

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 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

LA FOURMI ET L'IFI

Au cours des 10 dernières années, grosso modo, la valeur du patrimoine des 500 plus grosses fortunes a triplé mais l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) a été supprimé au terme de 2017.

Durant cette même période de 10 ans, globalement, le prix de l'immobilier s'est envolé à Paris (près de 40 % de hausse), s'est accru dans les 10 grandes métropoles (environ 10 % d'augmentation) et a stagné au niveau national en raison de la chute de l'immobilier rural mais l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a été créé à compter de 2018.

A gros traits, l'ISF payé par 360.000 contribuables a rapporté un bon 4 milliards d'Euros en 2017 et l'IFI devrait être acquitté, en 2018, par près de 120.000 redevables qui verseraient plus d'1 milliard d'Euros.

L'attrait des Français pour le foncier est prononcé, 63 % d'entre eux détenant un patrimoine immobilier, essentiellement leur résidence principale soit 59 % (+ 6 % en près de 10 ans) mais aussi une résidence secondaire ou un bien locatif soit 18 % (un léger tassement du taux en 10 ans).

Au premier chef, le Libéral est concerné par l'IFI. Bien sûr, le Libéral peut placer son épargne en valeurs mobilières (actions, obligations) ou se constituer une rente (PERP, Madelin) mais il ne peut pas éluder la question de l'investissement immobilier.

En effet, pour se constituer un patrimoine et améliorer sa retraite, le Libéral peut difficilement écarter la pierre malgré la pression fiscale et sociale dont elle est l'objet. Aussi, en résumé, le Libéral peut investir dans sa résidence principale, dans sa résidence secondaire, dans ses bureaux, dans des biens locatifs.

Pour mesurer l'ampleur du déplacement du curseur en faveur de l'action au détriment de la pierre, un raisonnement à la marge est requis.

Soit un contribuable imposé dans la tranche supérieure tant de l'IR que de l'IFI. En raison du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU ou

Flat Tax), ses dividendes ne supportent qu'une taxe fiscale et sociale de 30 %. Du fait de la progressivité de l'IR et de l'IFI et de la hausse des Prélèvements Sociaux (PS), son bénéfice foncier est amputé de 45 % (IR), 17,20 % (PS) et de 1,50 % (IFI) de la valeur patrimoniale du bien l'ayant généré.

Soit un contribuable qui possède un patrimoine de 1.000.000 € rapportant près de 40.000 € (4.00 %) sans bénéficier du bouclier fiscal :

- si ce patrimoine est un portefeuille d'actions, la Flat Tax (30 %) s'élève à 12.000 € et le bénéfice disponible est donc de 28.000 €.

- si ce patrimoine est un bien immobilier loué à un tiers, le poids combiné de l'IR (45 %), du PS (17,20 %) et de l'IFI (1,50 %) conduit à un prélèvement global de 40.000 € et le bénéfice disponible est donc égal à zéro Euro.

Bref, l'air fiscal du temps présent ne souffle-t-il pas au profit de l'actionnaire incarnant le noble risque, en défaveur du propriétaire foncier engrangeant une vile rente ?

Et pourtant, le cours des actions étant souvent erratique et les banques n'étant, à juste titre, jamais prêtes aux boursicoteurs en herbe, seul le passage par l'immobilier permet au Libéral, démarrant ex nihilo, d'épargner en bénéficiant d'un effet de levier que procure l'endettement, d'équilibrer son modèle économique en compensant les risques qu'il encourt dans l'exercice de son métier par la constitution d'un patrimoine tourné vers la solidité, la sécurité.

Le Libéral, en tant que professionnel, est, par nature, un aventurier exposé à tous les aléas, en regard de cette incertitude inéluctable, ne doit-il pas, à titre privé, être un investisseur prudent (résidence principale, bureaux), bref être une Fourmi malgré l'IFI.

Pascal RIGAUD
Président Fondateur
Expert Comptable

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

Dans les Salons de l'Étoile – 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

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 de plein droit 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 annuels encaissés 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.

Le déficit foncier est imputé sur le revenu global du contribuable. Du moins la partie du déficit qui provient des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt. La fraction du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunts n'est, elle, déductible que des revenus fonciers des dix années suivantes.

Location meublée :

Loueur en meublé professionnel (LMP) :

Afin d'obtenir le statut de loueur en meublé professionnel, il est nécessaire de réunir les trois conditions suivantes :

1. L'activité doit être inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)
2. Les recettes générées par l'activité de location meublée doivent être supérieures à **23 000 €**
3. Les recettes issues de la location meublée doivent excéder les autres revenus professionnels du foyer fiscal

Toute personne ne réunissant pas ces conditions se verra refuser le statut de loueur en meublé professionnel.

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

Le déficit est déductible du revenu global.

En cas de cession, les plus-values professionnelles sont taxées différemment selon qu'elles sont dites à court ou à long terme, et peuvent être exonérées pour tout ou partie après cinq années d'exercice (selon le niveau des recettes).

▲ **Micro-BIC :**

- Si les recettes annuelles ne dépassent pas **70 000 €**, 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 **170 000 €** 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.

Loueur en meublé non professionnel (LMNP) :

Ce régime s'applique lorsque le loueur ne perçoit pas plus de **23 000 €** de recettes locatives annuelles ou que celles-ci n'excèdent pas **50 %** de son revenu professionnel global.

Le déficit ne peut être imputé que sur d'autres bénéfices de location meublée non professionnelle des dix années suivantes.

En cas de cession, la plus-value après abattements pour durée de détention est taxée à **19 %** et soumise aux prélèvements sociaux à **17,2 %** (plus-value des particuliers).

MICRO-ENTREPRISES : SEUILS

Régime	Seuil	Abattement représentatif des charges
Micro-foncier	< 15 000 €	30%
Micro-BNC	< 70 000 €	34%
Auto-Entrepreneur	< 70 000 €	34% ou versement libératoire de 2,2%
Micro-BIC : Autres prestataires de services : - artisanat (peintres..), - activité de transport (taxi notamment..), services divers (réparateur indépendant..).	< 70 000 €	50%
Micro-BIC : Pour les activités de commerce et de fourniture de logement (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, meublés de tourisme).	< 170 000 €	71%
Micro-BIC location meublée (LMP)	< 70 000 €	50%
Micro-BIC location meublée (LMNP)	< 23 000 €	50%

TAXE ANNUELLE SUR LES BUREAUX ET LES SURFACES DE STATIONNEMENT EN ILE-DE-FRANCE

La taxe sur les bureaux, applicable dans la région d'Île-de-France, est une taxe annuelle qui concerne les locaux à usage de bureaux de plus de 100 m².

La taxe **n'est pas déductible** du résultat fiscal (IR ou IS).

Une taxe annuelle sur les surfaces de stationnement a été instaurée au profit de la région Île-de-France.

Cette taxe s'applique aux surfaces de stationnement qui sont annexées aux biens entrant dans le champ d'application de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux.

La taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Île-de-France est **déductible** du résultat fiscal.

Le régime fiscal des deux taxes n'est donc pas identique.

FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS

Les frais accessoires à la mise en état d'utilisation doivent figurer à l'actif car ils composent le coût d'acquisition des immobilisations soit :

- Les frais de transport,
- Les frais d'installation,
- Les honoraires d'architectes et de notaires,
- Les droits de mutation,
- ...

Depuis le décret n°2005-1702 du décembre 2005, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes... liés à l'acquisition peuvent, soit être rattachés au coût d'acquisition des immobilisations, soit être passés en charges.

Cette option, applicable depuis les exercices ouverts à compter de 1^{er} janvier 2005, est irrévocable et s'applique à toutes les immobilisations.