

Note informative

Budget de l'État 2021 - IRS
(Impact sur le o Logement Local)



Modifications du code de l'IRS

Dans le cadre de l'examen des propositions de modifications les plus pertinentes, il est maintenant important d'examiner les modifications du code des impôts.

Ce budget, en plus de la mesure déjà commentée dans notre dernière lettre d'information - réduction des taux de retenue à la source sur les revenus de catégorie A - ne comporte qu'un seul changement pertinent.

En fait, à la suite des appels lancés par le secteur immobilier, l'une des "trappes" fiscales qui a fait le plus de victimes ces dernières années a été retirée du code de l'IRS. Cette modification est liée au régime des plus-values applicable à l'attribution de biens, immobiliers, aux activités économiques.

En effet, selon le régime en vigueur chaque fois qu'un contribuable affecte un bien de son patrimoine personnel à une activité économique, la loi fiscale traite cet acte comme s'il s'agissait d'une vente.

C'est pourquoi, lorsqu'une personne attribue un bien immobilier faisant partie intégrante de son patrimoine à une activité économique - telle que l'activité de logement local - il y a vente à des fins fiscales. Une telle vente n'a pas d'effets fiscaux immédiats puisque la valeur ajoutée qui peut être établie est suspendue jusqu'à ce que le bien soit vendu à un tiers ou déconnecté de l'activité économique.

Lorsque le contribuable décide de céder le bien issu de son activité professionnelle ou commerciale, en l'intégrant à nouveau dans son patrimoine individuel, la loi fiscale suppose une seconde vente, également avec des conséquences fiscales.

Ainsi, au moment de l'abandon, le contribuable était (et est toujours, compte tenu du régime en vigueur) obligé de constater et de régler les deux plus-values (la première de la catégorie "G" de l'IRS - qui a été suspendue - et la seconde de la catégorie "B" de l'IRS), même si aucune transaction "réelle" n'avait eu lieu.

La proposition présentée aujourd'hui vise à modifier substantiellement le régime actuel. Ainsi, dans le régime qui est maintenant soumis à approbation, l'affectation d'un bien, par un contribuable de l'IRS, à une activité professionnelle, ne sera plus considérée comme un gain de catégorie "G".

De la même manière, la dislocation ultérieure et le retour consécutif aux actifs individuels du contribuable ne donneront plus lieu au calcul des plus-values de la catégorie "B".

En bref, la simple attribution / déclassement n'impliquera pas l'existence d'événements fiscaux autonomes avec l'obligation inhérente de payer des impôts.

En fait, avec le régime proposé, il n'y aura qu'un seul événement imposable lorsque le bien sera vendu à un tiers. Toutefois, l'existence de telles transactions (cession et désaffectation) ne sera pas totalement neutre sur le plan fiscal.

note informative

Tout d'abord, dans l'année où le bien professionnel ou d'entreprise du contribuable est libéré, il doit être ajouté au revenu imposable de cette année et des trois suivantes, en versements égaux :

A) les dépenses fiscalement admises comme amortissements, dépréciations, charges d'emprunt ou loyers de leasing, si les revenus ont été déterminés conformément aux règles de la comptabilité organisée ;

B) le montant correspondant à 1,5% de la valeur fiscale du bien, à la date du transfert, pour chaque année complète ou fraction d'année complète au cours de laquelle le bien a été affecté à l'activité, si le revenu a été déterminé conformément au régime simplifié.

Si la vente à un tiers intervient avant que trois ans ne se soient écoulés depuis la date du déclassement, la plus-value est de la nature d'un revenu de la catégorie "B".

L'objectif est donc de créer un système de neutralité, dans lequel le transfert de propriété d'une activité commerciale ou professionnelle vers la sphère privée ne donne pas lieu à une imposition autonome, mais où les "avantages fiscaux" devront être "rétablis" obtenus pendant la période d'affectation.

Il est donc conseillé aux contribuables d'être plus prudents lorsqu'ils prennent des décisions de désinvestissement dans la mesure où celles-ci auront un impact direct sur l'imposition des revenus, dont l'ampleur doit être mesurée au cas par cas.

Il convient également de souligner que le nouveau système proposé prévoit la possibilité que les gains en capital à déterminer au moment de la vente à un tiers puissent être de deux types : a) des revenus de la catégorie "B" ; ou, des revenus de la catégorie "G".

Compte tenu des différences applicables à chaque régime, le délai entre le démantèlement et la vente ultérieure à un tiers devra être pris en compte par les contribuables.



Cela signifie que, même si le bien est l'habitation permanente du contribuable, le régime de réinvestissement ne s'appliquera pas et la totalité de la plus-value sera imposable.

Si, en revanche, la cession intervient après que trois ans se soient écoulés depuis la date de l'invalidité, la plus-value aura la nature d'un revenu de catégorie "G". Ainsi, dans ce cas de figure, la plus-value ne sera imposable qu'à hauteur de 50 % de sa valeur et, dans le cas de l'habitation permanente et occupée par le propriétaire, le régime de l'exonération pour réinvestissement sera applicable.

Enfin, en ce qui concerne les caractéristiques les plus importantes de ce régime, il convient de noter qu'il s'appliquera à tous les déclassements qui auront lieu après son entrée en vigueur. Ainsi, les contribuables qui disposent d'un bien immobilier affecté à une activité commerciale ou professionnelle et qui souhaitent bénéficier de ce nouveau régime doivent attendre son entrée en vigueur et ne procéder qu'ensuite à son aliénation.

Et l'inverse est également valable, c'est-à-dire que les contribuables qui jugent bénéfique l'application du régime actuellement en vigueur devraient effectuer l'opération de démantèlement avant l'approbation et la publication du régime maintenant proposé.

Martinez-Echevarria & Ferreira met à votre disposition des professionnels ayant la capacité technique de vous aider à trouver la solution la mieux adaptée à votre situation personnelle, et à structurer correctement votre activité économique, économiquement et fiscalement.

ME
& FERREIRA

VILAMOURA • LISBOA
QUINTA DO LAGO • ESTORIL
LAGOS • PORTO