

# SOMMAIRE

## Les impôts locaux

---

Fiche 1	Les taxes foncières.....	4
Fiche 2	La taxe d'habitation.....	6
Fiche 3	La cotisation foncière des entreprises.....	8
Fiche 4	La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.....	10

## Les revenus financiers

---

Fiche 5	Les revenus de capitaux mobiliers : généralités.....	12
Fiche 6	Le régime d'imposition des dividendes et intérêts.....	14
Fiche 7	L'assurance-vie.....	16
Fiche 8	Le plan d'épargne actions.....	18
Fiche 9	L'épargne salariale.....	20

## Les revenus fonciers

---

Fiche 10	Le champ d'application des revenus fonciers.....	22
Fiche 11	Les deux régimes d'imposition.....	24
Fiche 12	Les locations meublées à usage d'habitation.....	26

## Les plus-values des particuliers

---

Fiche 13	Le champ d'application des plus-values immobilières.....	28
Fiche 14	Le calcul des plus-values immobilières.....	30
Fiche 15	Les plus-values mobilières.....	32

## L'impôt sur le revenu des particuliers

---

Fiche 16	Le calcul de l'impôt sur le revenu.....	34
Fiche 17	La déclaration et le paiement de l'IR.....	36
Fiche 18	Les prélèvements sociaux.....	38

## L'imposition du capital

---

Fiche 19	Le champ d'application de l'IFI.....	40
Fiche 20	L'assiette imposable et le calcul de l'IFI.....	42

## Les droits de mutation

---

Fiche 21	Les droits d'enregistrement - Généralités.....	44
Fiche 22	La vente d'immeuble.....	46
Fiche 23	La vente du fonds de commerce.....	48
Fiche 24	La vente de droits sociaux.....	50
Fiche 25	La constitution des sociétés (1) – Les apports soumis aux DE.....	52
Fiche 26	La constitution des sociétés (2) – Les droits exigibles.....	54
Fiche 27	La cession de l'entreprise individuelle.....	56
Fiche 28	Les successions (1) Champ d'application/assiette imposable.....	58
Fiche 29	Les successions (2) Calcul et paiement.....	60
Fiche 30	Les donations.....	62

## 1 - TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

### LES REDEVABLES

- Personnes physiques ou morales propriétaires de leurs biens au **1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition**. En cas de vente en cours d'année, le vendeur peut demander le partage de la taxe à l'acheteur.
- En cas de démembrement de propriété, c'est l'**usufruitier** qui est redevable de la taxe foncière.

### LES BIENS IMPOSABLES

La taxe foncière s'applique aux propriétés bâties situées en France, que l'utilisation soit **privée ou professionnelle** (constructions et dépendances, bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation...).

Il existe des **exonérations permanentes** (bâtiments publics de l'État, bâtiments ruraux affectés à un usage agricole, hôtels des ambassades...) et **temporaires** (immeubles des entreprises réalisant des opérations de recherche, entreprises nouvelles implantées dans certaines zones...).

### LIQUIDATION DE LA TAXE

- **La base d'imposition** : revenu cadastral = **50 % de la valeur locative cadastrale** fixée par l'administration fiscale.
- **Le taux d'imposition** est fixé par les collectivités locales. Il s'agit d'un taux global qui correspond à la somme des taux communaux et départementaux. Les communes peuvent éventuellement instaurer une **taxe sur les ordures ménagères**.

$$\text{Taxe foncière} = [50 \% \times \text{valeur locative} \times \text{Taux fixé par les collectivités}] + \text{prélèvements pour frais de gestion}^*$$

\*L'État assure l'établissement et le recouvrement des impôts directs locaux pour le compte des collectivités locales. En contrepartie, il perçoit une somme appelée prélèvements pour frais de gestion.

## 2 - TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Les redevables sont les mêmes que pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.

### LES BIENS IMPOSABLES

La taxe foncière s'applique aux propriétés non bâties de toute nature situées en France (terrains, carrières, étangs).

Il existe des **exonérations permanentes** (propriétés publiques, fleuves et voies navigables, sols et terrains passibles de la taxe sur les propriétés bâties) et **temporaires** applicables sur décision des collectivités locales (terrains plantés ou reboisés).

### LIQUIDATION DE LA TAXE

$$\text{Taxe foncière} = [80 \% \times \text{valeur locative}] \times \text{taux fixé par les communes} + \text{frais de gestion.}$$

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties revient aux communes.

## 3 - RECOUVREMENT DES TAXES FONCIÈRES

Les taxes foncières sont recouvrées par **voie de rôle**. Un avis d'imposition est adressé au contribuable entre le 15 octobre et le 15 novembre de l'année d'imposition.

## 4 - EXEMPLE

Un particulier possède un appartement dont la valeur locative cadastrale est de 2 100 €.

- Taux de la taxe foncière : 24,20 %.
- Taux de la taxe sur les ordures ménagères : 7,30 %.
- Frais de gestion de la fiscalité directe locale : 8 %.

Cotisation brute :  $2\,100 \times 0,50 \times (24,20 \% + 7,30 \%) = 331 \text{ €}$ .

Taxe foncière à payer :  $331 + 8 \% \times 331 = 357 \text{ €}$ .

La Contribution économique territoriale (CET) comprend deux composantes :

- La cotisation foncière des entreprises (CFE) assise sur la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière. Le taux de CFE est voté par le conseil municipal.
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), au plus égale à 1,5 % de la valeur ajoutée. Le taux d'imposition est voté par l'État. Le produit de cette cotisation est attribué aux départements et régions.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION DE LA CFE

La CFE est due par les personnes physiques ou morales qui exercent à titre habituel une **activité professionnelle non salariée au 1<sup>er</sup> janvier**.

Elle est due par les exploitants individuels, les sociétés, les associations exerçant une activité lucrative.

Sont exonérés de la CFE : les agriculteurs, les titulaires de BIC ou BNC qualifiés de non professionnels, les sociétés qui se contentent de gérer leur patrimoine privé (SCI, sociétés *holdings* pures). Il existe de nombreuses autres exonérations (établissements d'enseignement privé, artisans employant des apprentis de moins de 20 ans, coopératives ouvrières de production...).

## 2 - ASSIETTE DE LA CFE

La cotisation est calculée sur la **valeur locative foncière** des biens qui réunissent les conditions suivantes :

- biens passibles d'une taxe foncière : **propriétés bâties et non bâties** ;
- biens situés en France ;
- le redevable **en a disposé** pour les besoins de son activité professionnelle.

### ⚠ Attention !

- La valeur locative des équipements et biens mobiliers est exclue de la base d'imposition.
- Pour les **établissements industriels**, la valeur locative bénéficie d'un **abattement de 30 %**.