

## Loi de finances pour 2022 : des mesures plutôt favorables

Dernière loi de finances du quinquennat Macron, ce budget pour 2022 intervient dans un contexte de reprise économique dynamique et d'extinction progressive des dispositifs d'urgence ayant permis d'amortir les effets de la crise sanitaire. Il accompagne la mise en œuvre du plan de relance axé sur l'écologie, la compétitivité de l'économie et la cohésion nationale. Parmi les mesures intéressant le bâtiment, on note un effort particulier sur la transition écologique (rénovation des bâtiments publics et des logements privés avec MaPrimeRénov'). Quant aux mesures purement fiscales, peu nombreuses, elles sont plutôt axées vers les petites entreprises, qui pourront bénéficier, notamment, de mesures en matière de transmission.

### Fiscalité des particuliers

#### Simplification du dispositif « Louer abordable » et transformation en réduction d'impôt

Le dispositif « Louer abordable » (ou Cosse) permet aux propriétaires de logements, donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH, de bénéficier d'une déduction spécifique pour le calcul de leurs revenus fonciers imposables.

La loi de finances pour 2022 remplace cette déduction spécifique par une réduction d'impôt sur le revenu. Ce nouveau dispositif doit s'appliquer aux conventionnements engagés avec l'ANAH entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024. Ces nouveaux conventionnements sont désormais limités à 6 ans (antérieurement ils pouvaient aller jusqu'à 9 ans en cas de travaux subventionnés par l'ANAH).

Le loyer et les ressources du locataire, appréciés à la date de conclusion du bail, ne devront pas dépasser des plafonds fixés par un décret à paraître, ces plafonds devant correspondre à une décote sur les loyers réels constatés.

Les propriétaires de logements situés en zones tendues pourront fixer librement leur nouveau loyer en cas de relocation, au terme de la convention avec l'ANAH.

Comme pour la déduction spécifique, le taux de la réduction d'impôt, calculée sur les revenus bruts, varie suivant la nature de la convention conclue avec l'ANAH (loyer intermédiaire, social ou très social) et en cas de logements donnés en mandat de gestion à un organisme d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale destinés à l'hébergement de personnes défavorisées (location « solidaire »).

La réduction d'impôt est imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application du dispositif. Elle est intégrée à la liste des crédits et réductions d'impôt faisant l'objet, avant liquidation de l'impôt, de l'acompte de 60 % versé chaque année au mois de janvier.

#### - Les taux de la réduction d'impôt

Conventionnement ANAH	Droit commun	Location « solidaire »
Secteur intermédiaire	15 %	20 %
Secteur social	35 %	40 %
Secteur très social	—	65 %



## Prorogation et aménagements de l'éco-PTZ

L'éco-PTZ, qui devait s'achever au 31 décembre 2021, est prorogé de deux ans et s'appliquera désormais aux avances remboursables émises jusqu'au 31 décembre 2023.

Le plafond de l'avance passe de 30 000 à 50 000 € pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, pour les avances émises à compter du 1er janvier 2022.

La loi de finances prévoit également un allongement de la durée maximale de remboursement de l'avance : 240 mois (20 ans), au lieu de 180 mois précédemment, pour ces mêmes travaux et pour les offres d'avances émises à compter du 1er janvier 2022.

## Aide publique pour les frais de transport domicile-travail

Les salariés qui ne bénéficient pas de la contribution obligatoire versée par l'employeur au titre d'un abonnement aux transports publics ou aux services publics de location de vélos sont, dans une certaine limite, exonérés d'impôt sur le revenu, de prélèvements sociaux et de cotisations sociales pour la prise en charge de leurs frais de déplacement domicile-travail par une collectivité territoriale, un EPCI ou Pôle emploi.

Cette limite d'exonération est portée à 310 € par an (240 € auparavant) pour l'imposition des revenus de 2022.

Rappelons que cette exonération peut se cumuler avec celle du « forfait mobilités durables » et/ ou celle de l'avantage résultant de la prise en charge facultative par l'employeur des frais de carburant ou d'alimentation de véhicules électriques, hybrides ou à hydrogène, ces deux dernières contributions étant exonérées dans la limite globale de 500 € (dont 200 € maximum pour les frais de carburant).

Par conséquent, dans l'hypothèse d'un tel cumul, l'exonération pourra atteindre un montant maximal de 810 €.

## Fiscalité des entreprises

### Diminution du taux d'IS

Pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2022, les PME bénéficieront d'une diminution du taux d'IS : 15 % jusqu'à 38 120 € et 25 % au-delà.

Ne pouvant bénéficier du taux réduit de 15 %, les bénéficiaires des ETI et des grandes entreprises sont soumis au taux normal de 25 %.

### Option à l'IS pour les entrepreneurs individuels

Le projet de loi en faveur de l'activité professionnelle indépendante prévoit la mise en place d'un nouveau statut unique de l'entrepreneur individuel.

Ce statut permettra de bénéficier automatiquement d'une protection du patrimoine personnel grâce au mécanisme juridique du patrimoine d'affectation.

Ce patrimoine d'affectation vise simplement à séparer le patrimoine personnel de celui affecté à l'activité professionnelle.

Avec ce nouveau statut, l'entrepreneur individuel soumis au régime réel d'imposition aura désormais la possibilité d'opter pour l'IS. Cette option sera irrévocable au bout de 5 ans.

En optant, l'entrepreneur pourra se verser un salaire, déductible de ses résultats. Bien entendu, il sera taxé sur ce seul salaire et non sur l'ensemble des bénéfices réalisés.

Enfin, en cas de distribution de dividendes, la fraction excédant 10 % du montant du bénéfice net imposable entrera dans l'assiette des cotisations et contributions sociales.



## Allongement du délai d'option pour le régime réel

Lorsque les entreprises soumises au régime micro-BIC souhaitaient opter au régime réel, elles devaient le faire avant le 1er février.

Désormais, elles le feront dans le délai de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus souscrite en mai-juin de l'année considérée.

Autrement dit, si l'entrepreneur souhaite passer au régime réel pour son exercice 2022, il doit opter dans le délai du dépôt de sa déclaration (de l'exercice 2021), c'est-à-dire en mai-juin 2022.

## Doublement du crédit pour la formation des dirigeants de TPE

Le dirigeant d'une entreprise bénéficie au titre de ses heures de formation d'un crédit d'impôt égal au maximum à 40 heures multiplié par le taux horaire du SMIC à la clôture de l'année.

Pour l'année 2022, un doublement de ce crédit d'impôt s'applique uniquement aux dirigeants de TPE (moins de 10 salariés et un C.A. ou total du bilan  $\leq$  2 M€).

## Amortissement fiscal des fonds commerciaux

Pour les fonds acquis entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2025 (par cession ou apport), les petites entreprises ont la possibilité de déduire fiscalement de leur résultat les amortissements comptables et ainsi obtenir une économie d'impôt.

Sont concernées ici les petites entreprises (ne dépassant pas deux des trois seuils suivants : 6 M€ de total du bilan, 12 M€ de C.A. et 50 salariés), soumises au régime réel dans la catégorie des BIC ou à l'IS.

## - Fiscalité des entreprises : reconduction de dispositifs

Dispositif	Date d'échéance	Prorogation
<b>Dispositifs zones de soutien à certains territoires</b> (AFR, ZAIPME, ZFU-TE, BER, ZRR, BUD et ZDP)	31 déc. 2022	31 déc. 2023
<b>Suramortissement poids lourds peu polluants</b>	31 déc. 2024	31 déc. 2030

## Fiscalité de la transmission

### Aménagements des dispositifs concernant les plus-values de cession d'entreprises soumises à l'impôt sur le revenu (IR)

Les dispositifs de faveur en matière de plus-values professionnelles constatées à l'occasion du départ à la retraite du dirigeant ou de la vente d'une petite activité dans le cadre d'entreprises soumises à l'impôt sur le revenu <sup>1</sup> sont aménagés.

Ces dispositifs sont assouplis :

- En ce qui concerne la vente d'un fonds de commerce en location- gérance, qui peut désormais bénéficier de la mesure d'exonération des plus-values en cas de cession du fonds à une personne autre que le locataire-gérant ;
- Les plafonds d'exonération totale ou partielle des plus-values lors de la vente d'une activité sont rehaussés respectivement de 300 000 à 500 000 € (exonération totale) et de 500 000 € à 1 million d'euros (exonération partielle) ;
- Le délai entre la liquidation de la retraite du cédant et la cession de l'entreprise est allongé de 2 à 3 ans pour les dirigeants qui ont liquidé leur retraite entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021, si la prise de retraite précède la cession de l'entreprise.

## Fiscalité immobilière

### Abattement fixe de 500 000 € sur les plus-values de cession des titres de dirigeants de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)

La cession des titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés relève des plus-values des particuliers. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces plus-values sont soumises au PFU de 30 % (12,80 % d'IR + 17,20 % de prélèvements sociaux).

Les dirigeants partant à la retraite bénéficient d'un abattement de 500 000 € sur cette plus-value pour le calcul du seul impôt sur le revenu au taux de 12,80 % (aucun abattement n'est pratiqué pour le calcul des prélèvements sociaux). Cet abattement devait s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2022. La loi de finances prolonge son application jusqu'au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, à l'instar de la mesure prise pour les plus-values professionnelles des dirigeants partant à la retraite, la loi accorde 12 mois supplémentaires pour céder leurs titres et bénéficier de l'abattement de 500 000 €, aux dirigeants de sociétés soumises à l'IS ayant liquidé leur retraite entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021, si la prise de retraite précède la cession des titres.

**1.** La cession d'une petite activité par une PME communautaire (moins de 250 salariés et chiffre d'affaires inférieur à 50 M€ ou total de bilan inférieur à 43 M€) soumise à l'impôt sur les sociétés bénéficie également de l'exonération des plus-values.

## - Fiscalité immobilière : reconduction de dispositifs

Dispositif	Date d'échéance	Prorogation
Taux d'IS à 19 % pour les PV de cession de locaux professionnels transformés en logements Censi-Bouvard	31 déc. 2022	31 déc. 2023
Réduction d'impôt Censi-Bouvard	31 déc. 2021	31 déc. 2022
Réduction d'impôt Denormandie ancien	31 déc. 2022	31 déc. 2023
Réduction d'impôt Pinel Breton	31 déc. 2021	31 déc. 2024
Prêt à taux zéro pour les primo-accédants (PTZ)	31 déc. 2021	31 déc. 2023
Crédit d'impôt métiers d'art (CIMA)	31 déc. 2022	31 déc. 2023

La FFB se réjouit de certaines mesures ponctuelles intéressant les entreprises, tout comme de la prorogation de nombreux dispositifs arrivant à échéance en 2021 et 2022, notamment en matière d'investissements locatifs des particuliers.