



La Lettre Janvier & Février 2024

Publication de la loi de finances pour 2024

La loi de finances (LF) pour 2024 a été adoptée définitivement le 18 décembre 2023. Elle a été publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2023.

Ce numéro de la Lettre sera consacré aux principales mesures de cette loi.

La LF pour 2024 comprend notamment les mesures suivantes : la CVAE, le régime des micro-BIC, le régime Dutreil transmission, l'IFI et d'autres que nous souhaitons vous présenter dans ce numéro.

La suppression progressive de la CVAE

La loi de finances pour 2023 avait initialement prévu la suppression de la CVAE sur deux ans. Le taux devait être réduit de moitié en 2023, puis la CVAE devait disparaître en 2024. Cependant, cette suppression est reportée pour 2027. A compter du 1^{er} janvier 2024, un échelonnement de sa suppression totale est prévue.

Pour rappel, afin d'obtenir le montant de la CVAE, il faut déterminer son taux, qui dépend du chiffre d'affaires hors taxe de l'entreprise. Pour les entreprises soumises au taux maximal de CVAE, à savoir, celles dont le chiffre d'affaires excède 50 millions d'euros, ce taux sera progressivement abaissé, pour être totalement supprimé en 2027.

Le taux d'imposition va alors être abaissé progressivement sur trois années, comme suit :

- Pour l'année 2024, le taux maximal est fixé à 0,28 % ;
- Pour l'année 2025, le taux maximal est fixé à 0,19 % ;
- Pour l'année 2026, le taux maximal est fixé à 0,09 % ;
- Pour l'année 2027, suppression totale de la CVAE.

Dividendes reçus par une société non-membre d'une intégration fiscale d'une filiale européenne

Comme évoqué dans notre dernière édition de La Lettre, la CJUE avait jugé, dans sa décision Steria du 2 décembre 2015, que la législation française portait atteinte à la liberté d'établissement. Cette position a été reprise par la Cour administrative d'appel de Paris, qui a jugé qu'une société mère, détenant une filiale européenne, pouvait bénéficier de la neutralisation de la QPFC. Une condition était néanmoins exigée, à savoir, que la filiale soit éligible à l'intégration fiscale, dans le cas où elle serait établie en France.

La loi de finances pour 2024 entérine ce principe dans la législation. Elle précise également que, toute société mère française qui remplit, depuis un an, les conditions de l'intégration fiscale, peut bénéficier du taux réduit de la QPFC à hauteur de 1 % à raison des dividendes de filiales européennes.



Cessions d'immeubles de bureaux destinés à être transformés en immeubles d'habitation

L'article 210 F du CGI prévoyait un taux réduit de taxation de 19% des plus-values réalisées lors de cessions de locaux à usage de bureau, commercial ou industriel, sous réserve de les transformer en immeubles à usage d'habitation.

Ce dispositif est reconduit et complété, à compter du 1^{er} janvier 2024.

Tout d'abord, il est reconduit pour 3 ans. Il s'applique ainsi aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2026. Par exception, il est applicable postérieurement à cette date, lorsqu'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente a été conclue jusqu'au 31 décembre 2026.

De plus, le délai accordé pour transformer l'immeuble en locaux d'habitation est rallongé. Il est désormais de 6 ans, contre 4 ans auparavant.

Enfin, les conditions d'éligibilité de ce dispositif ont été étendues. En effet, la transformation en locaux à usage mixte permet de bénéficier du taux réduit, dans le cas où la surface habitable représente 75% de la surface totale.

IFI : aménagement des règles de valorisation des parts ou actions de sociétés

Pour rappel, la fraction imposable à l'IFI, des titres de société, est déterminée à partir de la valeur réelle nette des titres, dettes déduites de l'assiette. Auparavant, en matière d'IFI, pour le calcul de la valeur nette imposable, il était possible de déduire toutes les dettes contractées par la société.

Dorénavant, la loi de finances pour 2024 impose une nouvelle règle concernant la déductibilité des dettes, dans le cadre du calcul de l'IFI.

En effet, seules les dettes propres à un actif imposable peuvent être déduites. Ainsi, toutes dettes financières, non afférentes à un bien immobilier, ne peuvent être déduites de la valeur nette imposable.

Nous comprenons, également, que cette nouvelle réglementation imposerait de retenir la valeur vénale du bien, si la valeur nette imposable est supérieure à la valeur vénale du bien.

Le Cabinet se tient à votre disposition dans l'établissement de vos déclarations.

Renforcement des obligations déclaratives des cessions de parts dans les personnes morales à prépondérance immobilière

La loi de finances pour 2024 renforce les obligations déclaratives concernant les formalités de cession de parts d'une personne morale, à prépondérance immobilière.

Pour rappel, ces cessions sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 %. Aussi, cette formalité doit avoir lieu dans un délai d'un mois suivant la cession.

Désormais, les actes et déclarations de cessions de participation de personnes morales à prépondérance immobilière, doivent expressément indiquer si :

- La personne morale est une société immobilière d'attribution « transparente » au sens de l'article 1655 ter du CGI ;
- Les participations cédées confèrent au cessionnaire, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles, au sens de l'article 728 du CGI ;
- Le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.



Augmentation de l'abattement des droits de mutation en cas de transmission d'entreprise à un salarié ou un proche

En droit fiscal, des droits de mutation à titre gratuit sont dus, en cas de donation de pleine propriété de fonds artisanaux, de commerce, agricoles ou de clientèle d'une entreprise individuelle ou de parts d'une société. Exceptionnellement, et afin de favoriser de telles donations au profit d'un salarié ou d'un proche, un abattement de 300 000 euros est appliqué.

La loi de finances augmente le montant de cet abattement, pour le porter à 500 000 euros.

Dutreil-transmission : précision sur le champ d'application du dispositif

Evoqué dans notre dernière édition de La Lettre, le 24 novembre dernier, des éclaircissements concernant les activités éligibles au « régime Dutreil », étaient attendus.

La loi de finances a précisé le champ des activités éligibles à ce régime, excluant les activités de gestion d'un patrimoine mobilier ou immobilier. Sont donc exclues, les activités de location meublée, ainsi que les activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels, munis du mobilier ou matériel, nécessaire à leurs exploitations.

Il est dorénavant précisé qu'une société exerçant une activité mixte (civile et commerciale) peut être éligible au régime Dutreil, à la condition que l'activité civile ne soit pas prépondérante.

Enfin, la loi confirme que ce dispositif peut s'appliquer aux sociétés holding animatrices de leur groupe, si les filiales ont pour activité principale, une activité éligible au régime Dutreil.

Ces dispositions s'appliquent aux transmissions intervenues à compter du 17 octobre 2023.

Micro-BIC : harmonisation des modalités d'imposition des activités de location meublée touristique et des autres activités de location meublée

La loi de finances pour 2024 a modifié le champ d'application du régime micro-BIC pour les loueurs de meublés de tourisme classés et non classés.

Dorénavant, le régime micro-BIC ne s'applique plus aux loueurs de meublés de tourisme non classés, si le chiffre d'affaires n'excède pas 15 000 euros, contre 77 700 euros auparavant. De plus, le taux d'abattement forfaitaire applicable diminue. Alors qu'il était de 50 % auparavant, il est abaissé à 30 % aujourd'hui.

Les loueurs de meublés de tourisme classés, relevant du régime micro-BIC, bénéficient d'un abattement forfaitaire de 71 %. Aujourd'hui, s'ajoute un abattement supplémentaire de 21 %, sous deux conditions cumulatives :

- le bien n'est pas situé dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
- le chiffre d'affaires hors taxe, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés, n'excède pas au cours de l'année civile précédente, 15 000 euros.

Dans le cas contraire, le régime réel s'applique.



Régime de la franchise en base de TVA : transposition de la réglementation européenne

La loi de finances pour 2024 transpose la réglementation européenne relative au régime de franchise en base de TVA.

Dorénavant, un assujetti établi en France, sera éligible au régime de franchise en base de TVA pour l'année N, lorsque son chiffre d'affaires en France, au titre de l'année N-1, n'excède pas :

- 85 000 euros pour les activités de vente de biens corporels ou à consommer sur place, ainsi que la fourniture de prestations d'hébergement, contre 91 900 euros auparavant ;
- 37 500 euros pour les autres activités de prestations de services, contre 36 800 euros auparavant.

Si les seuils sont dépassés, le régime continuera à s'appliquer l'année du dépassement, si le chiffre d'affaires n'excède pas 93 500 euros ou 41 250 euros.

Il est également prévu que le régime de franchise en base de TVA s'applique dans les Etats membres de l'Union européenne, autres que celui de l'établissement. Une entreprise établie dans un Etat membre pourra, alors, bénéficier du régime dans cet Etat, mais également dans les autres, si son chiffre d'affaires européen ne dépasse pas 100 000 euros par an.

Ces modifications ont vocation à s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le nouveau calendrier de la facturation électronique obligatoire

La loi de finances pour 2024 a précisé le nouveau calendrier d'entrée en vigueur de la réforme relative à la facturation électronique.

Tout d'abord, à partir du 1^{er} septembre 2026, une obligation d'émettre des factures électroniques concernera :

- les grandes entreprises : celles qui ne sont ni des PME, microentreprises ou ETI ;
- les membres d'un assujetti unique ;
- les ETI (entreprise de taille intermédiaire) : celles qui comptent moins de 5 000 salariés, et disposent d'un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1 500 millions d'euros ou un total bilan n'excédant pas 2 000 millions d'euros.

De plus, toutes les sociétés, quelle que soit leur taille, auront l'obligation de recevoir leurs factures en version électronique.

Ensuite, à compter du 1^{er} septembre 2027, cette obligation d'émission s'étendra aux PME et aux micro-entreprises. Pour rappel, les PME et microentreprises sont celles qui comptent moins de 250 salariés, un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 50 millions d'euros ou un total bilan n'excédant pas 2 000 millions d'euros.

Le Cabinet se tient à votre disposition pour vous accompagner.