

## Troisième projet de loi de finances rectificative pour 2012

**Ce petit résumé a été réalisé à partir du texte du** projet de loi de finances rectificative pour 2012, adopté en Lecture définitive par l'Assemblée nationale le 19 décembre 2012 , [TA n° 71](#) **et principalement du [rapport fait](#)** au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, **en nouvelle lecture**, sur le projet de **loi de finances rectificative pour 2012** rejeté par le sénat (n° 541),

### ► **Renforcement de la lutte contre les fraudes patrimoniales les plus graves** **Article 8**

#### ► **Les mesures qui pénalisent les stratégies d'optimisations patrimoniales (Articles 15 ; 18 et 19) :**

- **Le projet de loi propose que les gains tirés des cessions d'usufruit temporaire, réalisées pour bénéficier d'une imposition favorable des plus-values, soient requalifiés et imposés comme les revenus des biens dont l'usufruit est cédé (article 15)**

La mesure consiste à permettre l'imposition du revenu cédé sous forme d'usufruit temporaire de la même manière que le revenu sous-jacent (***et non plus comme une plus-value***), c'est-à-dire selon les modalités propres à chaque catégorie de revenus.

- revenus fonciers pour les immeubles,

- revenus distribués pour les droits sociaux et valeurs mobilières

Attention : **Cet article est applicable les cessions à titres onéreux d'un usufruit temporaire intervenues à compter du 14 novembre 2012 ( pas de modification sur la date d'entrée en vigueur après examen par l'Assemblée nationale l'amendement demandant de reporté cette entrée en vigueur au 1 er janvier 2013 ayant été rejeté).**

#### ➤ **Prévenir les optimisations par apport-cession – Article 18**

La mesure proposée consiste à imposer la plus-value si la société cède les titres dans les cinq ans suivant l'apport, sans réinvestir au moins 50% du produit de la cession dans une activité économique.

Attention : **Cet article est applicable aux opérations d'apport réalisés à compter à compter de la présentation du texte en Conseil des ministres le 14 novembre 2012( pas de modification sur la date d'entrée en vigueur après examen par l'Assemblée nationale l'amendement du député CARREZ demandant de reporté cette entrée en vigueur au 1 er janvier 2013 ayant été rejeté).**

## ➤ **Le recentrage du PTZ+ - Article 16**

Cet article a été introduit par voie d'amendement présenté à l'initiative du Gouvernement et dont l'exposé sommaire est le suivant : « *Le présent amendement améliore et recentre le PTZ+ afin de renforcer l'aide accordée aux ménages les plus modestes il assouplit ainsi les conditions du différé de remboursement afin qu'il soit possible de porter celui-ci à 100 % pour les emprunteurs relevant des deux premières tranches de revenus. En contrepartie, les plafonds de ressources seront abaissés au niveau de la cinquième tranche, sur la base des tranches définies en 2012.*

*Les quotités de droit commun seront ramenées en 2015 au niveau actuel des quotités applicables aux logements n'ayant pas obtenu le label BBC. A titre transitoire, compte tenu de l'exigence accrue liée au passage à la réglementation thermique 2012*

*au 1er janvier 2013, elles seront toutefois rehaussées en 2013 et en 2014 par rapport aux quotités qui s'appliquent actuellement aux logements n'ayant pas obtenu le label BBC.*

*Ces quotités pourront être majorées lorsque la performance énergétique globale du logement est supérieure à un niveau fixé par décret. Enfin, les quotités applicables aux logements neufs en location-accession ne respectant pas, par dérogation, la condition de performance énergétique seront inférieures aux quotités de droit commun. »*

## ➤ **La suppression de la taxation à la TVA des cessions d'immeubles acquis en VEFA par des particuliers - Article 64** (voir commentaire du Rapport du rapporteur général cliquez [ici](#))

**Cette mesure qui a pour objet la mise en conformité avec le droit communautaire de diverses dispositions en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est ainsi présenté dans le Rapport du rapporteur général de la commission des finances de l'Assemblée nationale.**

*« Par un arrêt du 15 septembre 2011 sur les affaires [C 180/10 « Slaby »](#) ( conclusions cliquez [ici](#)) et C 181/10 « Kuc », la Cour de justice de l'Union européenne a jugé que la livraison d'un immeuble confère la qualité d'assujetti au cédant indépendamment du caractère permanent de l'opération ou de l'exercice d'une activité économique, pour autant que cette livraison ne constitue pas le simple exercice du droit de propriété par son propriétaire.*

*La Cour estime qu'une livraison n'entre pas dans le cadre de la gestion privée lorsque le cédant entreprend des « démarches actives de commercialisation foncière en mobilisant des moyens similaires à ceux déployés par un assujetti au sens de l'article 9 de la directive TVA ».*

Dès lors, l'article 257 du CGI, en ce qu'il prévoit l'assujettissement systématique des personnes physiques ou morales au titre de la cession de leurs immeubles neufs, y compris lorsque cette cession s'inscrit dans le cadre de leur gestion patrimoniale, n'est pas conforme à la directive TVA.

Le F du I du présent article (**alinéa 18**) abroge en conséquence le a du 2° du 3 du I de l'article 257. **Les livraisons d'immeubles neufs acquis comme immeubles à construire par le cédant n'agissant pas en qualité d'assujetti ne seront désormais plus soumises à la TVA.** »

## **Extrait du rapport p. 419 « E. LA TVA APPLICABLE AUX CESSIONS D'IMMEUBLES ACQUIS COMME IMMEUBLES À CONSTRUIRE**

### **1. Le droit existant**

La TVA applicable aux cessions d'immeubles acquis comme immeubles à construire. L'article 12 de la directive TVA précitée offre aux Etats membres la possibilité de considérer comme assujetti quiconque réalise une livraison d'immeuble neuf ou de terrain à bâtir.

L'article 257 du CGI met en oeuvre cette faculté en soumettant à la TVA la livraison, hors activité économique, d'un immeuble neuf lorsque le cédant avait acquis au préalable l'immeuble cédé comme immeuble à construire<sup>286(1)</sup>. L'administration admet que la cession de son contrat avant l'achèvement de l'immeuble par un non assujetti soit soumise à la TVA, conformément à l'instruction fiscale 3 A-9-10. Cette instruction prévoit également que la cession par un particulier d'un immeuble acquis comme neuf, mais après achèvement, n'est pas soumise à la TVA, même si elle intervient dans les cinq ans de l'achèvement ou que l'immeuble a été acquis auprès d'un cédant qui l'avait lui-même acquis au préalable comme immeuble à construire. La cession d'un immeuble à construire avant l'expiration du délai de cinq ans suivant son achèvement est soumise à la TVA au taux normal sur le prix de cession augmenté des charges. La cession de l'immeuble étant soumise à la TVA, le cédant dispose, en application des principes généraux de la TVA, d'un droit à déduction de la TVA ayant grevé les dépenses correspondantes<sup>287(1)</sup>.

### **2. Le dispositif proposé**

Le 1° du F du I du présent article abroge le a du 2° du 3 du I de l'article 257 du CGI de manière à ce que **les livraisons d'immeubles neufs acquis comme immeubles à construire par le cédant n'agissant pas en qualité d'assujetti ne soient désormais plus soumises à la TVA.**

Par un arrêt du 15 septembre 2011 sur les affaires C 180/10 « Slaby » et C 181/10 « Kuc », la CJUE a jugé que la livraison d'un immeuble confère la qualité d'assujetti au cédant indépendamment du caractère permanent de l'opération ou de l'exercice d'une activité économique, pour autant que cette livraison ne constitue pas le simple exercice du droit de propriété par son propriétaire. D'après elle, une livraison n'entre pas dans le cadre de la gestion privée lorsque le cédant entreprend des « démarches actives de commercialisation foncière en mobilisant des moyens similaires à ceux déployés par un assujetti au sens de l'article 9 de la directive TVA ».

Dès lors, l'article 257 du CGI, en ce qu'il prévoyait **l'assujettissement systématique des personnes physiques ou morales au titre de la cession de leurs immeubles neufs, y compris lorsque cette cession s'inscrivait dans le cadre de leur gestion patrimoniale, n'est pas conforme à la directive TVA.** »

➤ **La taxe sur les plus-values de cession d'immeubles autre que des terrains à bâtir - Article 70**

La loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 a créé un prélèvement, ciblé sur les organismes HLM et venant se substituer à la taxation des « dodus-dormants » mise en place par la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009<sup>362(\*)</sup> et dont le rendement était jugé insuffisant.

Ainsi, l'article 210 de la loi a soumis les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM) à un prélèvement assis sur leur potentiel financier, dont le produit annuel est fixé à **175 millions d'euros**, et à une majoration de la part variable de la cotisation additionnelle qu'ils versent à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), plafonnée à 70 millions d'euros pendant trois ans.

Ces deux ressources devaient abonder un fonds géré par la CGLLS contribuant au financement du programme de rénovation urbaine d'une part, et au développement et à l'amélioration du parc de logements locatifs sociaux, d'autre part, en remplacement des crédits budgétaires de l'Etat.

En considération de son caractère injuste au regard des réelles capacités financières des organismes HLM, et pénalisant pour l'investissement dans le logement locatif social, le Gouvernement s'est engagé à supprimer ce prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**Cette suppression, qui a déjà été prise en compte pour l'élaboration du projet de budget de la mission « Egalité des territoires, logement et ville », doit devenir effective par le vote du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, transmis au Sénat le 27 novembre 2012 et en cours de discussion.**

Il convient dès lors de **compenser, par une nouvelle source de financement, la perte** que subirait alors l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (**ANRU**), qui représente **95 millions d'euros annuels** (sur un total de 165 millions d'euros versés par la CGLLS).

Tel est l'objet du présent article qui résulte d'un **amendement de la commission des finances de l'Assemblée nationale**, adopté avec l'avis favorable du Gouvernement ([Amendement n°475- rect.](#)). Celui-ci a retiré, en conséquence, son propre amendement, visant à créer, en plus d'une surtaxe sur les plus-values, une taxe sur la valeur locative des résidences autres que la résidence principale en zone tendue.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale tend à créer une **taxe sur les plus-values de cessions immobilières portant sur des terrains autres que les terrains à bâtir**, qu'il s'agisse de biens immobiliers (article 150 U du CGI) ou de droits immobiliers (articles 150 UB à 150 UD), dont le **montant imposable est supérieur à 50 000 euros**.

Il revient donc à élargir le dispositif proposé initialement par le Gouvernement qui prévoyait de fixer le montant plancher imposable à 100 000 euros.

La nouvelle taxe serait due par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* du CGI, ainsi que par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu.

Le texte adopté propose de retenir le principe d'une **imposition progressive**, dont le barème est le suivant :

Montant de la plus-value imposable	Taux applicables
Supérieur à 50 000 € et inférieur ou égal à 100 000 €	2 %
Supérieur à 100 000 € et inférieur ou égal à 150 000 €	3 %
Supérieur à 150 000 € et inférieur ou égal à 200 000 €	4 %
Supérieur à 200 000 € et inférieur ou égal à 250 000 €	5 %
Supérieur à 250 000 €	6 %

La nouvelle taxe doit s'appliquer aux **cessions intervenues dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013**. Afin d'éviter une « évasion fiscale », elle s'appliquera aux cessions résultant de promesses de vente conclues en 2012, à l'exception des promesses qui ont acquis date certaine après le 7 décembre 2012 (date de l'adoption du présent article à l'Assemblée nationale).

Elle entrera donc en vigueur l'année même où doit s'appliquer le dispositif incitatif (abattement supplémentaire pour le calcul des plus-values), prévu par l'article 10 du projet de loi de finances pour 2013, en discussion. Le texte adopté précise, à cet égard, que cette mesure du projet de loi de finances, sera bien applicable au calcul de la plus-value soumise à la nouvelle taxe.

La **nouvelle taxe** serait **affectée**, en compensation de la suppression du prélèvement HLM, au **Fonds dit de péréquation géré par la GCLLS**, sous **deux réserves** :

- cette **affectation est limitée dans le temps** et ne s'appliquera qu'au produit des cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2005. A l'issue de ce délai, son produit sera reversé au budget général ;
- elle est **également plafonnée**, en vertu de la règle générale applicable aux taxes affectées, résultant de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de

finances pour 2012. Le présent article limite à **120 millions d'euros** le montant affecté à la CGLLS.

L'ensemble des ces dispositions fait l'objet d'une nouvelle section et d'un nouvel article 1609 *nonies* G inséré dans le code général des impôts (I du présent article), ainsi que de modifications de coordination dans le code de la construction et de l'habitation (II du présent article).

A cet égard, il convient d'observer que le dispositif adopté supprime exclusivement le financement du Fonds par le prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM, et non son financement par la **fraction de la part variable de la cotisation des organismes à la CGLLS**.

Au contraire, **ce financement**, dont le montant annuel est plafonné à 70 millions d'euros, est **prorogé pour deux années supplémentaires**, jusqu'en 2015. En revanche, le présent article **supprime la précision selon laquelle il est effectué « pour le financement des opérations conduites dans le cadre du programme national de rénovation urbaine visé par l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »**

**Introduction par voie d'amendement d'un mécanisme de lissage (amendement [n°39](#) - ART. 24 SEXIES ( devenu dans le texte définitif l'article 70) )**

Il est proposé de lisser les effets de seuil induits par la nouvelle taxe sur les plus-values immobilières.

**Attention : Cette taxe s'appliquerait aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.**

		(En euros)
«	Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
	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
	<b>(PV = montant de la plus-value imposable)</b>	

➤ **La réforme des taux de TVA à compter du 1er janvier 2014 (Article 24 quater)**



**Le présent article vise à fixer les trois taux de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), actuellement de 5,5 %, 7 % et 19,6 %, à respectivement 5 %, 10 % et 20 %.**

## **Extrait du Rapport p. 419 « . ENTRÉE EN VIGUEUR ET MESURES TRANSITOIRES**

*Le III du présent article prévoit ses modalités d'entrée en vigueur et diverses mesures transitoires.*

### **1. Entrée en vigueur**

*On rappelle que dans le cas de la TVA, le fait générateur correspond à l'événement suscitant la créance de l'administration fiscale vis-à-vis du contribuable, et l'exigibilité au moment à partir duquel l'administration fiscale est en droit de réclamer le paiement de la TVA.*

*Si pour les biens le fait générateur et l'exigibilité coïncident (il s'agit de la livraison), pour les prestations de service et les travaux immobiliers l'exigibilité apparaît à l'encaissement du prix (ce qui concerne en particulier les acomptes). Autrement dit, dans ces derniers cas la TVA peut être exigible avant le fait générateur.*

*Lors de l'instauration du taux intermédiaire de 7 % par la loi de finances rectificative de décembre 2011, la solution retenue a consisté à prévoir que l'augmentation du taux s'appliquait aux opérations pour lesquelles la TVA était exigible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 - c'est-à-dire aux opérations payées à compter de cette date, y compris dans le cas d'opérations dont le fait générateur n'était pas encore survenu. La hausse de taux s'appliquait ainsi à tous les acomptes postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2012, qu'ils soient relatifs à des prestations de services ou à des livraisons de biens.*

*Le présent article retient une solution plus favorable aux opérateurs et aux consommateurs :*

*- dans le cas des deux hausses de taux (passage du taux de 7 % à 10 % et du taux de 19,6 % à 20 %), il prévoit (dans le B du III) que devraient être postérieurs à l'augmentation de taux (ici, le 1<sup>er</sup> janvier 2014) non seulement l'exigibilité, mais aussi le fait générateur ;*

*- dans le cas de la diminution du taux réduit (qui passe de 5,5 % à 5 %), il retient (dans le A du III) une rédaction analogue à celle de la première loi de finances rectificative, selon laquelle la diminution du taux s'applique aux opérations pour lesquelles la taxe sur la valeur ajoutée est exigible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il s'agit là encore de retenir le dispositif le plus favorable possible pour les opérateurs et les consommateurs. En effet, appliquer la mesure de baisse de taux aux opérations pour lesquelles la TVA est exigible au 1<sup>er</sup> janvier 2014 permet d'appliquer sur tous les acomptes postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2014 le nouveau taux de 5 %, qu'ils soient relatifs à des prestations de services ou à des livraisons de biens. Cette rédaction permet en outre d'éviter l'émission de factures rectificatives<sup>353(\*)</sup>.*

### **2. Les dispositions transitoires**

*Lors de l'instauration du taux intermédiaire de 7 % par la loi de finances rectificative de décembre 2011, le texte initial ne comprenait aucune disposition transitoire.*

Toutefois, à la suite de deux amendements identiques<sup>354(\*)</sup> adoptés en première lecture par nos collègues députés dans le cas des constructions de logements locatifs sociaux (article 278 sexies du code général des impôts), l'Assemblée nationale a adopté en nouvelle lecture un amendement de sa commission des finances, sous-amendé par le Gouvernement, instaurant diverses dispositions transitoires, relatives à des opérations immobilières dont les prix ont été fixés antérieurement à l'augmentation du taux<sup>355(\*)</sup>.

Le présent article reprend la quasi-totalité de ces dispositions. Par exemple, dans le cas des livraisons de logement PSLA<sup>356(\*)</sup> et des livraisons à soi-même<sup>357(\*)</sup>, la hausse de taux s'applique seulement aux opérations ayant fait l'objet d'un agrément à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Toutefois, dans le cas présent ne bénéficieraient pas de telles dispositions transitoires<sup>358(\*)</sup> les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans (article 279-0 bis du code général des impôts)<sup>359(\*)</sup>. La mesure concernée, qui, avec 5,3 milliards d'euros en 2013, est la dépense fiscale la plus coûteuse, est jugée peu efficiente par le « rapport Guillaume » de 2011<sup>360(\*)</sup>, qui lui donne la note de 1<sup>361(\*)</sup>. Le Gouvernement justifie cette différence, outre par des considérations de coût, par le fait qu'opérateurs et consommateurs auront un an pour se préparer au relèvement de taux, et que depuis les récentes évolutions de taux, les entrepreneurs ont appris à se protéger des hausses de TVA par des clauses contractuelles précisant que les prix s'entendent à taux de TVA constant.

Par ailleurs, le 3 du B du III du présent article prévoit que les opérations soumises au taux de 5,5 % en application des dispositions transitoires prévues lors de l'instauration du taux intermédiaire de 7 % demeurent imposées à un taux de 5,5 %.

»

### **On peut aussi relever brièvement les mesures suivantes :**

- ▶ L'adaptation le dispositif d'**exit tax** afin de tenir compte de la réforme du régime d'imposition des plus-values mobilières (**Article 14 quater**)
- ▶ L'augmentation du délai global d'investissement des FCPI et des FIP de 16 à 24 mois au titre de l'**ISF PME (Article 14 septies)**
- ▶ La suppression de la **retenue à la source** prévue par l'article 119 bis du CGI (**Article 14 ter**)
- ▶ La non soumission à la contribution de 3 % sur les montants distribués les sommes que la loi impose aux sociétés d'investissement immobilier cotées (**SIIC**) de distribuer (**Article 16 septies**)
- ▶ Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (**Article 24 bis**)
- ▶ Le triplement de l'abattement de taxe sur les salaires en faveur des associations qui ne bénéficieront pas du crédit d'impôt compétitivité emploi (**Article 24 ter**)



➤ **Prévention des schémas d'optimisation dits de « donation-cession » de titres de sociétés – Article 19  
(invalidé par le Conseil constitutionnel)**

En cas de cession moins de deux ans après la donation (sauf accidents de la vie), la mesure consiste à modifier l'assiette de la plus-value de cession sur laquelle sera taxée le donataire.

Le prix d'acquisition retenu serait non pas, comme aujourd'hui, la valeur des titres retenue pour le calcul des droits de mutation, mais le prix d'acquisition par le donateur, augmenté des droits de mutation éventuellement supportés par le donataire.

En contrepartie, le donataire pourrait bénéficier des abattements pour durée de détention décomptés à partir de la date d'acquisition effective des titres par le donateur dans le cadre du nouveau régime d'imposition des plus-values mobilières introduit en loi de finances pour 2013.

Les titres ou droits ayant effectivement fait l'objet d'une donation dans le cadre des dispositifs dits « Pactes Dutreil » seraient exclus du champ de la mesure.