de 2,5 % du PASS de l'année N.

(1) PASS 2021 = 41 136 €.

TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

➤ COMPARATIF CONCUBINAGE / PACS / MARIAGE

CONCUBINAGE	PACS	MARIAGE
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aucun droit légal sur la succession du défunt ➤ Aucun droit à réversion sur la pension de retraite <p>Faculté de transmettre dans la limite de la quotité disponible</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aucun droit légal sur la succession du défunt ➤ Aucun droit à réversion sur la pension de retraite <p>Faculté de transmettre dans la limite de la quotité disponible</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Droits légaux sur la succession du défunt ➤ Droit à réversion sur la pension de retraite <p>Faculté de transmettre dans la limite de la quotité disponible élargie/héritier réservataire</p>
60 % de droits de succession	Exonération de droits succession¹	Exonération de droits succession

(1) Nécessité d'établir un testament pour transmettre au partenaire de PACS.

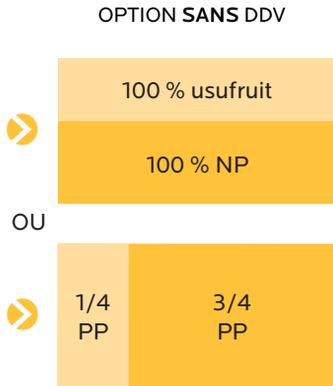
➤ RÉSERVE HÉRÉDITAIRE ET QUOTITÉ DISPONIBLE

La **réserve** : partie du patrimoine qui revient de droit aux héritiers.

QUI HÉRITE ?	RÉSERVE	QUOTITÉ DISPONIBLE
Descendants		
1 enfant	1/2	1/2
2 enfants	2/3	1/3
3 enfants et plus	3/4	1/4
Conjoint		
Uniquement en l'absence d'enfants	1/4	3/4

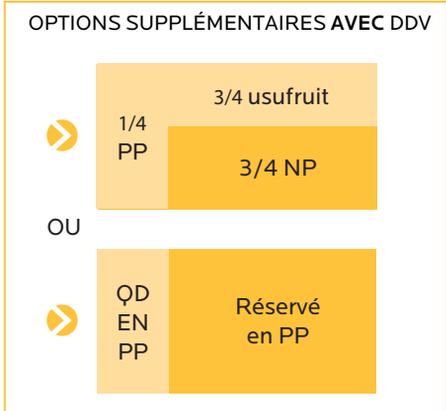
➤ DONATION AU DERNIER VIVANT (DDV)

① Options supplémentaires pour le conjoint survivant en présence d'enfants communs



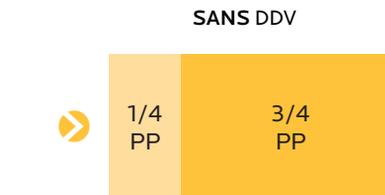
NP : nue-propriété.

PP : pleine propriété.



Détention d'une partie en PP plus importante pour cantonner à un actif spécifique.

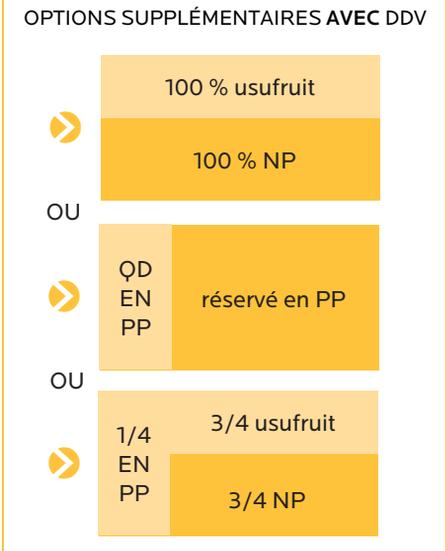
② Options supplémentaires pour le conjoint survivant en présence d'enfants non communs



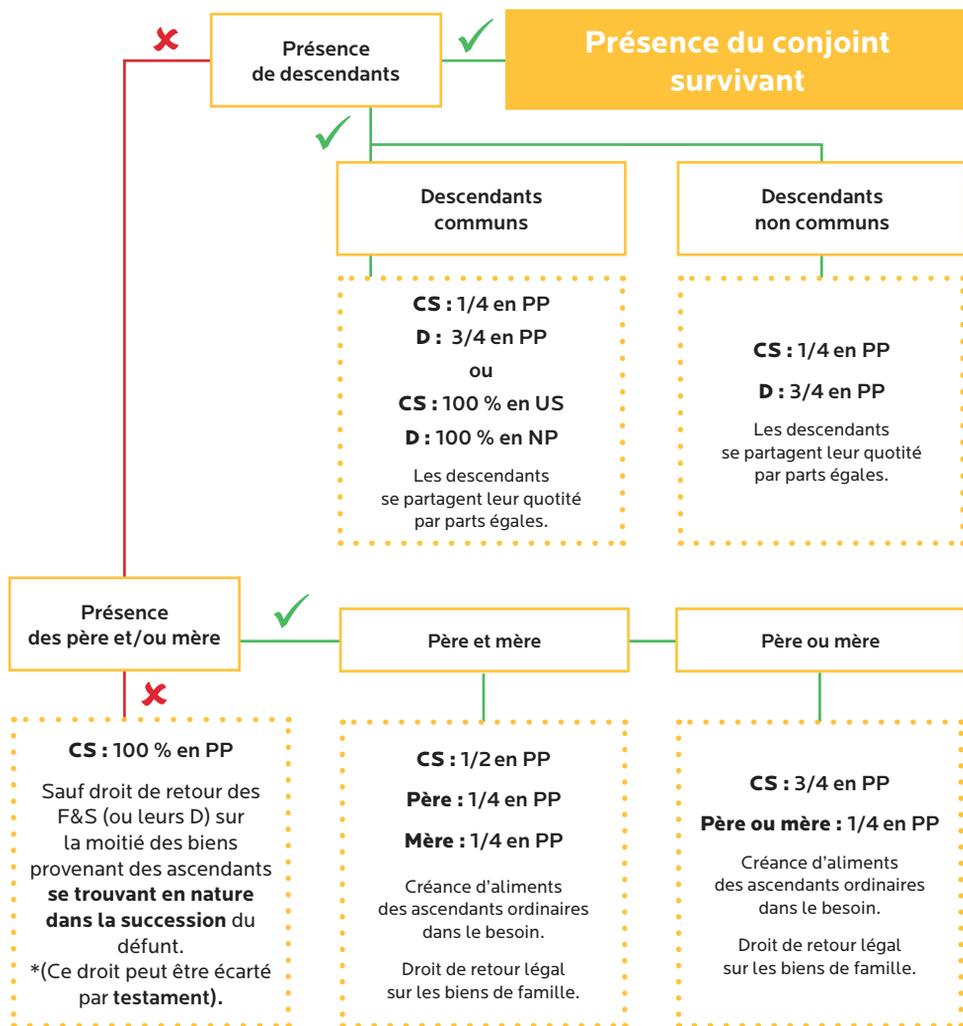
Part du conjoint survivant

Part des enfants

QD en PP : quotité disponible en pleine propriété.



DÉVOLUTION LÉGALE : Qui hérite ? Quels sont



Légende

✓ Oui

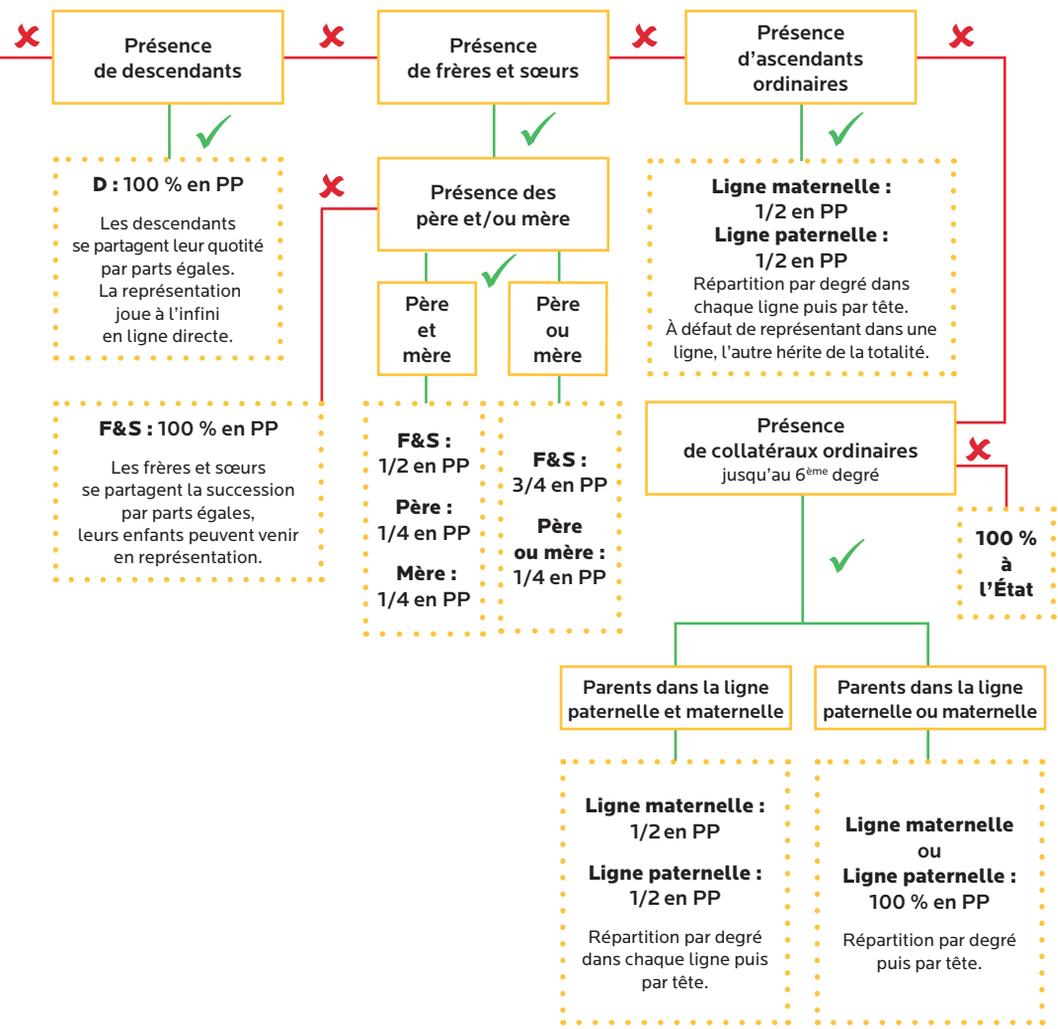
✗ Non

PP : pleine propriété

NP : nue-propiété

US : usufruit

les droits des héritiers sur la succession du défunt ?



CS : conjoint survivant **D** : descendants **F&S** : frères et sœurs **.....** : héritier(-s) à la succession

TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

ABATTEMENTS ET DROITS DE TRANSMISSION

ABATTEMENT PERSONNEL ¹ / TRANSMISSION 2021 Renouvelable tous les 15 ans	
En ligne directe	100 000 €
Handicapé	+ 159 325 €
Petits-enfants (donation uniquement)	31 865 €
Arrière-petits-enfants (donation uniquement)	5 310 €
Frères, sœurs (sous conditions)	15 932 € ²
Neveux, nièces	7 967 €
À défaut d'autres abattements (succession uniquement)	1 594 €
Conjoint, partenaire de PACS (donation uniquement)	80 724 €
DON FAMILIAL DE SOMMES D'ARGENT³ Exclusivement au profit des enfants ; petits-enfants ; neveux et nièces ⁴ . (exonération cumulable avec l'abattement personnel accordé en fonction des liens de parenté correspondants, cf. ci-dessus)	31 865 €
Nouvelle exonération pour les dons familiaux de sommes d'argent consentis entre le 15 juillet 2020 et le 31 juin 2021 en faveur des descendants, ou à défaut de descendance, en faveur des neveux et nièces sous conditions que les sommes données soient affectées, dans un délai de trois mois suivant le transfert à : - la souscription au capital d'une PME au sens de la réglementation européenne, et que le donataire y exerce son activité professionnelle principale ou, si société à l'IS, des fonctions de direction ; - à des travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale dont il est propriétaire ; - à la construction de sa résidence principale.	100 000 €

BARÈME DU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ - Art. 669 du CGI

Âge de l'usufruitier	Quote-part d'usufruit	Quote-part de nue-propriété
20 ans et moins	90 %	10 %
De 21 ans à 30 ans	80 %	20 %
De 31 ans à 40 ans	70 %	30 %
De 41 ans à 50 ans	60 %	40 %
De 51 ans à 60 ans	50 %	50 %
De 61 ans à 70 ans	40 %	60 %
De 71 ans à 80 ans	30 %	70 %
De 81 ans à 90 ans	20 %	80 %
De 91 ans et plus	10 %	90 %

- (1) En cas de représentation, ces abattements se divisent en fonction du nombre de personnes venant en représentation le cas échéant, d'après les règles de la dévolution légale.
- (2) Les frères et sœurs peuvent être exonérés de droits de succession sous certaines conditions (> 50 ans / infirme + domicilié chez le défunt pendant les 5 ans précédant le décès).
- (3) Cet abattement est subordonné au respect des conditions suivantes : le donataire est âgé de plus de 18 ans ; le donateur est âgé de moins de 80 ans.
- (4) Si le don est fait au profit de neveux/nièces, il est possible de cumuler l'abattement de 31 865 € avec celui personnel de 7 967 € exclusivement en l'absence de descendance. À défaut, seul l'abattement de 7 967 € est applicable.

DONATION ENTRE ÉPOUX ET PARTENAIRES DE PACS⁵

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable	Calcul des droits (P = part nette taxable)
N'excédant pas 8 072 €	5 %	$P \times 5 \%$
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10 %	$(P \times 10 \%) - 404 \text{ €}$
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15 %	$(P \times 15 \%) - 1 200 \text{ €}$
Comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20 %	$(P \times 20 \%) - 2 793 \text{ €}$
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %	$(P \times 30 \%) - 58 026 \text{ €}$
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %	$(P \times 40 \%) - 148 310 \text{ €}$
Au-delà de 1 805 677 €	45 %	$(P \times 45 \%) - 238 594 \text{ €}$

TRANSMISSION (DONATION / SUCCESSION) EN LIGNE DIRECTE

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable	Calcul des droits (P = part nette taxable)
N'excédant pas 8 072 €	5 %	$P \times 5 \%$
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	$(P \times 10 \%) - 404 \text{ €}$
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	$(P \times 15 \%) - 1 009 \text{ €}$
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	$(P \times 20 \%) - 1 806 \text{ €}$
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %	$(P \times 30 \%) - 57 038 \text{ €}$
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %	$(P \times 40 \%) - 147 322 \text{ €}$
Au-delà de 1 805 677 €	45 %	$(P \times 45 \%) - 237 606 \text{ €}$

TRANSMISSION (DONATION / SUCCESSION) ENTRE FRÈRES ET SŒURS

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable	Calcul des droits (P = part nette taxable)
N'excédant pas 24 430 €	35 %	$P \times 35 \%$
Supérieure à 24 430 €	45 %	$(P \times 45 \%) - 2 443 \text{ €}$

TRANSMISSION (DONATION / SUCCESSION) AUTRES DONATAIRES/HÉRITIERS/LÉGATAIRES

Lien familial	Tarif applicable	Calcul des droits (P = part nette taxable)
Neveux, Cousins	55 %	$P \times 55 \%$
Autres	60 %	$P \times 60 \%$

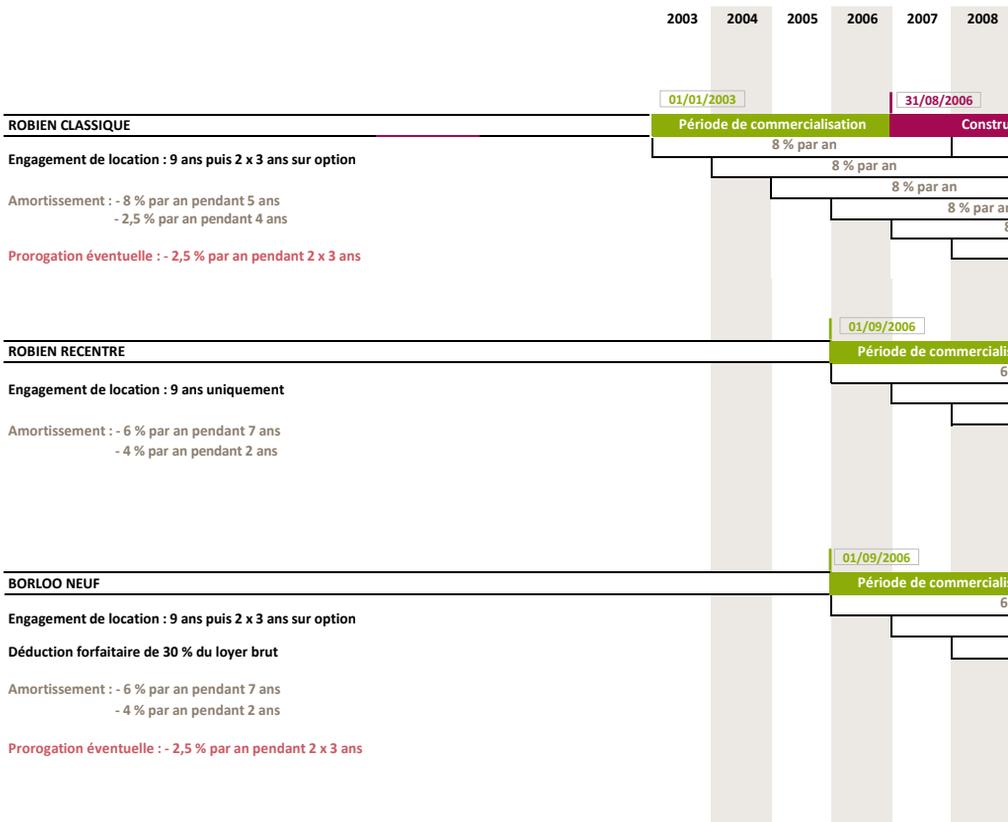
(5) Les conjoints, partenaires de PACS sont exonérés de droits de succession.

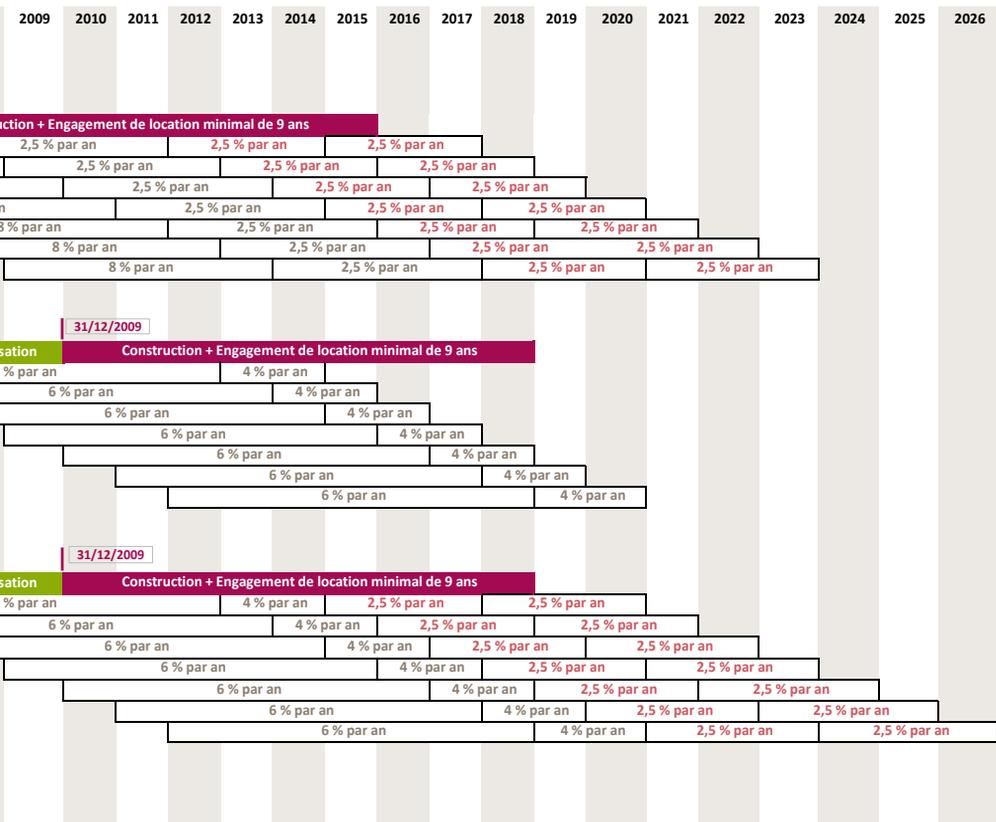
DISPOSITIFS IMMOBILIERS DEPUIS 2003

Date de début de l'engagement de location = Date de signature du premier bail de location

Date de début de l'amortissement = Date d'achèvement du bien immobilier

Hypothèse : durée de construction du bien à partir de la date d'acquisition environ 2 ans





DISPOSITIFS IMMOBILIERS DEPUIS 2003

Date de début de l'engagement de location = Date de signature du premier bail de location

Date de début de l'amortissement = Date d'achèvement du bien immobilier

Hypothèse : durée de construction du bien à partir de la date d'acquisition environ 2 ans

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
SCCELLIER							01/01/2009 Périod
Engagement de location : 9 ans							
Réduction d'impôt dont le taux varie en fonction de la date d'acquisition et de la qualité BBC ou non du bien							
Engagement de réaliser l'investissement avant le 31/12/2012							
SCCELLIER INTERMEDIAIRE							01/01/2009 Périod
Engagement de location : 9 ans + 2 x 3 ans							
Déduction forfaitaire de 30 % du loyer brut							
Réduction d'impôt dont le taux varie en fonction de la date d'acquisition et de la qualité BBC ou non du bien							
Réduction d'impôt supplémentaire si engagement de location (2 x 3 ans) au-delà des 9 ans							
DUFLOT							
Engagement de location : 9 ans							
Réduction d'impôt de 18 % répartie sur 9 ans							
PINEL et PINEL-DENORMANDIE							
Engagement de location au choix :							
Soit 6 ans puis 2 x 3 ans (option 1)							
Soit 9 ans puis 1 x 3 ans (option 2)							
Réduction d'impôt dont le taux varie en fonction de l'option choisie. A compter de 2023, le taux de réduction sera réduit progressivement.							

(1) 31/12/2022 pour le Pinel-Denormandie

GLOSSAIRE

BA : Bénéfices Agricoles
BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC : Bénéfices Non Commerciaux
CASA : Contribution Additionnelle de Solidarité pour Autonomie
CEHR : Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus
CEL : Compte Épargne Logement
CGI : Code Général des Impôts
CRD : Capital Restant Dû
CRDS : Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale
CSG : Contribution Sociale Généralisée
DDV : Donation au Dernier Vivant
EURL : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée
IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière
IR : Impôt sur le Revenu
IS : Impôt sur les Sociétés
ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune
LDDS : Livret de Développement Durable et Solidaire
LEP : Livret d'Épargne Populaire
LMNP : Location Meublée Non Professionnelle
PACS : Pacte Civil de Solidarité
PASS : Plafond Annuel de la Sécurité Sociale
PEA : Plan d'Épargne en Actions
PEL : Plan Épargne Logement
PEP : Plan d'Épargne Populaire
PER : Plan d'Épargne Retraite
PERCO : Plan d'Épargne Retraite Collectif
PERP : Plan d'Épargne Retraite Populaire
PFL : Prélèvement Forfaitaire Libératoire
PFNL : Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire
PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique
PME : Petite ou Moyenne Entreprise
PS : Prélèvements sociaux
PV : Plus-value
RVTG : Rente Viagère à Titre Gratuit
RVTO : Rente Viagère à Titre Onéreux
SARL : Société à Responsabilité Limitée
SCI : Société Civile Immobilière
SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
TNS : Travailleurs Non Salariés



PRIMONIAL INGÉNIERIE & DÉVELOPPEMENT

Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 euros.

884 030 834 R.C.S. Paris.

Société du Groupe Primonial, Société par Actions Simplifiée au capital
de 147 407 331,33 euros. 824 897 326 R.C.S. Paris.

Siège social

6-8 rue du Général Foy | 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23.

Adresse postale

6-8 rue du Général Foy | CS 90130 | 75380 PARIS Cedex 8