

AGIL :

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 à la Cour

■ Ervin ROSENBERG

Trésorier
Consultant Financier - ESC

■ Barbara BYRNE

Conseil en Communication

■ Docteur Valérie ADRAÏ

Médecin

■ Docteur Marc HAZEN

Stomatologue
Avocat - Docteur en Droit - ENA

Administrateurs Honoraires :

Docteur Jean-Roger RIVIERE

Docteur Pierre DUFRANC

Philippe ALEXANDRE

Maître David BAC - HEC

COTISATION AGIL ANNEE 2015

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

Rive Droite Etoile

Siège Social et Administratif :

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

REGIME D'IMPOSITION D'UNE LOCATION NUE OU MEUBLEE

Location nue

Les revenus de location nue sont imposables au titre des revenus fonciers.

✓ Micro-foncier :

Ce régime s'applique si les loyers bruts annuels encaissés sont inférieurs à 15 000 €.

Le revenu net imposable est déterminé par l'administration en appliquant un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus bruts des loyers encaissés dans l'année, sans tenir compte des remboursements et des provisions pour charges versés par le locataire.

✓ Réel foncier :

Ce régime s'applique de plein droit si les loyers bruts sont supérieurs à 15 000 €.

Le revenu net imposable est égal à la différence entre le montant des loyers encaissés (sans tenir compte des remboursements et des provisions pour charges versés par le locataire) et le total des frais et charges supportés dans l'année.

Location meublée

Les revenus de location meublée sont imposés dans la catégorie des BIC.

✓ Micro-BIC :

- Si les recettes annuelles ne dépassent pas 32 900 €, le régime "micro-BIC" peut-être retenu.

L'administration fiscale applique un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

- Si la location donnée est un gîte rural, un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte, le plafond de recettes annuelles est de 82 200 € et l'abattement forfaitaire pour frais est de 71 %.

✓ Bénéfice réel :

- Si les recettes annuelles dépassent les seuils du régime "micro-BIC", le régime du bénéfice réel s'applique.

- Le revenu net imposable se détermine en déduisant les frais et charges des recettes.

MICRO-ENTREPRISES : SEUILS

Régimes	Seuil	Abattement représentatif des charges
Micro-Foncier	< 15 000 €	30 %
Micro-BNC	< 32 900 €	34 %
Auto-Entrepreneur	< 32 900 €	34 % ou versement libératoire de 2,2 %
Micro-BIC Autres prestataires de services : - artisanat (peintres..), activité de transport (taxi notamment..), services divers (réparateur indépendant, femme de ménage..)	< 32 900 €	50 %
Micro-BIC Activités de vente de marchandises à emporter ou à consommer sur place, et fourniture de logements (hôtelier notamment).	< 82 200 €	71 %
Micro-BIC location meublée	< 32 900 €	50 %

IMPÔT SUR LA FORTUNE (ISF)

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux (en %)
N'excédant pas 800 000 €	0
Comprise entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,5
Comprise entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,7
Comprise entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1
Comprise entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25
Supérieure à 10 000 000 €	1,5

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation dès 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote est prévue pour les patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €.

Pour le calcul de l'ISF, un abattement de 30 % est pratiqué sur la valeur vénale du bien immobilier occupé à titre de résidence principale par son propriétaire.

Si cette résidence est détenue à travers à une SCI, l'abattement de 30 % est rejeté mais une décote (10 à 20 %) peut être appliquée sur la valeur des parts de la SCI.

Il faut noter que la résidence principale n'est assujettie ni à l'impôt sur les plus-values ni aux prélèvements sociaux et qu'en outre elle bénéficie d'un abattement de 30 % pour le calcul de l'ISF.

PLUS-VALUES FONCIERES PROFESSIONNELLES

Dispositifs	Article 151 septies :		Article 151 septies B :	
	Exonération des plus-values professionnelles des « petites entreprises »		Abattement pour durée de détention sur les plus-values immobilières à long terme réalisées sur les locaux d'exploitation.	
Chiffres clefs	Plus de 5 ans d'activité		Plus de 5 ans d'activité	
	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	exonération	imposition	imposition
Plus-value à long terme	exonération	15,50 %	exonération	15,50 %

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

- la plus-value à court terme est imposable aux taux progressif de l'impôt sur le revenu (IR)
- la plus-value à long terme est imposable au taux de 16 %.

PLUS-VALUES FONCIERES PRIVEES

Les plus-values sur cession de biens immobiliers bénéficient d'un abattement progressif. Des nouvelles mesures sont applicables dès le **1^{er} septembre 2014**. Elles concernent les ventes réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014 à l'exclusion de celles des terrains à bâtir.

A compter de cette date, les ventes de biens immobiliers bénéficient d'une exonération totale de la plus-value au titre de l'IR au bout de **22 ans** (30 ans auparavant). Par contre, l'exonération totale au titre des prélèvements sociaux (CSG/CRDS) reste à **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 libératoire, 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 si :

- 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 possédée durant les 4 années précédentes.

Taux de l'abattement pour durée de détention

Durée de détention de l'immeuble	Impôt sur le revenu (19 %)	Prélèvements sociaux (15,5 %)
Moins de 6 ans	Pas d'abattement	Pas d'abattement
Entre 6 et 21 ans	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^{ème} année	Exonération	9 %
Plus de 30 ans	Exonération	Exonération

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'AGIL

Dans les Salons du Méditel (28 Bd Pasteur - 75015 PARIS - Métro Pasteur)

AGO à 19h30 le 04 Novembre 2015.