

AGIL :

Association Agréée dont les membres Professionnels Libéraux, bénéficient d'informations et d'un avantage fiscal (absence de majoration du bénéfice de 25 %).

Administrateurs :

■ Pascal RIGAUD

Président Fondateur
INSEAD - ESCP

■ Muguette ZIRAH-RADUSZYNSKI

Secrétaire Général
Avocat

■ Ervin ROSENBERG

Trésorier
Consultant Financier – ESC

■ Barbara BYRNE

Conseil en Communication

■ Docteur Valérie ADRAÏ

Médecin

■ Docteur Marc HAZEN

Stomatologue

■ Maître Philippe DELELIS

Avocat – Docteur en Droit – ENA

Administrateurs Honoraires :

Docteur Jean-Roger RIVIERE

Docteur Pierre DUFRANC

Philippe ALEXANDRE

Maître David BAC - HEC

COTISATION AGIL ANNEE 2018

Montant H.T. :166,67 €

TVA à 20 % :33,33 €

Montant T.T.C. :200,00 €

AGIL SINCE 1987
BUT FOR EVER
HORAIRE D'OUVERTURE
9 H A 19 H
SANS INTERRUPTION TOUS
LES JOURS OUVRES

Agil

Siège Social

A l'angle de l'Avenue
Mac Mahon,
au 2^{ème} Etage
9 bis Rue Montenotte
75017 PARIS

Tél : 01.40.68.78.78

Fax : 01.40.68.78.85

Entre deux patients,
Entre deux dossiers,
Surfez sur notre site Internet
www.agil.asso.fr

LES CHIFFRES-CLEFS

PLUS-VALUES FONCIERES PROFESSIONNELLES

Dispositifs	Article 151 septies : Exonération des plus-values professionnelles des « petites entreprises »		Article 151 septies B : Abattement pour durée de détention sur les plus-values immobilières à long terme réalisées sur les locaux d'exploitation.		
	Plus de 5 ans d'activité		Plus de 5 ans d'activité		
Chiffres clefs	Seuils exonération : Totale si : recettes < à 90 000 € HT Dégressive si : recettes entre 90 000 € HT et 126 000 € HT		Abattement pour durée de détention sur la plus-value à long terme : 10 % par année de détention au-delà de la cinquième (exonération au bout de 15 ans)		
	Imposition	Fiscale	Sociale	Fiscale	Sociale
Plus-value à court terme	exonération	imposition	imposition	imposition	imposition
Plus-value à long terme	exonération	exonération	exonération	exonération	exonération

Fiscalement si le résultat de cession n'est pas exonéré :

- la plus-value à court terme est imposable aux taux progressifs de l'impôt sur le revenu (IR)

- la plus-value à long terme est imposable au taux forfaitaire unique (PFU) de 30 % soit 12,8 % fiscalement et 17,2% socialement.

PLUS-VALUES FONCIERES PRIVEES

Les ventes de biens immobiliers bénéficient d'une exonération totale de la plus-value au titre de l'IR au bout de 22 ans. Par contre, l'exonération totale au titre des prélèvements sociaux (CSG/CRDS) est de 30 ans.

Les plus-values immobilières, autres que sur les terrains à bâtir, réalisées à compter du 1^{er} janvier 2013 font l'objet d'une taxe supplémentaire de 2 % pour la fraction imposable supérieure à 50 000 €, 3% pour 100.000 €, et 1% de plus par tranche de 50.000 € pour atteindre 6 % au-delà de 250 000 €.

Résidence principale :

La plus-value dégagée lors de la vente d'une résidence principale est exonérée de toute imposition. Elle ne subit ni le prélèvement forfaitaire libérateur, ni les prélèvements sociaux.

La résidence principale du contribuable doit s'entendre du logement où il réside habituellement et effectivement et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels.

Résidence secondaire :

Une exonération de la plus-value propre à la résidence secondaire est possible à condition que :

- C'est la première fois que le logement secondaire est vendu.
- La résidence secondaire est acquise depuis au moins 5 ans.
- Le prix de cession est intégralement utilisé pour l'achat d'une résidence.
- La résidence principale n'est pas votre propriété durant les 4 années précédentes.

Taux de l'abattement selon la durée de détention

Durée de détention de l'immeuble	Impôt sur le revenu (19 %)	Prélèvements sociaux (17,2 %)
Moins de 6 ans	Pas d'abattement	Pas d'abattement
Entre 6 à 21 ans	6 %	1,65 %
Entre 21 et 22 ans	4 %	1,60 %
Entre 22 et 30 ans	Exonération	9 %
Plus de 30 ans	Exonération	Exonération

LOYER A SOI MÊME

Un propriétaire exerçant une activité libérale et utilisant partiellement son habitat pour les besoins de son activité professionnelle peut décider le versement d'un loyer à soi-même. Sur le plan fiscal, le loyer ainsi payé constitue une charge déductible du revenu professionnel, mais il doit être compris dans les revenus fonciers attachés à la déclaration personnelle de revenus n° 2042.

Afin d'éviter tout abus, l'administration a fixé certaines règles :

- ▲ Le montant du loyer versé doit correspondre au prix du marché local.
- ▲ Les versements des loyers doivent être effectifs (émission de chèques ou virements bancaires).
- ▲ un contrat de bail et des quittances de loyer doivent être établis.

LOI PINEL

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation, à ce titre elle offre un avantage fiscal à chaque contribuable qui souhaite investir dans un bien immobilier neuf et qui s'engage à le louer pour une période de 6 ans minimum avec possibilité de l'allonger de deux fois 3 ans, soit une durée de 9 ans ou de 12 ans.

Évidemment plus la durée est longue plus l'avantage fiscal est important. Le pourcentage de déduction fiscale des impôts étant proportionnel à l'engagement de location pris.

La réduction d'impôt est de 12 % du montant de l'investissement sur 6 ans.

La réduction d'impôt est de 18 % du montant de l'investissement sur 9 ans.

La réduction d'impôt est de 21 % du montant de l'investissement sur 12 ans.

La loi Pinel permet également de faire 2 acquisitions maximum par an dans la double limite de 300 000 € et de 5500 € du m².

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le droit de propriété d'un bien immobilier peut faire l'objet d'un démembrement par dissociation de la nue-propriété et de l'usufruit lequel est un droit d'usage du bien et de ses fruits de nature précaire car à son terme, le nu-propriétaire retrouve la propriété pleine et entière.

L'usufruit viager est celui qui s'éteint par le décès de l'usufruitier. Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété sont fixées forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété entière, à partir de l'âge de l'usufruitier, conformément au barème suivant :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
De 0 à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
de 41 à 50 ans	60 %	40 %
de 51 à 60 ans	50 %	50 %
de 61 à 70 ans	40 %	60 %
de 71 à 80 ans	30 %	70 %
de 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

DROITS DE SUCCESSION ET DE DONATION EN LIGNE DIRECTE : DE PARENTS À ENFANTS

Abattement	Tranches (après abattement)	Taux	À soustraire pour un calcul rapide
Succession et donation : 100 000 € entre parents et enfants.	≤ 8 072 €	5 %	0 €
	de 8 073 € à 12 109 €	10 %	- 404 €
Donation : 31 865 € entre grands-parents et petits-enfants et 5 310 € entre arrière-grands-parents et arrière-petits-enfants.	de 12 110 € à 15 932 €	15 %	- 1 009 €
	de 15 933 € à 552 324 €	20 %	- 1 806 €
Don d'argent : abattement supplémentaire de 31 865 € si le donateur a moins de 80 ans pour un don aux enfants majeurs ou pour un don aux petits-enfants et arrière-petits-enfants majeurs.	de 552 325 € à 902 838 €	30 %	- 57 038 €
	de 902 839 € à 1 805 677 €	40 %	- 147 322 €
Donation de terrain à bâtir et de logement neuf : abattement de 100 000 € si l'acte est fait au profit d'un ascendant ou d'un descendant.	Au-delà de 1 805 677 €	45 %	- 237 606 €

CONFERENCES DE L'AGIL DE 20 H 30 A 22 H 30

Dans les Salons de l'Etoile - Hôtel Napoléon (40 Avenue de Friedland - 75008 PARIS - Métro Charles de Gaulle Etoile)

Mardi 10 Juillet 2018 : Micro-BNC

Mercredi 12 Septembre 2018 : Tenue de Comptabilité

Mercredi 17 Octobre 2018 : Tenue de Comptabilité

Merci de confirmer votre participation auprès de l'AGIL au 01.40.68.78.78