



Société de Conseil en Gestion de Patrimoine
Assurance RCP n° 127 124 888, MMA Entreprise
RCS Paris 508 641 368

- Actualité Fiscale -

❖ *Loi de finances rectificative pour 2022 et Loi de protection du pouvoir d'achat*

(JO du 17.08.2022 n° 1157 et 1158)

La récente loi de finances rectificative (LFR) a ouvert 44 milliards d'euros de crédits pour financer notamment les mesures portées par la loi d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Parmi les principales mesures, figurent :

▪ **Création de la prime de partage de la valeur (PPV)**

Reprenant le principe de l'ancienne « prime Macron », la prime de partage de la valeur est un dispositif incitant les employeurs à verser une somme annuelle complémentaire à leurs employés. Son montant est de 3.000 € par an, et peut aller jusqu'à 6.000 € en cas de signature d'un accord d'intéressement.

- Les primes versées sont **exonérées de cotisations sociales**.
- En outre, les primes versées entre le 1^{er} juillet 2022 et le 31 décembre 2023 aux salariés percevant moins de 3 fois le SMIC sont exonérées d'impôt sur le revenu.

▪ **Précisions sur les conditions du pacte Dutreil**

Pour rappel, le pacte Dutreil permet d'exonérer sous conditions la transmission à titre gratuit d'une entreprise à hauteur de 75 % de sa valeur.

La loi de finances rectificative est venue préciser certaines modalités de ce pacte : désormais, la condition d'exercice d'une activité éligible s'apprécie **pendant toute la durée du pacte, à savoir du début de l'engagement collectif de conservation jusqu'à la fin de l'engagement individuel de conservation.**

Cette évolution vient mettre un terme à une récente jurisprudence du 25 mai 2022 qui se basait, elle, sur la date du fait générateur de l'imposition pour apprécier la réalisation de cette condition.

▪ **Déblocage exceptionnel de l'épargne salariale**

La loi sur le pouvoir d'achat permet de débloquer exceptionnellement l'épargne salariale pour soutenir la consommation, **dans la limite de 10.000 € (nets de prélèvements sociaux) par personne.**

Pour en bénéficier, il faut en faire la demande **avant le 31 décembre 2022.**

- **Les sommes perçues sont exonérées de cotisations sociales et d'impôt sur le revenu.**
- Si le déblocage produit une plus-value, celle-ci sera soumise aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % uniquement.

Notons que seules les sommes investies au titre de la participation et de l'intéressement sur un plan d'épargne salariale avant le 1^{er} janvier 2022 sont éligibles au déblocage : **cela ne concerne donc que les Plans Epargne Entreprise (PEE) et les Plans Épargne Inter-entreprises (PEI).**

la loi exclut expressément de ce dispositif les Plans Épargne Retraite (PER) dans les volets collectifs (PEREco) et le PER obligatoire (PERob). Les Plans Epargne Retraite individuels (PERin) en sont également exclus.

▪ **Nouveau plafonnement de l'exonération des heures supplémentaires**

Le plafonnement de l'exonération des heures supplémentaires est désormais fixé **de manière pérenne à 7.500 € par an**, contrairement au projet de loi qui prévoyait une application pour l'année 2022 uniquement. Le précédent plafond était fixé à 5.000 €.

.....

❖ **Un exemple de tolérance fiscale en matière d'impôt sur le revenu**

(Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 21/06/2022, 439846)

Fréquemment, au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu, se pose la question de savoir s'il est fiscalement judicieux de rattacher ou non son enfant majeur à son foyer fiscal, et de conserver ainsi le bénéfice du quotient familial.

Fiscalement en effet, une personne majeure de moins de 21 ans ou de moins de 25 ans en poursuite d'études peut opter, dans le délai de déclaration, pour l'année entière et pour l'ensemble de ses revenus, entre une imposition dans les conditions de droit commun ou le rattachement au foyer fiscal de ses parents.

L'option exercée devient irrévocable pour l'année au titre de laquelle elle a été souscrite une fois le délai de déclaration expiré.

En l'espèce, des parents avaient rattaché à leur foyer fiscal leurs enfants majeurs. Seulement, l'administration fiscale a constaté que ces enfants avaient déjà déposé des déclarations de revenus séparées au titre de ces mêmes années. Elle remet donc en cause le quotient familial du couple, ainsi que les déductions relatives aux enfants à charge scolarisés dans l'enseignement supérieur auxquelles ils avaient procédé.

Les juges du fond ont confirmé la position de l'administration : le dépôt, par les enfants majeurs, de déclarations de revenus à titre personnel dans le délai de déclaration a entraîné la révocation de leurs demandes antérieures de rattachement au foyer fiscal de leurs parents.

L'affaire fut portée devant le Conseil d'État, qui, évoquant l'erreur de bonne foi, casse cette décision : *« cette erreur, si elle a été commise de bonne foi, était susceptible de priver de portée les déclarations de revenus souscrites par les enfants »*.

En l'espèce, l'erreur de bonne foi est caractérisée, les enfants n'ayant jamais eu l'intention de renoncer au rattachement au foyer fiscal de leur parent.

.....

- Notre Volet Jurisprudenciel -

❖ **Financement par un époux séparé de biens de la part indivise de son conjoint sur le logement familial**

(Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 20-21.277, le 9 juin 2022)

Les faits de l'espèce étaient les suivants :

Un couple marié sous le régime de la séparation de biens avait fait l'acquisition en indivision de leur logement familial. Bien qu'il s'agisse d'un achat en indivision, c'est l'époux qui avait financé personnellement, c'est à dire avec ses fonds propres, la part indivise de sa conjointe.

Le couple se sépara. Lors du divorce, l'époux demanda à son ex-épouse le remboursement de sa part indivise sur le fondement de sa créance entre époux.

La Cour d'appel le débouta, au motif que cet apport réalisé par Monsieur participait de l'exécution de son obligation de contribution aux charges du mariage, de sorte que Madame ne lui devait aucune créance.

La Cour de cassation invalida la position des juges du fond.

Selon elle, sauf convention contraire des époux, **l'apport en capital de fonds personnels, effectué par un époux séparé de biens pour financer la part de l'autre lors de l'acquisition d'un bien indivis affecté à l'usage familial, ne participe pas de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage.**

La Cour de cassation précise qu'il en va de même lorsque l'apport en capital de fonds personnels a été effectué pour financer l'amélioration, par voie de construction, d'un bien indivis affecté à l'usage familial.

❖ **Conditions d'exonération de la plus-value lors de la cession de l'ancienne résidence principale du non-résident**

(Cour administrative d'appel de Paris, 2ème chambre, n° 21PA00772, le 1^{er} juin)

Les non-résidents bénéficient- depuis le 1er janvier 2019- d'une exonération au titre de la cession de leur ancienne résidence principale.

Le bénéfice de cette exonération est soumis à conditions :

- D'abord, la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de l'année suivant le déménagement hors de France. En pratique, cela signifie que le délai peut être porté à deux ans (hypothèse d'un déménagement en début d'année civile).
- Pendant ce délai, **le contribuable doit avoir la « libre disposition du bien »** (article 150 U II-2° du Code général des impôts).

La question qui fut posée devant les juges d'appel était la suivante :

La location temporaire du bien (en l'espèce, pour une durée de 15 jours) fait-elle obstacle au bénéfice de cette exonération ?

Les juges répondirent par l'affirmative : *« la circonstance que la location n'ait été que temporaire et que l'intégralité de la villa n'ait pas été mise à la disposition du locataire est inopérante ».*

Le cédant prétendait au contraire que la condition de libre disposition devait s'apprécier comme en matière de taxe d'habitation, c'est-à-dire au 1er janvier de l'année. Cet argument est écarté par la Cour, qui considère que cette définition n'est pas transposable à l'espèce.

- Ainsi, la notion de libre disposition au sens de l'article 150 U du Code général des impôts est incompatible avec la location, même temporaire et partielle du bien, **et suppose donc que le propriétaire doit avoir la possibilité d'occuper ledit bien à tout moment entre son déménagement et la vente.**

- Actualité & rappels utiles -

❖ Taux d'usure et prêt immobilier

➤ La notion de taux d'usure

Le taux d'usure est le seuil maximal au-delà duquel les établissements de crédit n'ont pas le droit de prêter. Il est différent selon le type de crédit (taux fixe, taux variable...) et sa durée.

Ce taux est légal - défini par le code de la consommation- et **déterminé par la Banque de France pour chaque trimestre**, puis est publié au journal officiel. Il s'applique pour les prêts à la consommation et les crédits immobiliers.

Il faut mettre cette notion en lien avec **le taux annuel effectif global (TAEG)**, lequel prend en compte la totalité des frais occasionnés par le prêt, à savoir les intérêts bancaires, l'assurance emprunteur et les autres frais afférents. **Par conséquent, le TAEG doit toujours être inférieur au taux d'usure.**

La Banque de France fixe ce taux en le faisant correspondre aux taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit, augmenté de 30 %. **Le taux d'usure permet d'éviter des abus de la part des établissements de crédit et assurer une stabilité des prix du crédit.**

➤ Les emprunteurs face au taux d'usure

Le TAEG varie selon chaque profil, ce qui peut amener à de grandes disparités. Il est alors possible que certains emprunteurs ne puissent emprunter qu'à un taux supérieur au taux d'usure, auquel cas la banque a l'obligation de lui refuser le crédit.

En effet, le TAEG dépend de différents facteurs dont le taux d'intérêt de base, auquel il faut ajouter les frais d'intermédiaire, les frais liés à l'assurance emprunteur, les frais de dossier, les frais d'ouverture et de tenue de compte, etc.

Le taux d'usure applicable au 1^{er} juillet 2022 a été augmenté par rapport au 1^{er} avril 2022. Par exemple, le prêt à taux fixe de plus de 20 ans a vu **son taux d'usure passer de 2,40 % à 2,57 %, et atteindrait 3,05 % au 1^{er} octobre....**

Cette augmentation du taux d'usure suit la hausse des taux d'intérêt, mais insuffisamment pour permettre à tous les dossiers d'accéder au crédit comme auparavant.

La Banque de France s'est d'ailleurs exprimée sur le sujet en réaffirmant que ce mécanisme n'a pas pour but d'évincer une catégorie de la population du crédit immobilier, mais de protéger les ménages contre des taux abusifs.

- Flash dernière minute ...

❖ La résiliation à tout moment désormais possible pour l'assurance emprunteur

(Loi Lemoine n° 2022-270 du 28 février 2022)

La principale mesure de la loi Lemoine, est **la résiliation de l'assurance emprunteur rendue possible à tout moment, pour les particuliers ayant souscrit un crédit immobilier à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel).**

Auparavant, il n'était possible de changer d'assurance de prêt que de deux façons :

- À tout moment, mais uniquement pendant la première année suivant la signature de l'offre de prêt grâce à la loi Hamon de 2014 ;
- Une fois par an, uniquement à la date d'échéance du contrat grâce à la loi Bourquin de 2017.

En dehors de ces deux cas de figure, il n'était jusqu'alors pas possible de résilier son assurance emprunteur. Avec la loi Lemoine, tout change ! En autorisant la résiliation infra-annuelle - c'est-à-dire la résiliation possible n'importe quand dans l'année, pendant toute la durée du crédit, sans contrainte d'échéance ni de pénalités - cette loi signe une grande avancée en faveur des emprunteurs qui pourront donc changer de contrat à tout moment, sans contraintes, et ce dès :

- **Le 1er juin 2022** pour les offres de prêt signées à partir de cette date ;
- **Le 1er septembre 2022** pour les offres de prêt signées avant le 1er juin 2022.

Une obligation d'information annuelle de ce droit pèse désormais sur les assureurs et sur la banque créditrice, l'objectif étant de favoriser le consommateur et lui permettre de trouver le contrat le plus avantageux.

Notons également la suppression du questionnaire médical pour les achats immobiliers d'une valeur inférieure à 200 000 euros et pour les prêts dont l'échéance arrive avant les 60 ans de l'emprunteur.

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39

Bernard Sacau : 01 76 62 35 31

Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36

Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.