CAPITIS CONSEIL
04 72 17 03 01 www.capitis.com
Celtic Parc - 304 route Nationale 6
69760 LIMONEST

Votre conseiller vous informe... 1er Trimestre 2016 | N°23

ACTUALITÉ

Quelles nouvelles règles fiscales pour 2016 ?

Cette année, quelques aménagements visent à corriger les "bugs" fiscaux qui rendent "par inadvertance" les gens imposables. Il y a aussi des nouveautés significatives. Nous vous en proposons quelques exemples.

• Une faible revalorisation des tranches d'imposition et une réforme de la décote visent à limiter l'imposition de nouveaux contribuables.
• Le **crédit d'impôt transition énergétique** est prorogé d'un an, jusqu'en décembre 2016. Les travaux d'amélioration énergétique réalisés par des professionnels agréés génèrent encore un avantage fiscal de 30 % du montant TTC des dépenses.
• Pour l'**immobilier** :
o le dispositif "Malraux" est étendu pour certains "quartiers anciens dégradés". Rappelons qu'il génère une réduction d'impôt de 22 à 30 % des dépenses éligibles. Cet avantage n'est pas soumis au "plafonnement des niches fiscales".
o le prêt à taux zéro est assoupli et étendu à certains logements anciens ou ruraux.
• Les avantages liés aux **souscriptions au capital de PME** sont alignés. Ainsi, on peut accéder au choix à une réduction de 18 % au titre de l'impôt sur le revenu ou de 50 % au titre de l'ISF. Nouvelles contraintes : seules les jeunes entreprises restent en principe éligibles, et on restreint les souscriptions des associés dans leurs propres sociétés.

A compter de 2016, les cotisations minimales maladie sont supprimées.
La CMU de base est supprimée, et désormais, toute personne qui travaille ou, simplement, réside en France de manière stable et régulière est gratuitement couverte pour ses dépenses de santé.
En pratique ceci concerne principalement :
• les personnes qui n'ont pas d'activité professionnelle ;
• les conjoints collaborateurs d'entrepreneurs qui ne seront plus ayant-droits mais affiliés ;
• les professionnels qui font une "mauvaise" année avec revenus faibles voire nuls.

Avantage : pour des cotisations minimales identiques, ils valideront trois trimestres de retraite au lieu de deux.

Retour des non-affiliés à la sécurité sociale française dans le giron des prélèvements sociaux…
En 2015, la Cour de Justice de l'Union Européenne et le Conseil d'Etat ont confirmé que la France ne pouvait assujettir aux prélèvements sociaux sur revenus du capital, les personnes relevant d'un régime de Sécurité Sociale obligatoire dans un État de l'Espace Economique Européen, ou en Suisse. Cette décision touche des non-résidents (revenus et plus-values immobilières) et des frontaliers pour leurs revenus du patrimoine et leurs revenus de placement (plus-values immobilières, dividendes, intérêts, gains de contrats de capitalisation ou d'assurance-vie...). L'enjeu est donc d'importance.
L'administration s'est, dans un premier temps, "résignée" et a précisé les droits à réclamation pour tous ceux qui ont payé à tort, entre 2013 et 2015.
Mais, elle contre-attaque en 2016 en modifiant l'affectation budgétaire des mêmes prélèvements sociaux. Cette correction technique permet de contourner les règlements communautaires "gênants".
Les non affiliés sont donc à nouveau imposables sur les produits de placement perçus à compter du 1er janvier 2016 et pour les revenus du patrimoine perçus dès janvier 2015.
A suivre ?

"J'ai déjà essayé de payer mes impôts avec le sourire. Ils préfèrent un chèque".
Cette citation de Jean Yanne sera bientôt obsolète car la loi généralise progressivement le paiement dématérialisé des impositions et la déclaration obligatoire en ligne selon son revenu fiscal de référence. Finis les chèques et finis les déclarations "papier" pour tout le monde vers 2019.

Retour vers le futur en assurance-vie !
Le gouvernement annonce le retour d'une tolérance fiscale : les contrats d'assurance-vie alimentés avec des fonds communs, et souscrits par un conjoint survivant, n'intégreraient plus la succession de l'époux décédé. Les droits de succession à payer par ses héritiers seraient ainsi potentiellement réduits. On attend les commentaires administratifs… Affaire à suivre !

DOSSIER

La location meublée : le meilleur ami de votre patrimoine ?

Notre dernière newsletter a mis en avant les avantages de la location meublée pour se constituer (ou développer) un patrimoine immobilier en percevant des revenus dans un cadre fiscal privilégié.
Pour en optimiser les effets, certains aspects doivent être analysés pour éviter les pièges et les idées reçues...

Location meublée professionnelle : pas toujours souhaitable

La location meublée peut être exercée de manière professionnelle (LMP) ou non professionnelle (LMNP). Quel statut faut-il rechercher ?

- **Devenir "LMP" ?**

Un loueur en meublé est considéré comme professionnel (LMP) au sens de l'impôt sur le revenu, si les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- un membre de son foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur,
- ses recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 € TTC,
- ses recettes locatives annuelles brutes sont supérieures aux revenus nets professionnels du foyer fiscal.

Pour cette 3e condition, les revenus du patrimoine et des placements sont exclus… En revanche, les pensions de retraite sont bien prises en compte.

Si vous êtes en activité, le statut de LMP sera difficile à obtenir en raison de la troisième condition, sauf à percevoir de faibles revenus (ou retraite).

EXEMPLE

Monsieur et Madame perçoivent 70 000 € de salaires par an. Pour accéder à la qualité de LMP, ils doivent encaisser plus de 70 000 € de loyers à l'année et être inscrits au RCS. Ce seuil n'est pas aisé à atteindre compte-tenu de l'investissement immobilier nécessaire.

- **Les principaux avantages du statut "LMP" ?**

- L'imputation des déficits BIC sur le revenu global.
Le professionnel peut imputer directement ses déficits (hors amortissements) sur son revenu imposable. Pour sa part, le non professionnel ne peut imputer son déficit BIC que sur les revenus de même nature (BIC issus de LMNP exclusivement) des 10 années suivantes.

- L'exonération totale d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de vente du bien si l'activité est réalisée depuis au moins 5 ans et que la moyenne des recettes brutes HT des 2 années civiles qui précèdent est inférieure à 90 000 €.
En revanche, le loueur sera soumis aux cotisations sociales (au taux de 45 % à 20 % selon le montant) sur la somme des amortissements déduits. Ceci constitue une charge potentiellement importante. Le loueur non professionnel devra détenir le bien pendant au moins 30 ans pour bénéficier d'une exonération totale d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux mais aucune cotisation sociale ne sera due.

- Affiliation au Régime Social des Indépendants (RSI). Le loueur professionnel est soumis aux cotisations sociales et dispose en contrepartie d'une couverture sociale, d'une assurance invalidité-décès et de prestations retraite. La cotisation minimale permettra de valider 3 trimestres de retraite en 2016 (au lieu de 2 en 2015).

- **"LMP" et ISF ?**

Une exonération d'ISF peut être acquise sur ses immeubles si l'entrepreneur individuel respecte 3 conditions :
o il est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS),
o ses recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 €,
o les revenus nets tirés de l'activité de location meublée représentent plus de 50% de ses revenus professionnels.

Notez que cette 3e condition est différente de celle applicable en matière d'impôt sur le revenu.

Ces conditions différenciées permettent d'accéder plus facilement au statut professionnel en matière d'ISF pour un retraité : il suffit qu'il dispose d'un revenu positif issu de location meublée pour être reconnu LMP et être exonéré d'ISF à ce titre.

Lorsqu'un déficit est constaté au titre d'une année, la qualité de professionnel ne peut normalement pas être acquise pour l'ISF. Or, en présence d'un revenu imposable faible ou nul, en raison des amortissements, l'optimisation de l'impôt sur le revenu et de l'ISF ne sont pas toujours compatibles.

IMPORTANT

La définition du LMP est différente selon l'impôt considéré.
Pour l'**impôt sur le revenu**, la 3e condition repose sur les loyers encaissés (les pensions de retraite sont prises en compte dans les revenus).
Pour l'ISF, c'est le revenu net (loyers – charges et amortissements) qui importe (les pensions de retraite sont exclues).

Conclusion

Une personne peut être loueur en meublé "professionnel" au sens de l'impôt sur le revenu et/ou de l'ISF.
Cependant, il n'est pas forcément souhaitable d'être LMP au sens de l'impôt sur le revenu car le régime LMNP est parfois avantageux :
- en cas de vente du bien : les plus-values immobilières sont progressivement exonérées d'impôt (22 ans) et de prélèvements sociaux (30 ans), avec une majoration du prix d'acquisition jusqu'à 22,5 % (forfaits d'acquisition et travaux),
- pour l'imposition des revenus : aucune cotisation sociale RSI n'est due. Et, les amortissements, charges et déficits reportés neutralisent des revenus pour le calcul de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Une société pour de la location meublée : une fausse bonne idée ?

Le recours à une société pour exercer l'activité de loueur en meublé est possible. Cependant, attention aux pièges…

- **Quelle forme de société ?**

La société civile n'est pas appropriée

La location meublée étant fiscalement considérée comme une activité commerciale, la société civile doit être soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, la plupart des avantages fiscaux recherchés ne peuvent plus être atteints :

- les déficits ne peuvent plus être imputés sur le revenu global de l'investisseur,
- la plus-value réalisée n'est plus soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers (si LMNP), ou des plus-values professionnelles (si LMP).
- les résultats seraient doublement imposés : à l'impôt sur les sociétés au sein de la société et à l'impôt sur le revenu chez les associés lors des distributions de dividendes en revenus de capitaux mobiliers (RCM).

Cas particuliers

Vous avez une SCI avec des immeubles loués nus. Vous souhaitez les louer meublés :

- Changez préalablement la nature de votre société (SARL de famille) au risque de passer à l'IS.

Vous détenez, dans une SCI, votre résidence secondaire que vous louez pour quelques semaines (location saisonnière) :

- La société peut être taxée d'office à l'impôt sur les sociétés.

Choisissez plutôt la SARL de famille

La SARL est normalement soumise à l'impôt sur les sociétés mais, sur option et sous conditions, vous pouvez choisir une "SARL de famille" pour conserver le régime fiscal des BIC. Ainsi, l'imposition est réalisée chez les associés comme si le bien était détenu en direct. Le régime de la location meublée s'applique alors.

Conditions pour la SARL de famille

- avoir pour associés uniquement des parents en ligne directe (grands-parents, enfants, petits-enfants...), frères et sœurs, conjoints et partenaires de PACS.
- exercer exclusivement une activité commerciale, industrielle, artisanale ou agricole.

⚠ La SARL de famille devient taxable à l'Impôt sur les Sociétés lorsque l'une des conditions n'est plus remplie.

- **Quels sont les avantages de recourir à une société…**

La transmission aux enfants du bien loué en meublé est facilitée lorsque l'activité est exercée au travers d'une société.

En effet, pour faire participer les enfants, vous pouvez :

- Soit leur donner de l'argent qu'ils apporteront à la société. Les enfants profiteront de l'enrichissement de la société au prorata de leurs droits dans le capital.

Les associés d'une SARL ont une responsabilité limitée au montant de leur apport.

- Soit leur donner la nue-propriété des parts de la société. En vous réservant l'usufruit, vous transmettez à moindre coût et conservez tout de même les revenus de la société.

De plus, la donation de parts permet d'accéder aux avantages de la donation-partage en présence de plusieurs enfants. En effet, pour "figer" les valeurs des biens donnés au jour de la donation, une donation-partage doit réaliser un vrai partage qui n'existe pas en cas de transmission de biens indivis. Une donation de parts sociales numérotées permet de contourner l'indivision et de traiter de manière égale tous les enfants au jour de la succession.

Par ailleurs, la gestion comptable et fiscale de l'activité est facilitée lorsque le démembrement est réalisé sur les parts.

Enfin, le statut social de l'associé dépendra du caractère majoritaire (RSI) ou minoritaire/égalitaire (régime salarié) du gérant. L'affiliation à un régime social ne dépend donc plus du caractère professionnel ou non du loueur mais du pourcentage de capital détenu par l'associé dans la société. La validation de trimestres de retraite supplémentaires est donc facilitée par rapport à une activité exercée en entreprise individuelle.

- **… mais il n'y a pas que des avantages !**

La réduction d'impôt sur le revenu "Censi Bouvard" (LMNP en résidences services : étudiants, EHPAD…) n'est pas accessible lorsque l'activité est réalisée en société.

Les conditions pour obtenir une exonération d'ISF sont différentes de celles applicables à l'entrepreneur individuel (cf supra). En société, il faut que l'associé exerce au sein de la société son activité professionnelle principale, c'est-à-dire que concrètement le gérant accomplisse des actes précis et des diligences réelles. L'exonération ISF est peu fréquente si la personne est en activité par ailleurs.

Conclusion

En utilisant les subtilités des régimes LMP ou LMNP en fonction de vos objectifs patrimoniaux présents et futurs, la location meublée constitue souvent une solution pertinente pour développer votre patrimoine dans un environnement fiscal favorable.

NOUVEAU

Bonne nouvelle : Retour de la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité

La loi de finances rectificative pour 2015 réintroduit cette réduction d'impôt qui devait prendre fin au 31 décembre 2015 ! Elle est égale aux 2/3 des dépenses réalisées.

SCI et location meublée

voir la vidéo avec Florent BELON, consultant Fidroit

FOCUS

Les pièges à éviter

La sauvegarde de l'AGIRC et l'ARRCO ou les salariés pris au piège ?

Les partenaires sociaux se sont accordés sur un plan de sauvegarde des régimes complémentaires de retraite des salariés, dont les réserves s'épuisent rapidement.

Les partenaires sociaux se sont accordés sur un plan de sauvegarde des régimes complémentaires de retraite des salariés, dont les réserves s'épuisent rapidement.

Dès 2016, plusieurs mesures entreront progressivement en vigueur avec notamment la baisse de rendement des points acquis et l'augmentation des cotisations patronales.

C'est à compter de 2019 que les évolutions seront les plus sensibles :

- **fusion programmée des régimes AGIRC et ARRCO** pour mutualiser les réserves.
- augmentation du taux d'appel des cotisations : on paie plus pour acquérir moins de points.
- allongement d'un an de la durée de cotisation nécessaire pour bénéficier d'une retraite complémentaire à taux plein avec la mise en place d'un ''coefficient de solidarité''.

Un salarié remplissant les conditions pour toucher sa retraite de base à taux plein à 62 ans aura le choix entre :

- prendre sa retraite avec application d'un malus de 10 % sur sa pension complémentaire pendant au moins 3 ans.
- continuer à travailler jusqu'à 63 ans pour ne pas être pénalisé. S'il attend 64, 65 voire 66 ans, alors sa pension complémentaire sera ''bonifiée'' de 10, 20 ou 30 % pendant une seule année.

A retenir

Il y a, de fait, une dissociation entre l'âge de départ à taux plein pour la retraite de base et pour les retraites complémentaires.

En pratique, différer d'un an son départ en retraite (en se privant de ce flux de revenus pendant 12 mois) apparaît souvent moins favorable que de subir la réduction de 10 % de ses retraites complémentaires pendant 3 ans.

Des placements patrimoniaux productifs de revenus complémentaires s'avèrent de plus en plus opportuns.

Vous êtes retraité ?

En 2016, plusieurs mesures entre en vigueur :

- **Sous-indexation** des pensions pendant les 3 prochaines années : revalorisation sur la base de l'inflation moins 1 point.
- **Report de la revalorisation** (éventuelle) des pensions du 1er avril au 1er novembre.

Nouveauté

La gestion des biens des mineurs et des personnes âgées facilitée.

Une ordonnance récente simplifie et modernise le droit de la famille en aménageant les règles de gestion pour les proches de personnes ''vulnérables''.

Le mineur : un régime d'administration légal unique

Avant la réforme

Les pouvoirs de gestion des parents sur le patrimoine des enfants mineurs étaient régis par ''l'administration légale'' :

- pure et simple : les deux parents exerçaient l'autorité parentale,
- ou sous contrôle judiciaire : un seul parent l'exerçait.

Dans le premier cas, les parents pouvaient prendre, d'un commun accord, les décisions les plus importantes pour l'enfant. Dans le second, l'accord du juge des Tutelles était requis.

Plus d'autonomie pour les familles monoparentales

A compter du 1er janvier 2016, pour éviter une discrimination pour les familles monoparentales, un régime unique d'administration légale a été mis en place.

Ce système limite l'intervention du juge aux seules situations à risques. On présume une ''bonne gestion des biens du mineur par ses représentants légaux'' et la ''confiance aux familles'' devient la règle.

En pratique, les décisions, prises avec l'accord du juge sous le régime de contrôle judiciaire, pourront être validées par l'intervention du parent seul titulaire de l'autorité parentale.

Pour éviter les abus, une procédure d'alerte est mise en place. Ainsi, si un proche ou un tiers a connaissance d'une situation à risques pour les intérêts patrimoniaux du mineur, il peut saisir le juge des Tutelles.

La personne âgée : un système d'habilitation familiale

L'habilitation familiale, plus souple que la curatelle ou tutelle, ouvre de nouvelles perspectives pour ceux qui accompagnent au quotidien des proches dont l'état de santé s'altère ou ayant des difficultés à manifester leur volonté… Ce nouveau système va faciliter la représentation de ces personnes vulnérables.

Les modalités de mise en place

Sans le formalisme d'une tutelle ou curatelle, cette habilitation familiale nécessite toutefois une procédure judiciaire. Elle s'ouvre après une constatation médicale de l'état de santé de la personne à protéger.

Le juge statue sur :

- le choix de la personne habilitée (ascendants, descendants, frères, sœurs, partenaire de PACS ou concubin).
- l'étendue de ses pouvoirs en accord avec la famille : certains actes restent obligatoirement soumis à l'autorisation du juge.
- la durée de l'habilitation (pas plus de 10 ans).

Un dispositif alternatif

Il existait déjà des règles spécifiques de représentation pour les couples mariés ou en cas d'application d'un mandat de protection future. La pertinence de ce nouveau dispositif devra être évaluée dans le temps par les retours d'expériences.

SA au capital de 250 000 € - RCS LYON B 380 584 714 - référencée sous le n° 07001846 par l'ORIAS (www.orias.fr) pour les activités de courtage en assurance (catégorie b) conforme aux articles L-530.1 et L-530.2 du code des assurances, conseiller en investissements financiers (MB0639COJE) et mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement - activité de démarchage bancaire et financier (MOBSP) - activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce, "ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur" - carte professionnelle immobilière n° 911212 délivrée par la préfecture du Rhône - garantie financière de la compagnie MMA, à hauteur de 110 000 € - Covea Risk, sise au 19 - 21 allée de l'Europe 92616 Clichy cedex -