

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

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

Éditorial

FAITES FRUCTIFIER VOTRE PATRIMOINE FONCIER

La pierre est le seul investissement qui :

- est une « valeur refuge », en temps de crise, son prix s'effrite mais il ne s'effondre pas,
- peut être constitué, ex nihilo, en s'endettant, en bénéficiant d'un effet de levier.

Accroître ses loyers, réduire son impôt sur le revenu (IR), minorer la taxation de ses plus-values lors d'une cession, alléger son impôt sur la fortune immobilière (IFI)... sont les préoccupations des propriétaires investisseurs à la recherche de solutions. Bien sûr, il n'y a pas de panacée mais des points de repère permettent d'aiguiller.

Considérations Economiques

En raison du DPE (Diagnostic de Performance Energétique), les habitations dites « Passoires Thermiques » seraient dépréciées de 6 % en Ile-de-France, de 10 % en Normandie voire de 20 % en Aquitaine.

Acquérir sa résidence principale en nom propre est préconisé : abattement de 30 % de sa valeur au regard de l'IFI, absence de plus-value imposable lors de la cession, recours au Micro-BIC en cas de location saisonnière.

Pour un bailleur, le rendement locatif brut de l'habitat serait de 3 % à Paris, de 8 % près d'une gare du Grand Paris, de 6 % dans certaines métropoles régionales. Un logement loué meublé pourrait se louer de 10 % à 20 % plus cher que le même logement loué vide. En cas de colocation, le rendement pourrait atteindre 10 % et le colocataire pourrait économiser 20 %. La colocation entre seniors serait appelée à se développer.

Revenus Fonciers

Lorsqu'un local nu est loué directement par un propriétaire, il relève des « Revenus Fonciers » et de l'IFI. Si ses loyers n'excèdent pas 15.000 € par an, le propriétaire est imposé à l'IR sur 70 % de ses recettes selon le Régime Micro-Foncier. Selon le Régime Réel, seules les charges payées sont partiellement déductibles, le propriétaire est imposé au taux progressif de l'IR qui peut atteindre 62,70 % y compris les Prélèvements Sociaux (PS : 17,20 %). Lors d'une cession, l'imposition de la Plus-Value dite des Particuliers diminue avec le temps pour disparaître après 30 ans de détention.

LMNP

Lorsque la location porte sur une ou plusieurs habitations meublées, le bailleur relève des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux). S'il loue sa résidence principale ou secondaire à titre temporaire ou une autre résidence à titre permanent, la simplicité veut qu'il ait recours au Régime Micro-BIC si ses loyers n'excèdent pas 77.700 € par an étant ainsi imposé sur 50 % de ses recettes. Sauf cas rares, le loueur en activité relève du Régime LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel), des Plus-Values des Particuliers et de l'IFI. Selon le régime réel, exigeant une tenue de comptabilité, en raison de l'amortissement des immobilisations, le LMNP peut échapper à l'IR pendant une demi-douzaine d'années.

LMP

Sous certaines strictes conditions, le loueur en meublé relève, de droit, du Régime LMP (Loueur en Meublé Professionnel). Ce statut LMP, auquel le retraité est plus facilement éligible que l'actif, est particulièrement intéressant car il permet à l'investisseur de relever du régime avantageux des Plus-Values Professionnelles et surtout d'éviter l'IFI quant aux biens concernés.

SCI

Pour maintes considérations (familiales, financières...) les propriétaires fonciers peuvent être conduits à constituer une SCI (Société Civile Immobilière) à l'Impôt sur le Revenu (IR) ou à l'impôt sur les Sociétés (IS). Bien sûr, tout investisseur désireux de se constituer un patrimoine foncier substantiel, plus dans une optique d'épargne que dans le but de financer son mode de vie, a tout intérêt à recourir à une SCI à l'IS (taux de l'IS 15 % et 25 %, Flat Tax à 30 %). La colocation meublée entre seniors pour doper la rentabilité, le LMNP au cours de la vie active pour minorer l'IR, le LMP lors de la retraite pour alléger l'IFI... sont des solutions à la disposition de tout investisseur cartésien.

Pierre qui roule n'amasse pas mousse mais, pierre par pierre, l'édifice s'érige !

Pascal RIGAUD
Président de l'AGIL
Expert-Comptable

DECLARATION DES LOCAUX D'HABITATION

Dorénavant les propriétaires de locaux d'habitation doivent déclarer en ligne les conditions d'occupations de leurs locaux **avant le 1^{er} juillet 2023**.

Cette obligation déclarative concerne les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation :

- propriétaire indivis,
- usufruitiers si démembrement,
- sociétés civiles immobilières,
- sociétés commerciales,
- ...

Cette déclaration faisant suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, vise à identifier les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants.

En effet, tous les propriétaires, personnes physiques ou morales, d'une résidence principale, secondaire, tertiaire, d'un bien locatif ou vacant, doivent pour chacun de leur locaux, indiquer à quel titre ils les occupent et, s'ils ne les occupent pas eux-mêmes, déclarer l'identité des occupants ainsi que la période d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2023.

Selon la DGFIP, 34 millions de propriétaires sont concernés par cette déclaration pour 73 millions de locaux à usage d'habitation en France.

Modalités déclaratives :

La déclaration doit être souscrite en principe par voie électronique via le site impots.gouv.fr :

- sur Votre espace particulier => Biens immobiliers
- ou/et sur Votre espace professionnel => Démarches => Gérer mes biens immobiliers

Aucun formulaire de déclaration papier n'est prévu par l'administration ; en l'absence d'accès à internet et donc d'impossibilité de déclarer en ligne, il convient de contacter les services fiscaux via le réseau France Services, ou le service des impôts des particuliers dont dépend le bien immobilier.

En cas de difficulté pour effectuer la déclaration, une assistance est disponible au n° 0 809 401 401.

Le défaut de déclaration, l'omission ou l'inexactitude des renseignements fournis, est passible d'une amende forfaitaire de 150 € par local.

Il est à noter que les propriétaires de locaux professionnels non affectés à l'habitation, bien qu'ayant payé une taxe d'habitation, ne sont pas soumis à l'obligation déclarative et n'encourent aucune pénalité pour défaut de déclaration.

Précisions :

- le propriétaire d'un local meublé et occupé est soumis à la taxe d'habitation ;
- le propriétaire d'un local meublé et inoccupé ne relève que de la taxe foncière ;
- le propriétaire d'un local nu et occupé est soumis à la taxe d'habitation ;
- le propriétaire d'un local nu et inoccupé relève de la taxe sur les logements vacants.

Outre une déclaration portant sur l'occupation des locaux exigible avant le 01.07.2023, une autre déclaration portant sur les loyers sera exigible avant le 01.07.2025. Cette déclaration supplémentaire s'inscrit dans le cadre de la révision des évaluations foncières des locaux d'habitation.

DPE ET AUDIT ENERGETIQUE

A compter du 1^{er} avril 2023, certains propriétaires de logements classés F ou G au regard de leur DPE doivent réaliser un Audit Énergétique en cas de vente de leur bien.

Cette obligation porte sur les maisons individuelles et les appartements situés dans un immeuble en monopropriété (appartenant à un seul et même propriétaire).

Alors que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a pour but d'évaluer le classement énergétique et environnemental d'un logement, l'Audit Énergétique vise à identifier les mesures pour le rendre moins énergivore et propose un programme (parcours) de travaux coordonnés.

Pour les biens classés E, l'audit est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025 et pour les D, à compter du 1^{er} janvier 2034.

L'Audit Énergétique peut être réalisé par :

- un professionnel indépendant répondant aux conditions définies par décret,
- un bureau d'études qualifié "Audit énergétique des bâtiments",
- un cabinet d'architectes ayant suivi une formation dédiée,
- aux entreprises certifiées "RGE offre globale",
- aux diagnostiqueurs certifiés.

Un annuaire des professionnels qualifiés est disponible sur le site france-renov.gouv.fr/annuaire-rge

L'audit énergétique dont la validité est de 5 ans doit être réalisé en amont de la mise en vente d'un bien lorsque que celui-ci est concerné par cette obligation.

Son coût, à la charge du vendeur, varie de 400 à 800 €.

La réalisation des travaux proposés n'est pas obligatoire, l'audit ayant pour objectif d'orienter l'acquéreur dans ses travaux de rénovation énergétique.

RESIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE : DEFINITION

La fiscalité diffère selon que le lieu de résidence est principal ou secondaire.

En effet, la résidence principale bénéficie de l'exonération de la taxe d'habitation, de l'abattement de 30 % pour le calcul de l'IFI et de l'exonération de la plus-value en cas de revente.

Les critères retenus par l'Administration Fiscale pour déterminer le caractère principal d'une résidence portent sur :

- l'occupation habituelle et effective,
- la scolarisation des enfants,
- une présence plus 8 mois par an,
- les consommations d'eau et d'électricité,
- le lieu de consommation habituel (courses, carburant...)
- ...

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 13 Juin 2023

Tenue de Comptabilité + Examen de Conformité Fiscale (ECF)

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