

AGIL :

Association Agréée dont les membres Professionnels Libéraux, bénéficient d'informations, d'une assistance et d'une supervision.

Administrateurs :

■ Pascal RIGAUD

Président Fondateur
INSEAD - ESCP

■ Muguette

ZIRAH-RADUSZYNSKI

Secrétaire Général

Avocat

■ Antoine RIGAUD

Trésorier - Expert-Comptable
Ingénieur ENISE - ENPC

■ Docteur Claire BOURGEOIS

Médecin Généraliste

■ Docteur Marc HAZEN

Stomatologue

■ Yoko IMAI

Consultante - Artiste

■ 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 2023

Micro-BNC

Montant T.T.C. : 60,00 €

Mission CLASSIQUE (ECCV + EPS)

Montant T.T.C. : 200,00 €

Mission PREMIUM (ECF)

Montant T.T.C. : 200,00 €

Mission FULL SERVICE (ECCV + ECF)

Montant T.T.C. : 300,00 €

AGIL SINCE 1987 BUT
FOR EVER DE 9 H A 19 H
TOUS LES JOURS OUVRES

Agil

Rive Droite Etoile
Siège Administratif et Postal

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

CHIFFRES DE L'IMMOBILIER

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL : DÉFINITION

Au regard de l'impôt sur le revenu IR :

Revêt la qualité de loueur en meublé professionnel (LMP) toute personne qui remplit simultanément ces deux conditions :

- les recettes annuelles tirées de cette activité pour l'ensemble du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 €,
- ces recettes sont supérieures aux revenus nets professionnels du foyer fiscal (traitements et salaires, pensions et rentes viagères, BIC autres que la location meublée, BA, BNC et revenus des gérants et associés (art. 62 du CGI).

Au regard de l'impôt sur la fortune immobilière IFI :

Pour être qualifié de loueur en meublé professionnel (LMP), il faut remplir trois conditions :

- l'activité de location meublée doit être l'activité principale, ce qui suppose selon l'Administration Fiscale, qu'il n'existe pas une autre activité professionnelle à temps plein. Sinon l'activité de location meublée ne pourra pas être considérée comme profession principale même si elle rapporte des revenus supérieurs à ceux des autres activités ;
- les recettes de l'activité meublée doivent être supérieures à 23 000 € par an ;
- les revenus de l'activité de location meublée doivent représenter plus de la moitié des revenus professionnels du foyer fiscal, hors pension de retraite.

Il convient de souligner que les biens immobiliers propres à la LNMP sont inclus dans l'assiette de l'IFI tandis que les biens immobiliers propres à la LMP sont exclus de l'assiette de l'IFI.

La LMP est particulièrement favorable aux contribuables à la retraite car il leur est plus aisé de satisfaire les conditions leur permettant d'échapper à l'IFI.

L'IFI est calculé sur la valeur nette du patrimoine immobilier au 1^{er} janvier selon un barème allant de 0,50 à 1,50 appliqué par fraction de la valeur du patrimoine. Le seuil d'imposition est de 1 300 000 €.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable (%)	Formule de calcul des droits B= base nette taxable
N'excédant pas 800 000 €	0	
De 800 0001 à 1 300 000 €	0,50	
De 1 300 001 à 2 570 000 €	0,70	(B x 0,007) - 6 600 €
De 2 570 001 à 5 000 000 €	1	(B x 0,01) - 14 310 €
De 5 000 001 à 10 000 000 €	1,25	(B x 0,0125) - 26 810 €
Supérieure à 10 000 001 €	1,50	(B x 0,015) - 51 810 €

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 dont la valeur nette taxable est égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €. La réduction du montant de l'imposition est la suivante : 17 500 € - 1,25 % P, P étant la valeur nette taxable de patrimoine.

A titre d'exemples, montant de l'impôt pour une valeur nette de patrimoine taxable de :

1 350 000 €	=> IFI = 2 225 €
1 500 000 €	=> IFI = 3 900 €
2 000 000 €	=> IFI = 7 400 €
2 500 000 €	=> IFI = 10 900 €
3 000 000 €	=> IFI = 15 690 €

En 2022, plus de 164 000 foyers fiscaux seraient imposables à l'IFI, ce qui représente un montant total d'imposition de 1 800 000 000 €.

LOCATION MEUBLÉE - RÉGIMES FISCAUX

La location à titre habituel d'un **logement meublé ou la sous location**, constitue une activité commerciale. Les loyers sont donc imposables dans la catégorie des BIC et non dans celle des revenus fonciers. Selon le montant de vos recettes de 2021 ou 2022, vous relevez du régime micro-BIC ou du régime réel d'imposition. Pour l'appréciation du régime micro-BIC, deux seuils de recettes sont à retenir :

- le seuil de 77 700 € pour les locations meublées traditionnelles avec un abattement de 50 % des recettes. Ce seuil s'apprécie sur l'une des deux années qui précède l'année de déclaration.
- le seuil de 188 700 € pour certaines locations saisonnières (meublés de tourisme et chambres d'hôtes) avec un abattement forfaitaire pour charges de 71 % des recettes.

Ce seuil s'apprécie sur l'une des deux années qui précède l'année de déclaration.

Une proposition de loi préconise la réduction des taux d'abattement.

Si la loi était votée en ce sens, 50 % deviendrait 30 % et 71 % deviendrait 50 %.

RÉGIME FISCAL DE L'IR DE LA LOCATION MEUBLÉE

Location parahôtelière

Chiffre d'affaires HT 2021	Chiffres d'affaires HT 2022	Régime applicable pour 2023
	$CA \leq 188\,700\,€$	Micro-BIC - Option possible pour le réel simplifié ou le réel normal
$CA \leq 188\,700\,€$	$188\,700\,€ < CA \leq 840\,000\,€$	Micro-BIC - Option possible pour le réel simplifié ou le réel normal
$CA > 188\,700\,€$	$188\,700\,€ < CA \leq 840\,000\,€$	Réel simplifié - Option possible pour le réel normal
$CA \leq 188\,700\,€$	$CA > 840\,000\,€$	Micro-BIC - Option possible pour le réel simplifié ou le réel normal
$188\,700\,€ < CA \leq 840\,000\,€$	$CA > 840\,000\,€$	Réel simplifié - Option possible pour le réel normal
$CA > 840\,000\,€$	$CA > 840\,000\,€$	Réel normal

Location traditionnelle

Chiffre d'affaires HT 2021	Chiffres d'affaires HT 2022	Régime applicable pour 2023
	$CA \leq 77\,700\,€$	Micro-BIC - Option possible pour le réel simplifié ou le réel normal
$CA \leq 77\,700\,€$	$77\,700\,€ < CA \leq 254\,000\,€$	Micro-BIC - Option possible pour le réel simplifié ou le réel normal
$CA > 77\,700\,€$	$77\,700\,€ < CA \leq 254\,000\,€$	Réel simplifié - Option possible pour le réel normal
$CA \leq 77\,700\,€$	$CA > 254\,000\,€$	Micro-BIC - Option possible pour le réel simplifié ou le réel normal
$77\,700\,€ < CA \leq 254\,000\,€$	$CA > 254\,000\,€$	Réel simplifié - Option possible pour le réel normal
$CA > 254\,000\,€$	$CA > 254\,000\,€$	Réel normal

RÉGIME FISCAL DU MICRO-FONCIER

Relèvent du régime micro-foncier, les recettes tirées de la location nue d'immeubles n'excédant pas 15 000 € de l'année en cours.

L'abattement forfaitaire pour frais est de 30 %.

RÉGIME FISCAL DE LA TVA DE LA LOCATION MEUBLÉE

La location meublée traditionnelle n'est jamais assujettie à la TVA.

Jusqu'au 05.07.2023, pour que la fourniture d'un hébergement soit considérée comme faisant concurrence au secteur hôtelier et soit donc imposable à la TVA, il fallait qu'en sus de l'hébergement soient proposées trois des quatre prestations suivantes :

- fourniture du petit-déjeuner,
- nettoyage régulier des locaux durant le séjour,
- fourniture du linge de maison,
- réception personnalisée ou non de la clientèle.

Cette règle des "trois prestations sur quatre" présentait des difficultés d'interprétation.

Dans un arrêt du 05.07.2023, le Conseil d'Etat renvoie à l'Administration Fiscale la responsabilité d'apprécier si une activité de location meublée fait concurrence au secteur hôtelier sans critère légal précis.

Il s'agit d'une insécurité juridique sachant que l'Administration Fiscale doit dorénavant se livrer à une appréciation casuistique pour déterminer l'assujettissement ou non à la TVA en fonction du caractère hôtelier ou non de la location.

INFORMATIONS DIVERSES**Destinations des acquisitions immobilières à Paris :**

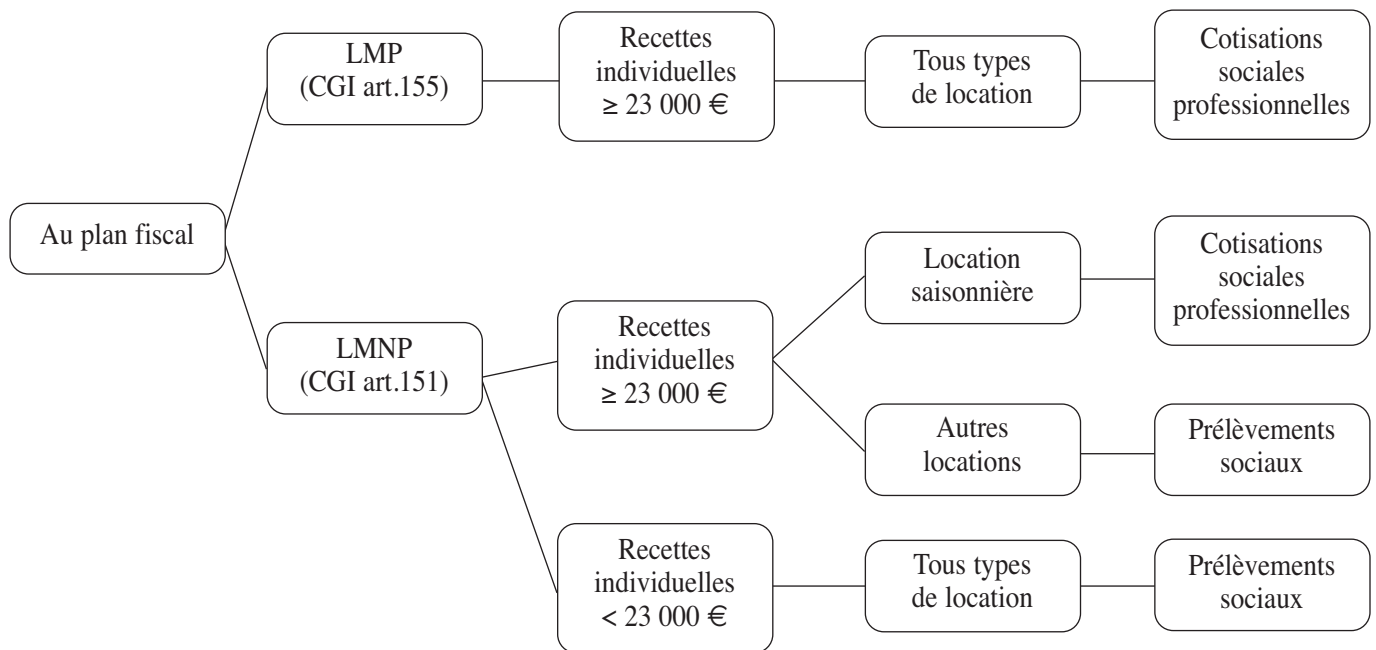
1^{er} semestre 2023 => Résidence principale : 65,8 %
 Résidence secondaire : 6,5 %
 Investissement locatif : 27,7 %

Crédits immobiliers :

Le taux moyen des crédits immobiliers sur 20 ans est passé de 1 % (0,99) à 4 % (3,92) au cours des 20 derniers mois. A compter du 01.10.2023, le taux de l'usure est fixé à 5,8 % pour un prêt immobilier à 20 ans.

Déclaration d'occupation des biens immobiliers :

81 % des locaux d'habitation ont été validés lors de la dernière campagne de déclaration des biens immobiliers étendue jusqu'au 10 août 2023. Plus de 10 millions de logements n'ont toujours pas été déclarés.
 (DGFIP)

LOCATION MEUBLÉE : COTISATIONS SOCIALES OU PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les cotisations sociales (de l'ordre de 33%) et les prélèvements sociaux (17,2%) sont dus que le régime fiscal soit BIC réel ou Micro-BIC, sachant que seules les cotisations sociales procurent des droits à la retraite.

DROITS DE SUCCESSION

Tarif applicable aux donations et /ou successions en ligne directe après abattement de 100 000 € :

Lien de parenté	Taux	Fraction de part nette taxable
Héritier en ligne directe	5 %	Inférieure à 8 072 €
	10 %	Entre 8 072 et 12 109 €
	15 %	Entre 12 109 et 15 932 €
	20 %	Entre 15 932 et 552 324 €
	30 %	Entre 552 324 et 902 838 €
	40 %	Entre 902 838 et 1 805 677 €
	45 %	Supérieure à 1 805 677 €

Les donations à hauteur de 100 000 € par parent et pour chaque enfant tous les 15 ans, sont exonérées de droits de succession. En France, la part de la fortune héritée dans le patrimoine total représente désormais 60 % contre 35 % il y a 50 ans.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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-propiétaire retrouve la propriété pleine et entière.

L'usufruitier dispose de la jouissance et des revenus courants du bien.

Le nu-propiétaire bénéficie des produits exceptionnels du bien.

En conséquence, les dépenses d'entretien ou de réparation sont dues par l'usufruitier tandis que les charges de grosses réparations sont supportées par le nu-propiétaire.

Dans la mesure où le nu-propiétaire n'a pas de revenu, il peut se trouver dans l'impossibilité de financer des travaux exceptionnels. Aussi, il semble judicieux de prévoir une convention à cet effet.

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 %

Il existe aussi le droit d'usage et d'habitation. Comme l'usufruit, il confère à son bénéficiaire le droit d'y vivre. En revanche, celui-ci ne peut pas le mettre en location pour en tirer des revenus. C'est un droit qui ne peut être ni cédé, ni loué. Il se perd par le décès ou le non-usage. Ce droit permet de protéger le partenaire survivant, qui ne pourra être expulsé par les héritiers tant qu'il exercera son droit, à un coût moindre que le legs d'usufruit : sa valeur est en effet fixée à 60 % de l'usufruit.

La transmission d'un bien immobilier en nue-propriété avec réserve d'usufruit permet une estimation moindre de la valeur du bien donc une réduction des droits de succession.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'AGIL

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

AGO le Mercredi 8 Novembre 2023 à 19h30

CONFÉRENCES 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)

Mercredi 8 Novembre 2023 : Tenue de Comptabilité + Examen de Conformité Fiscale (ECF) (après AGO à 19h30)

Mercredi 13 Décembre 2023 : Fiscalité des Locaux Professionnels et Personnels

Mercredi 10 Janvier 2024 : Tenue de Comptabilité + Examen de Conformité Fiscale (ECF)

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