

**ORDRE DES  
EXPERTS-COMPTABLES**



Région Rhône-Alpes

# Impôts 2011 :

## bilan et perspectives

## ◆ Intervenants

### ▲ Isabelle Siaux

- Présidente du Conseil Régional de l'Ordre des Experts-Comptables Rhône-Alpes

### ▲ Emmanuelle Badin

- Consultante en droit fiscal d'Infodoc Experts

# Impôts 2011 : Bilan et perspectives

Principales nouveautés



## ◆ Campagne déclarative 2011

▲ Pas de modifications majeures

▲ Marquée par une augmentation des taux d'imposition

- Tranche marginale d'imposition : 41 % contre 40 % auparavant
- Prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine : 12,30 % contre 12,10 %
- Abaissement du plafonnement global des niches fiscales
  - 20 000 € + 8 % du montant du revenu imposable contre 25 000 € + 10 % du revenu imposable

## ◆ Campagne déclarative 2011

### ▲ Nombreuses mesures adoptées entrent en vigueur l'année prochaine (revenus 2011, déclaration 2012)

- Règles afférentes au changement de situation familiale
- Suppression du seuil de cession en cas de plus-values sur titres
- Coup de rabot de 10 % dont font l'objet de nombreux avantages fiscaux
- Suppression du crédit d'impôt en cas d'emprunt pour acquérir son habitation principale
  - Suppression pour toutes les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011

# Impôts 2011 : Bilan et perspectives

Les points d'attention



## Les points d'attention

- ◆ Dividendes : quelle imposition ?
- ◆ Plus-values sur titres : attention au seuil de cession
- ◆ Revenus de la location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?
- ◆ Auto-entrepreneur
- ◆ Dépenses ou investissements ouvrant droit à des avantages fiscaux
  - ▲ Distinction crédit ou réduction d'impôt
  - ▲ Investissements locatifs neufs : loi Scellier
  - ▲ Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle
  - ▲ Souscription au capital d'une PME
- ◆ Plafonnement des avantages fiscaux

# Les points d'attention

Dividendes : quelle imposition ?

## Dividendes : quelle imposition ?

- ◆ Imposition des dividendes
  - ▲ Barème progressif
  - ▲ ou option pour le prélèvement forfaitaire libératoire de 18 %
    - 19 % à compter de 2011
  - ▲ Les prélèvements sociaux sont retenus à la source lorsque les établissements payeurs sont établis en France

## Dividendes : quelle imposition ?

- ◆ Imposition au barème progressif des dividendes
  - ▲ Après application de l'abattement de 40 % et de l'abattement fixe annuel de 1 525 € ou 3 050 € selon la situation familiale du contribuable
  - ▲ Quote-part de CSG déductible du revenu global
  - ▲ Suppression du crédit d'impôt à compter de l'imposition des revenus de 2010
    - Les dividendes éligibles à l'abattement fixe de 40 % ouvraient droit à un crédit d'impôt égal à 50 % des revenus distribués, plafonné annuellement à 115 € pour une personne seule et 230 € pour un couple
    - Conséquence déclarative
      - Suppression de la ligne 2 GR permettant le calcul du crédit d'impôt pour les dividendes sur un PEA

## Dividendes : quelle imposition ?

- ◆ Option pour le prélèvement forfaitaire libérateur d'IR
  - ▲ Option exercée au plus tard lors de l'encaissement des revenus
  - ▲ Ces revenus ne peuvent pas bénéficier :
    - De l'abattement général de 40 %
    - Et de l'abattement fixe en fonction de la situation familiale
  - ▲ Impossible de déduire les frais de garde
  - ▲ Impossible de déduire du revenu global une quote-part de CSG
  - ▲ L'option pour le prélèvement pour un euro de dividendes entraîne la perte des abattements pour ceux qui seraient soumis au barème progressif

## Dividendes : quelle imposition ?

- ◆ Option pour le prélèvement forfaitaire libérateur d'IR
  - ▲ Attention l'option effectuée pour l'imposition des dividendes ne concerne pas celle sur les placements dits à revenus fixes
  - ▲ Placements autres que les dividendes et autres distributions
    - Obligations, bons de capitalisation, dépôts, comptes courants, livrets non réglementés
      - Imposition au barème progressif sans aucun abattement
      - Option pour le prélèvement forfaitaire libérateur
        - Option exercée au plus tard lors de l'encaissement des revenus
    - Imposition aux prélèvements sociaux : retenus à la source
      - 12,10 % pour ceux précomptés en 2010
      - 12,30 % pour ceux précomptés ou mis en recouvrement en 2011

# Les points d'attention

Plus-values sur titres :  
attention au seuil de cession



# Suppression du seuil d'imposition

## ◆ Rappels

- ▲ Les plus-values de cession des valeurs mobilières et droits sociaux ne sont soumises à l'impôt sur le revenu que si le montant annuel des cessions imposables excède par foyer fiscal 25 830 € pour 2010
- ▲ Les prélèvements sociaux sont dus dès le 1<sup>er</sup> euro

- ◆ Des mesures transitoires sont prévues pour 2010
  - ▲ Pour les contribuables n'ayant pas franchi le seuil de cession en 2010
    - Crédit d'impôt de 19 % au titre des MV reportables au 1<sup>er</sup> janvier 2010 imputable sur l'IR dû au titre de 2010
    - Les MV reportables au 1<sup>er</sup> janvier 2011 sont imputables sur les PV des 10 années suivantes
  - ▲ Exemple
    - En 2010 : réalisation de PV = 4 000 € (cessions < seuil)
    - Au 01/01/2010 : MV reportables: 5 000 €
      - Au titre des PS : imputation des MV à hauteur de 4 000 €
      - Au titre de l'IR : CI = 4 000 x 19 % (760 €)
      - MV nette de 1 000 € reportable sur les PV de 2011 à 2020

# Suppression du seuil d'imposition

- ◆ Obligations déclaratives
  - ▲ Nouveaux imprimés 2074 CSG
- ◆ Pour l'imposition des revenus de 2011
  - ▲ Le seuil de taxation est supprimé pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011
    - Les PV réalisées sont soumises à l'IR dès le premier euro de cession

# Les points d'attention

La location meublée:  
professionnelle ou non  
professionnelle ?

## La location meublée: professionnelle ou non professionnelle ?

- ◆ Régime fiscal de la location meublée
  - ▲ La location en meublé, à titre habituel, de chambres ou appartements, est une activité commerciale qui relève de la catégorie des BIC (et non de celle des revenus fonciers)
    - Si le propriétaire est une société IS, c'est l'IS qui s'applique
  - ▲ L'activité de location en meublé relève des BIC, qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non professionnel
    - Lorsque les produits sont imposables, le régime d'imposition (micro-entreprise, réel simplifié, réel normal) se détermine d'après les critères normalement applicables

## La location meublée: professionnelle ou non professionnelle ?

- ◆ Exonérations d'IR pour les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale
  - ▲ Pour les produits de la location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables
    - Pour 2010, le plafond de loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable est fixé à 173 € en Ile de France et 126 € dans les autres régions (à titre indicatif)
  - ▲ Lorsque les produits de la location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes) n'excèdent pas 760 € par an

## La location meublée: professionnelle ou non professionnelle ?

- ◆ Distinction entre la location meublée professionnelle ou non professionnelle
  - Conséquences au regard des plus-values et de l'imputation des déficits
  - Exercée à titre professionnel si les trois conditions suivantes sont remplies
    - Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel (ou justification du refus d'inscription)
    - Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €
    - Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'IR dans les catégories des TS, des BIC autres que ceux tirés de la location meublée, des BA, des BNC et des revenus des gérants et associés (CGI art. 62)

# La location meublée: professionnelle ou non professionnelle ?

- ◆ Exercice à titre professionnel
  - ▲ Inscription au RCS
    - L'un au moins des membres du foyer fiscal doit être inscrit en qualité de loueur en meublé professionnel au RCS
    - En cas de location par une société de personnes
      - Inscription de la société en tant que telle
  - ▲ Recettes annuelles issues de l'activité de loueur en meublé excédant 23 000 € pour le foyer fiscal
    - Prise en compte des loyers acquis TTC charges incluses
    - Appréciation au titre de l'année civile quelle que soit la date de clôture
    - Appréciation de ce seuil au niveau du foyer fiscal
      - Si participation dans une société de personnes, prise en compte de la quote-part de loyer revenant à l'associé en proportion des droits dans les bénéfices sociaux
  - ▲ Recettes annuelles excédant les autres revenus du foyer fiscal
    - Prise en compte des revenus professionnels
    - Prise en compte du revenu net de chacune de ces catégories d'imposition

# La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

## ◆ Précisions

### ▲ Notion de revenus d'activité

- Revenus imposés dans la catégorie des TS (y compris les pensions et les rentes viagères)
- Les BIC autres que ceux tirés de la location meublée
- Les BA
- Les BNC
- Les revenus des gérants et associés (CGI art. 62)

### ▲ Exemple

- Un contribuable célibataire ayant 100 000 € de salaires est considéré comme LMP s'il réalise plus de 100 000 € de recettes de location meublée

### ▲ Comparaison entre

- Le montant des revenus de location
- Et le total des revenus nets catégoriels
  - Après déduction des charges et abattements, hors montants exonérés d'IR
  - Les déficits doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés, à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

- ◆ Correctif apporté au titre de l'année de début d'activité et de l'année de cessation totale d'activité
  - ▲ Les recettes perçues sont ramenées à 12 mois
- ◆ Régime transitoire pour l'appréciation du montant des recettes à comparer aux autres revenus du foyer fiscal
  - ▲ Locations concernées
    - Pour les locations en meublé professionnelles ayant commencé avant le 1er janvier 2009
    - Pour les locations portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant le 1er janvier 2009 dans le cadre d'une vente à terme, en l'état futur d'achèvement, en l'état futur de rénovation ou ayant fait l'objet d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'est engagé à le réserver à l'acheteur
  - ▲ Les recettes perçues sont multipliées par cinq, puis diminuées de deux cinquièmes par période de douze mois écoulée depuis le début de la location
    - Application aux locations ayant commencé depuis moins de dix ans

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

### ◆ Exemple

- ▶ Un contribuable exerce une activité de location meublée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et réalise de manière constante 34 000 € de recettes
- ▶ A compter de 2010, le montant de recettes à comparer à ces revenus d'activité sera le suivant :

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Recettes réelles	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Recettes majorées	129 200	115 600*	102 000	88 400	74 800	61 200	47 600	34 000

\*  $(34\ 000 \times 5) - (34\ 000 \times 2/5 \times 4)$

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

### ◆ Régime d'imposition pour les LMP ou LMNP

#### ▲ Pour bénéficier du régime micro-BIC

- Les recettes issues de la location meublée ne doivent pas excéder 32 100 € au lieu de 80 300 € (pour la détermination de l'IR dû au titre de 2010)
- L'abattement pour charges est de 50 %

#### ▲ Régime réel d'imposition

- Recettes excèdent 32 100 € ou en cas d'option en ce sens

### ◆ Régime micro-BIC

#### ▲ Plafond fixé à 80 300 € (activités de fourniture de logement)

- Locaux mis en location à titre de gîte rural
- Locaux mis en location en qualité de meublés de tourisme
- Chambres d'hôtes au sens de l'article L 324-3 du Code du tourisme

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

### ◆ Règles d'imputation des déficits

#### ▲ Pour les LMNP

- Les déficits provenant de l'activité de LMNP ne peuvent s'imputer que sur des revenus de nature identique pendant dix années
  - Absence de report sur le revenu global
  - Absence d'imputation sur les revenus de location meublée professionnelle
  - Absence d'imputation sur des revenus non professionnels ne provenant pas de la location meublée

#### ▲ Pour les LMP

- Les déficits supportés lors de l'acquisition d'un bien en VEFA peuvent s'imputer par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du bien dès lors que l'activité est qualifiée de professionnelle

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

### ◆ Déficits des LMP

- ▲ Les déficits provenant de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel demeurent imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation
  - Sauf ceux qui proviennent d'amortissements exclus des charges déductibles
  - Si le revenu global n'est pas suffisant pour que l'imputation puisse être intégralement opérée
    - L'excédent est reporté successivement sur le revenu global des six années suivant celle au titre de laquelle ce déficit a été subi

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

### ◆ Traitement fiscal des plus-values

#### ▲ Situation du LMNP

- Les PV immobilières relèvent du régime des PV des particuliers
- Pas de possibilité de bénéficier de l'exonération des petites entreprises
  - Dans la mesure où l'activité n'est pas exercée à titre professionnel

## La location meublée : professionnelle ou non professionnelle ?

### ◆ Traitement fiscal des plus-values

#### ▲ Situation du LMP

##### ➤ Application du régime des PV professionnelles

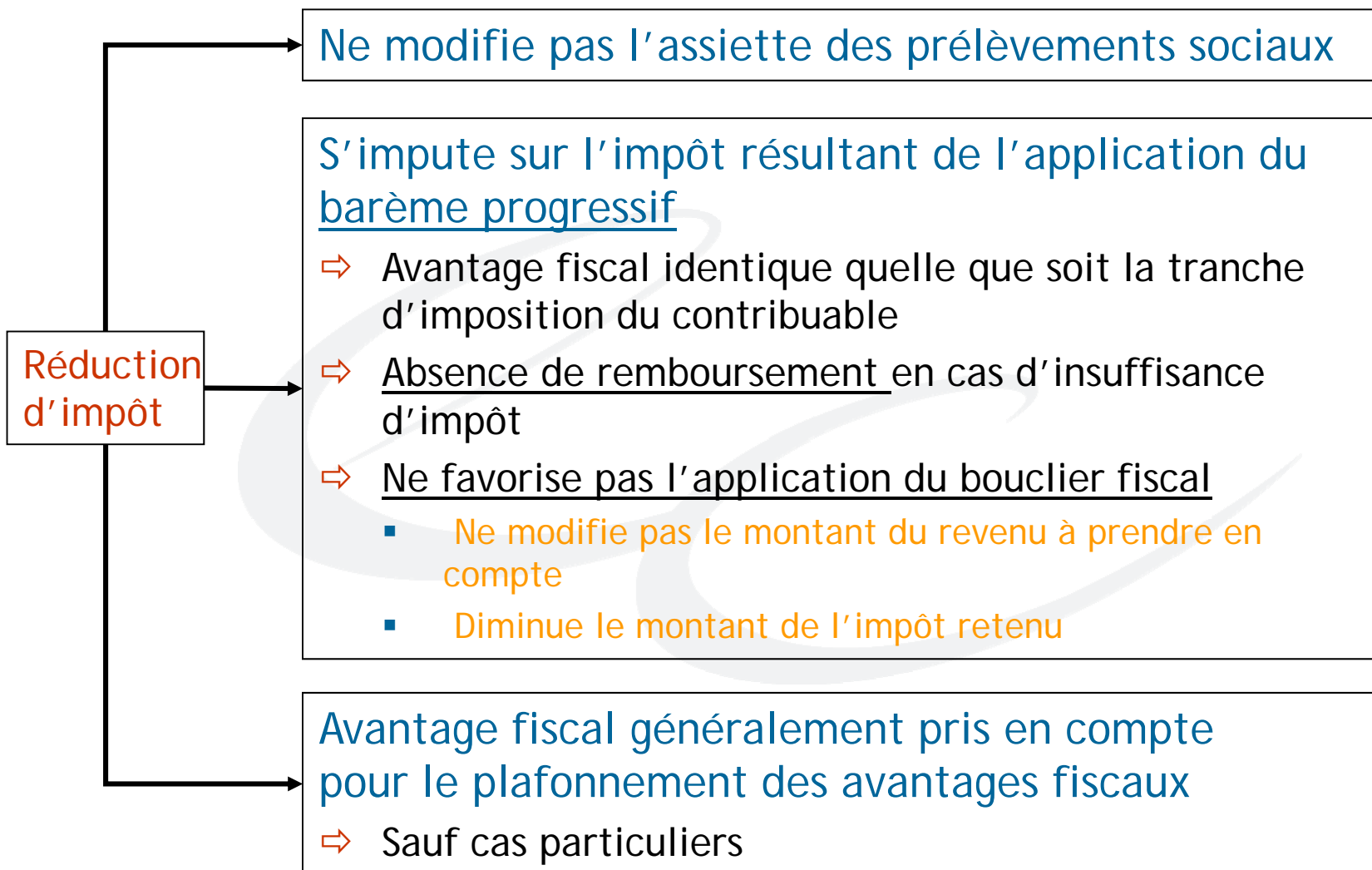
- Application de l'exonération des petites entreprises si l'activité est exercée depuis au moins cinq ans
  - Exonération totale de la plus-value, si le montant annuel des recettes n'excède pas 90 000 € (au lieu de 250 000 € auparavant)
  - Exonération partielle de la plus-value si le montant annuel des recettes n'excède pas 126 000 € (au lieu de 350 000 €)
- Décompte des cinq ans d'activité
  - Cumul des périodes d'exercice à titre professionnel de l'activité

# Les points d'attention

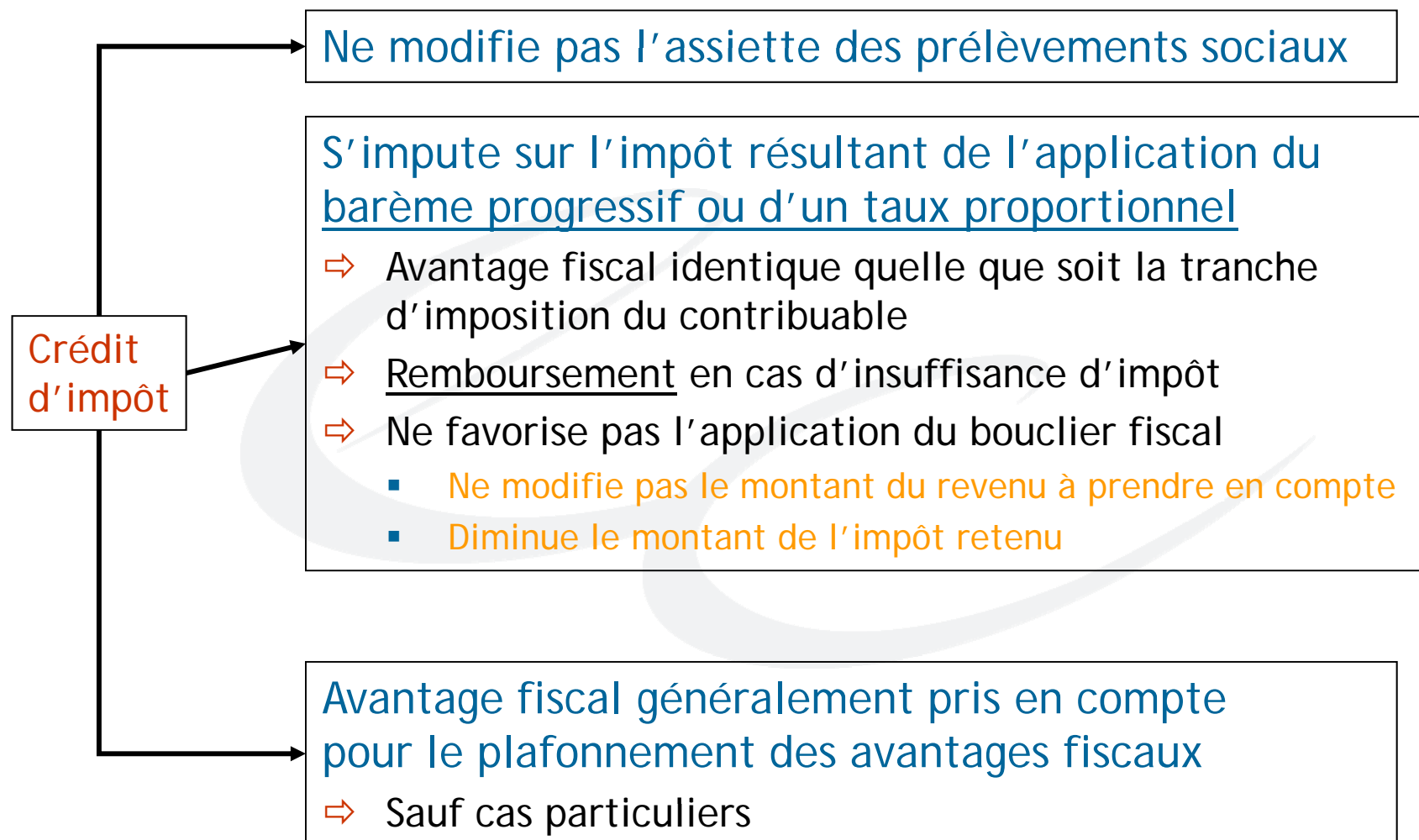
Distinction réductions  
et crédits d'impôt

- ◆ Distinction entre réduction et crédit d'impôt
  - ▲ Certaines dépenses permettent de payer moins d'impôt dans la mesure où l'Etat accorde une réduction sur l'impôt normalement exigible
    - Si la réduction dépasse l'impôt dû, l'Etat ne rembourse pas la différence, contrairement aux crédits d'impôt
  - ▲ Comme les réductions d'impôt, les crédits d'impôt s'imputent sur l'impôt normalement exigible
    - Toutefois, si ce crédit d'impôt dépasse le montant de l'impôt, l'Etat rembourse la différence

## Distinction réductions et crédits d'impôt



## Distinction réductions et crédits d'impôt



# Les points d'attention

Investissements locatifs  
neufs : loi Scellier

- ◆ **Présentation du dispositif**
  - ▲ Nouvelle réduction d'impôt en cas d'acquisition d'un logement neuf ou faisant l'objet d'une réhabilitation destiné à être loué pendant au moins neuf ans en tant qu'habitation du locataire
  - ▲ Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 €
    - Répartition de la réduction d'impôt sur 9 ans
  - ▲ Dispositif applicable aux logements acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012

- ◆ Qui peut en bénéficier ?
  - ▲ Personnes physiques et associés personnes physiques d'une société de personnes domiciliés en France
- ◆ Quels sont les investissements éligibles ?
  - ▲ Acquisition d'un bien immobilier à usage de logement
    - Soit directement
    - Soit par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS
  - ▲ Exclusion des titulaires de droits démembrés
    - Sauf lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune
      - Reprise du régime de faveur possible par le conjoint survivant dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités

- ◆ Quelles sont les opérations concernées ?
  - Acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement
  - Acquisition en vue de leur réhabilitation de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence
    - Travaux de réhabilitation réalisés par le vendeur et mutation soumise à la TVA
    - Travaux de réhabilitation réalisés par l'acheteur
  - Acquisition de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation
  - Construction de logements par le contribuable
  - Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable

- ◆ Où doit se situer l'immeuble ?
  - ▲ Bien situé dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande
    - Communes classées dans les zones A, B1 et B2 et en zone C en cas de dérogation accordée par le ministre du logement
    - Date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du zonage
      - Date d'acquisition (ou date du dépôt de la demande de permis de construire pour la construction d'un logement par le contribuable)

- ◆ L'investissement répond-il à des caractéristiques de performance énergétique ?
  - ▲ La réduction d'impôt s'applique aux seuls logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la législation
    - Sont visés les logements acquis neufs, en Vefa ou que le contribuable fait construire
      - Ne sont pas concernés les biens faisant l'objet d'une réhabilitation dès lors que ceux-ci sont déjà achevés

- ◆ Quel délai pour réaliser les travaux ?
  - ▲ En cas de construction d'un logement par le contribuable ou de transformation en logements affectés à l'habitation
    - Achèvement de la construction ou des travaux de transformation au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition

## ◆ Conditions d'application

- ▲ Engagement du propriétaire du logement de le donner en location nue à titre d'habitation principale
  - A une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal
    - Location possible à un ascendant ou un descendant du propriétaire du logement
  - Pendant une durée de neuf ans
- ▲ Si l'immeuble est la propriété d'une société non IS
  - Engagement de location du logement pendant une durée de neuf ans par la société
  - Engagement de conservation des titres de la société par l'associé jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location
- ▲ Location prenant effet dans les 12 mois de l'acquisition, de l'achèvement des travaux ou de la construction
- ▲ Loyer soumis aux plafonds applicables dans le cadre du régime Robien recentré

- ◆ Sur quelle base est calculée la réduction d'impôt ?
  - ▲ Prix de revient du logement
    - Prix d'acquisition augmenté le cas échéant du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation
  - ▲ Plafond de la réduction d'impôt
    - Prix de revient retenu dans la limite de 300 000 € par logement et par an
      - L'excédent n'est pas reportable

## Investissements locatifs neufs : loi Scellier

### ◆ Taux de la réduction d'impôt

Date de réalisation de l'investissement		Caractéristique de l'investissement	Taux
2009 ou 2010		BBC (1) ou non BBC	25 %
2011	Principe	BBC	22 %
		Non BBC	13 %
	Acquisition entre le 1 <sup>ER</sup> et le 30 janvier 2011 (2)	BBC ou non BBC	25 %
	Acquisition entre le 31 janvier et le 30 mars 2011 (2)	Non BBC	15 %
BBC		25 %	
2012		BBC	18 %
		Non BBC	9 %

(1) Norme Bâtiment Basse consommation  
(2) Si contrat de réservation signé devant notaire ou enregistré au plus tard le 30 décembre 2010

- ◆ Modalités d'application de la réduction d'impôt
  - ▲ Etalement de la réduction d'impôt
    - Sur 9 ans par parts égales à compter de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure
  - ▲ Solde de la réduction d'impôt qui excède l'impôt dû par le contribuable
    - Imputation sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement
      - Dans ce cas, la location doit se poursuivre pendant la période d'imputation
        - Pas de respect nécessaire des plafonds de loyers et de ressources si le report intervient à l'issue de la période de location initiale
      - Pas d'effet si le report est réalisé au titre de la période de l'engagement de location

- ◆ Détermination de la réduction d'impôt
  - ▲ La réduction d'impôt s'applique au titre de l'année de l'acquisition du bien (logement neuf) ou de l'année d'achèvement des travaux ou du logement
    - Un décalage peut donc exister notamment en cas d'achat en l'état futur d'achèvement
  - ▲ Acquisition d'un seul logement par an
    - Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition qu'à raison d'un seul logement

## ◆ Exemple

### ✦ Acquisition

- En 2009 d'un logement en VEFA pour 350 000 €
- En 2010 d'un logement en VEFA pour 310 000 €
- Achèvement des deux logements en 2012

Année d'acquisition en VEFA	Année d'achèvement	Base	Taux	Réduction d'impôt	Imputation de 2012 à 2020
2009	2012	300 000 €	25 %	75 000 €	8 333 €
2010	2012	300 000 €	25 %	75 000 €	8 333 €

## ◆ Avantages fiscaux complémentaires

### ▲ Deux situations sont visées

- En cas de location dans le secteur intermédiaire
  - Déduction spécifique des revenus fonciers de 30 %
  - Complément de réduction d'impôt lorsque la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de location
- En cas de bien situé dans une zone de revitalisation rurale (ZRR)
  - Déduction spécifique des revenus fonciers de 26 %

- ◆ Utilisation de la réduction d'impôt
  - ▲ Imputation sur l'IR dû par le contribuable au titre de l'année d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure et des huit années suivantes
    - En cas d'insuffisance de l'IR, le solde de la réduction d'impôt peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement

### ◆ Les règles de non-cumul

- Un contribuable ne peut pas bénéficier, pour un même logement ou une même souscription de parts, de la réduction d'impôt Scellier et de la déduction des revenus fonciers Robien ou Borloo
- En revanche, possibilité de bénéficier de ces différents dispositifs pour des investissements distincts
  - Un contribuable acquiert courant 2010 deux appartements neufs

## ◆ Les règles de non-cumul

- ▲ Interdiction de cumuler la réduction Scellier avec les réductions d'impôt suivantes
  - Investissements locatifs dans les résidences de tourisme (CGI art. 199 decies E à 199 decies G)
  - Investissements locatifs dans les résidences hôtelières à vocation sociale (CGI art. 199 decies I)
  - Investissements locatifs en outre-mer (CGI art. 19 undecies A)
  - Investissements dans le cadre du nouveau dispositif Malraux (CGI art. 199 terdecies)
- ▲ Logements financés à l'aide d'un PLS (prêt locatif social) ayant fait l'objet d'un permis de construire à compter du 1er janvier 2010
  - Impossibilité de bénéficier de la réduction d'impôt pour un tel logement
    - Restriction apportée par la loi de finances pour 2010 (art. 82)

- ◆ Remise en cause de la réduction d'impôt
  - ▲ Non-respect de l'engagement de location
  - ▲ Non-respect des conditions de mise en location
  - ▲ Cession, pendant l'engagement de location, des immeubles ou des parts au titre desquels le contribuable a bénéficié de la réduction d'impôt

# Les points d'attention

Investissements immobiliers  
destinés à la location meublée  
non professionnelle

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Création d'une nouvelle réduction d'impôt en faveur des LMNP
  - ▲ Nouvelle réduction d'impôt en cas d'acquisition d'un logement neuf ou faisant l'objet d'une réhabilitation destiné à être loué meublé pendant au moins neuf ans en tant qu'habitation du locataire
  - ▲ Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 €
    - Répartition de la réduction d'impôt sur 9 ans
  - ▲ Dispositif applicable aux logements acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012

# Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Qui peut en bénéficier ?
  - Personnes physiques domiciliées en France effectuant un investissement direct
    - Exclusion des investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société
    - Exclusion des investissements portant sur des droits démembrés
- ◆ Quels sont les investissements concernés ?
  - Acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement
  - Acquisition de logements achevés depuis au moins quinze ans
    - Ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation
    - Ou ayant fait l'objet de travaux de rénovation ou de réhabilitation répondant à certaines performances techniques
  - Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation entrant dans le champ de la TVA immobilière

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

### ◆ Quels sont les logements concernés ?

#### ▲ Logements compris dans

- Des établissements de services sociaux et médico-sociaux qui accueillent des personnes âgées ou handicapées
- Des établissements de soins (de longue durée)
- Des établissements faisant partie d'une structure affectée à l'accueil familial salarié
- Des résidences avec services pour étudiants
- Des résidences de tourisme classée
- Des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément qualité visé à l'article L 7232-3 du Code du travail
  - Extension prévue par l'article 15 de la seconde loi de finances rectificative pour 2009

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Combien de temps faut-il louer ?
  - ▲ Le propriétaire doit s'engager à louer pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel est situé le logement éligible
- ◆ Quand doit prendre effet la location ?
  - ▲ La location doit prendre effet dans le mois qui suit
    - La date d'achèvement de l'immeuble (ou son acquisition si elle est postérieure) pour les logements neufs ou en Vefa
    - La date d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans réhabilités
    - La date d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation
- ◆ Pas de condition de zonage
- ◆ Pas de plafond de loyer ou de condition de ressources de l'occupant

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ L'activité doit-elle exercée à titre professionnel ?
  - Non,
  - Seules les locations meublées exercées à titre non professionnel sont éligibles
    - Si l'activité est exercée à titre professionnel au moment de l'acquisition du logement, remise en cause de la réduction d'impôt
    - Si le loueur passe du statut de LMNP à LMP pendant la durée de l'engagement de location
      - Pas de remise en cause de la réduction d'impôt

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Sur quelle base est calculée la réduction d'impôt ?
  - ▲ Prix de revient du logement (frais d'acquisition inclus) majoré, le cas échéant, des travaux de réhabilitation ou de rénovation pour les logements achevés depuis au moins quinze ans faisant l'objet de ces travaux
  - ▲ En cas d'acquisition par une indivision, chaque indivisaire retient la quote-part correspondant à ses droits indivis sur le logement
    - Le plafond de 300 000 € décrit ci-après s'applique à chaque co-indivisaire pris isolément
  - ▲ Plafond du prix de revient de l'investissement
    - 300 000 €

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ A combien s'élève la réduction d'impôt ?
  - ▲ Pour les investissements réalisés en 2009 et en 2010
    - 25 % du prix de revient, soit un avantage maximal en impôt de 75 000 €
  - ▲ Pour les investissements réalisés en 2011 et 2012
    - 18 % du prix de revient, soit un avantage maximal de 54 000 € en 2011 et 2012
  - ▲ Pour les investissements réalisés en 2011 et résultant d'un contrat de réservation enregistré avant le 31 décembre 2010 et donnant lieu à un acte authentique avant le 31 mars 2011
    - 20 % du prix de revient soit un avantage maximal de 60 000 €

# Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Détermination du taux applicable
  - ▲ Le taux de la réduction d'impôt est déterminé en fonction de l'année de réalisation de l'investissement
    - Evènement différent du fait générateur qui détermine la première année d'imputation de la réduction d'impôt et qui correspond à l'année d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure
  - ▲ Exemple
    - Acquisition en VEFA en juin 2009 d'un bien achevé en avril 2011
    - Taux de la réduction d'impôt : 25%
    - Application de la réduction à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Modalités d'imputation de la réduction d'impôt
  - ▲ La réduction d'impôt est répartie sur 9 années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année
    - Lorsque l'impôt dû est insuffisant pour imputer la réduction d'impôt
      - L'excédent peut être reporté au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement
      - Les fractions reportées s'imputent en priorité avant la réduction d'impôt de l'année

## Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

- ◆ Limitation de la base amortissable
  - ▲ En contrepartie de la réduction d'impôt, seule la fraction du prix de revient de l'investissement excédant le montant retenu pour le calcul de la réduction d'impôt (300 000 €) peut donner lieu à amortissement déductible
    - Exemple
      - Un logement dont le prix de revient est de 400 000 € pourra donner lieu à amortissement pour la fraction du prix de revient excédant 300 000 €, soit 100 000 €

# Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

## ◆ Régime des plus-values

- ▲ Les PV retirées de la cession d'immeubles ayant ouvert droit à réduction d'impôt relèvent du régime des PV privées
- ▲ Les PV relatives aux autres éléments de l'actif immobilisé relèvent du régime des PV professionnelles
  - Activité exercée à titre non professionnel
    - Pas de bénéfice de l'exonération accordée aux petites entreprises
      - Article 151 septies du CGI
- ▲ Changement de qualité
  - Si au moment de la cession, le loueur est LMP
    - PV soumise au régime des PV professionnelles

# Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

## ◆ Reprise de la réduction d'impôt

### ▲ Cas de reprise

- Non-respect de l'engagement de location
  - Sauf en cas d'invalidité, licenciement ou décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune
- Non-respect des conditions de mise en location
- Cession, pendant la durée de l'engagement de location, des immeubles ayant bénéficié de la réduction d'impôt
  - Sauf en cas d'invalidité, licenciement ou décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune
- Etablissement ou résidence non éligible ou devenu non éligible
- Travaux de réhabilitation ne respectant pas les conditions d'éligibilité
- Domiciliation fiscale hors de France

# Investissements immobiliers destinés à la location meublée non professionnelle

## ◆ Obligations déclaratives

### ▲ Note jointe par le contribuable indiquant

- Adresse du logement
- Date d'achèvement du logement
- Nom et type de l'établissement dans lequel se situe le logement
- Engagement de louer le logement meublé pendant neuf ans
- Prix d'acquisition ou de revient retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt

### ▲ Copie du bail conclu avec l'exploitant de l'établissement ou de la résidence

- Mention de la date de prise d'effet de la location et la durée totale par année civile des périodes d'occupation du logement que le propriétaire se réserve

### ▲ Copie de l'acte authentique d'acquisition

### ▲ Documents spécifiques tenant à la nature de l'investissement réalisé

# Points d'attention

Souscription  
au capital d'une PME



# Souscription au capital des PME

- ◆ Conditions d'application relatives à la société bénéficiaire des versements
  - ▲ Répondre à la définition communautaire des PME
    - Moins de 250 salariés
    - CA n'excédant pas 50 M€ ou total du bilan n'excédant pas 43 M€
    - Non détenue à hauteur de 25 % ou plus par une ou plusieurs entreprises ne répondant pas à la définition de la PME
  - ▲ Etre soumise à l'IS dans les conditions de droit commun
  - ▲ Avoir exclusivement une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière
    - Toutefois la réduction d'impôt peut s'appliquer pour les investissements dans les holdings dont l'objet social exclusif est de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités éligibles
  - ▲ Avoir son siège de direction effective en France, dans un autre État de l'Union ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative
  - ▲ Ces titres ne doivent pas être admis sur un marché réglementé

# Souscription au capital des PME

- ◆ **Montant de la réduction d'impôt**
  - ▲ **La réduction d'impôt est égale à 25 % du montant des versements retenus dans la limite annuelle de 20 000 € ou 40 000 € selon la situation familiale du contribuable**
    - La fraction des sommes excédant la limite annuelle visée ci-dessus est reportable pendant les quatre années qui suivent celle du versement des sommes
  - ▲ **Majoration du plafond des versements à 50 000 € et 100 000 € à condition que la société remplissent les conditions susmentionnées et les conditions suivantes**
    - Employer moins de 50 salariés et réaliser un CA annuel ou un total du bilan inférieur à 10 M€
    - Être créée depuis moins de 5 ans
    - Être en phase de d'amorçage, démarrage ou d'expansion
    - Ne pas relever des secteurs de la construction navale, de l'industrie houillère ni de la sidérurgie

**Attention : aucun report sur les années suivantes n'est autorisé dans cette situation**

- ◆ **Nouvelles conditions pour bénéficier de la réduction**
  - ▲ Certaines activités sont exclues
  - ▲ Exclusion des souscriptions offrant des garanties en capital, donnant lieu à des contreparties, ou ayant été précédées de remboursement
  - ▲ Un nombre de salarié minimum est exigé
  - ▲ Les obligations à la charge des holdings sont renforcées
  - ▲ Élargissement des avantages fiscaux ne pouvant être cumulés avec la réduction d'IR
  - ▲ Précisions sur les cas de remise en cause
  - ▲ Assujettissement du dispositif aux encadrements communautaires

# Souscription au capital des PME

- ◆ Exclusion des investissements réalisés au sein des sociétés dont les activités ne connaissent pas des difficultés structurelles pour trouver des financements en fonds propres
  - ▲ Sociétés ayant une activité immobilière (gestion ou location immobilière, promoteur, marchand de biens, administrateur immobilier)
  - ▲ Sociétés ayant une activité financière (prêt, crédit)
  - ▲ Société ayant une activité dont les stocks ne se déprécient pas
    - Activité constituée de façon prépondérante de métaux précieux, d'œuvres d'art, d'objets de collection ou d'antiquités, de chevaux de course ou de concours, de vins ou d'alcool (sauf les sociétés dont l'activité consiste en la consommation ou la vente au détail de ces produits)
  - ▲ Activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence de tarifs réglementés de rachat de la production (production électricité d'origine photovoltaïque, éolienne)
  - ▲ Les activités d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil pour les souscriptions effectuées à compter du 29 septembre 2010

## ◆ Souscriptions exclues

- ▲ Souscriptions qui confèrent au souscripteur des garanties en capital
- ▲ Souscriptions au capital d'une société qui, dans les douze mois précédents, a procédé au remboursement des apports précédents du souscripteur
- ▲ Souscriptions qui confèrent aux souscripteurs, outre les droits résultant de la qualité d'associé, d'autres contreparties notamment sous la forme de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus
- ▲ Souscriptions au capital de sociétés qui ne comptent pas
  - Au moins deux salariés à la clôture de leur premier exercice
  - Ou au moins un salarié lorsqu'elles sont soumises à l'obligation de s'inscrire à la chambre des métiers et de l'artisanat

- ◆ **Condition relative à l'effectif salarié**
  - ▲ **La société bénéficiaire des souscriptions doit compter au moins**
    - Deux salariés
    - Un salarié si elle est obligée de s'inscrire à la chambre des métiers et de l'artisanat
  - ▲ **Notion de salariés**
    - Définition au sens du Code du travail (exercice dans un lien de subordination et donnent lieu à rémunération)
      - Pas de prise en compte de la nature du contrat (CDD, CDI, alternance) ni de la durée du temps de travail (temps plein, temps partiel) ni de l'ancienneté du contrat à la clôture de l'exercice
  - ▲ **Date d'appréciation de la condition d'effectif salarié minimum**
    - Souscriptions effectuées dans des sociétés opérationnelles ou dans des holdings à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, quelle que soit la date de constitution de la société
    - Exercice de référence : premier exercice au titre duquel des souscriptions sont effectuées dans la société postérieurement au 31 décembre 2010

## ◆ Souscription au capital d'un holding

### ▲ Holding animatrice

#### ➤ Nouvelle définition

- Société qui outre la gestion d'un portefeuille de participations participe activement à la conduite de la politique du groupe et au contrôle des filiales et le cas échéant rend en interne des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers

#### ➤ Nouvelle condition pour ouvrir droit à la réduction

- La holding doit contrôler au moins une filiale depuis au moins 12 mois

### ▲ Durcissement des conditions pour les souscriptions au capital des holdings pures

#### ➤ Doivent remplir les mêmes conditions que celles exigées des PME bénéficiaires de souscriptions directes

#### ➤ Ne doivent pas compter plus de 50 associés ou actionnaires

#### ➤ Les mandataires sociaux ne peuvent être que des personnes physiques

### ▲ Disposition applicable aux souscriptions réalisées à compter du 13 octobre 2010

# Souscription au capital des PME

## ◆ Obligations à la charge des holdings

- ▲ Communiquer à chaque souscripteur, avant la souscription, un document d'information qui précise
  - La période de conservation des titres
  - Les modalités pour assurer la liquidité de l'investissement au terme de la durée de blocage
  - Les risques de l'investissement et la politique de diversification des risques
  - Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêt
  - Les modalités de calcul et de décomposition de tous les frais et commissions, directes et indirects, ainsi que le nom du ou des prestataires de services d'investissement chargés du placement des titres
- ▲ Adresser annuellement à l'administration un état récapitulatif des sociétés financées, des titres détenus ainsi que des montants investis durant l'année
  - A défaut, application d'une amende égale à 10 % du montant des souscriptions qui ouvrent droit à la réduction d'impôt
    - Amende limitée aux sommes dues à la société au titre des frais de gestion pour l'exercice concerné

## Souscription au capital des PME

- ◆ Remise en cause de la réduction d'impôt
  - ▲ Le remboursement des apports en numéraire ou en nature jusqu'au 31 décembre de 10<sup>ème</sup> année (cinq ans auparavant) est prohibé
    - A défaut la réduction sera reprise au titre de l'année du remboursement
  - ▲ Les remboursements d'apport en nature sont désormais également interdits
- ◆ Absence de remise en cause
  - ▲ Si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la société (légalisation du rescrit du 29 mai 2007)
  - ▲ En revanche en cas de donation à une personne physique qui s'engage à conserver les titres transmis, la condition de non remboursement de l'apport pendant un délai de 10 ans est exigée

## Souscription au capital des PME

- ◆ Absence de cumul avec d'autres avantages fiscaux
  - ▲ La déduction des intérêts d'emprunts pour souscrire au capital société nouvelle (art 83-2° quater du CGI )
  - ▲ Avec les avantages associés aux PEA ou plans d'épargne salariale
  - ▲ Avec la réduction d'impôt en faveur logements DOM
  - ▲ Avec la réduction d'ISF pour souscription au capital des PME
  - ▲ Avec réduction d'impôt
    - Investissements productifs outre-mer
    - Souscription Sofica et Sofipêche
    - Déduction des intérêts d'emprunt pour souscrire au capital sociétés coopératives de production
    - Investissements directs ou indirects
- ◆ Entrée en vigueur
  - ▲ Souscriptions effectuées dans des sociétés à compter du 13 octobre et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 en cas d'investissement dans un fonds

# Souscription au capital de PME

Réduction d'IR et ISF pour souscription au capital des PME	Date d'entrée en vigueur		
	29/09/2010	13/10/2010	01/01/2011
Mesures			
Conditions relatives aux activités <u>Sauf</u> pour la production photovoltaïque	X	X	
Nombre de salariés			X
Souscriptions exclues		X	
Alignement de l'IR sur l'ISF pour les souscriptions indirectes		X	
Cas d'absence de remise en cause		X	
Règle de non cumul		X	
Encadrement communautaire pour l'IR pour les souscriptions directes et indirectes		X	
Réduction d'ISF pour souscription au capital des PME			
Abaissement du taux de la réduction d'ISF à 50% et du plafond à 45 000 €		X	
<i>NB: Des aménagements ont également été apportés pour la souscription de parts de fonds d'investissement</i>			

# Points d'attention

Plafonnement  
des avantages fiscaux



- ◆ Le montant total des avantages fiscaux dont peut bénéficier un foyer fiscal ne peut excéder un plafond
  - ▲ Pour l'imposition des revenus de 2010,
    - Plafond fixé à 20 000 € majorés de 8 % du revenu net global imposable du foyer (quelle que soit sa composition)
      - Avantages (déductions, réductions ou crédits d'impôt) accordés en contrepartie de dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées en 2010
  - ▲ A compter de l'imposition des revenus 2011
    - Plafond fixé à 18 000 € majorés de 6 % du revenu net global imposable du foyer
      - Vise les dépenses payées, les investissements réalisés et les aides accordées à compter de 2011
- ◆ Calcul fait par l'administration

# Impôts 2011 : Bilan et perspectives

Pour l'avenir



## ◆ Réforme de la fiscalité du patrimoine

- ▲ Présentation en conseil des ministres le 11 mai 2011 du projet de loi de finances rectificative pour 2011
  
- ▲ « Une fiscalité du patrimoine plus juste, plus simple, économiquement plus pertinente, grâce à un rééquilibrage global des modalités d'imposition des hauts patrimoines »
  - La taxation de la détention du patrimoine est allégée
  - Sa transmission est en revanche plus lourdement taxée

- ◆ Mesures fiscales proposées
  - ▶ Supprimer le bouclier fiscal
  - ▶ Réformer l'ISF
    - Simplification des modalités déclaratives
  - ▶ Aménagement du régime d'exonération des biens professionnels
  - ▶ Assouplissement des « pactes Dutreil »
  - ▶ Taxation plus importante des successions et donations

## ◆ Critiques du bouclier fiscal

- ▲ Mis en place en 2005, ce dispositif a montré ses limites
- ▲ Plafonne les impôts directs (IR, ISF, CSG-CRDS, taxe foncière) à 50% des revenus

## ◆ Mesures proposées

- ▲ Suppression (le bouclier sera encore actif pour les impôts de 2011)
- ▲ Autoliquidation pour 2012
  - Les bénéficiaires devront imputer le montant estimé de leur bouclier sur leur chèque ISF
- ▲ Mise en place d'un dispositif de plafonnement de la taxe foncière en fonction des revenus pour les contribuables les plus modestes

- ◆ Un ISF mal adapté aux réalités économiques
  - ▲ Compte tenu de la forte progression du prix de l'immobilier
- ◆ Mesures proposées
  - ▲ A compter de 2012 le barème de l'ISF ne comportera que deux taux moyens d'impositions
    - Les redevables qui dépassent les seuils seront imposés sur l'intégralité de leur actif taxable (c'est-à-dire dès le 1<sup>er</sup> euro)
    - Pour lisser les effets de seuil un système de décote serait instauré pour les patrimoines comprise entre 1,3 M€ et 1,4 M€ ainsi que ceux compris entre 3 M€ et 3,2 M€
  - ▲ Simplification des modalités déclaratives dès 2012

Patrimoine net taxable	Tarif
Compris entre 1 300 000 € et 3 000 000 €	0,25%
Supérieur à 3 000 000 €	0,50%

## ◆ Objectifs PME

### ▲ Préserver le développement des PME

- Redéfinition des biens professionnels pour les entrepreneurs qui dirigent plusieurs entreprises et pour ceux qui diluent leur participation lors d'une augmentation de capital
- Assouplissements des « pactes Dutreil »

- ◆ Financement de la réforme de l'ISF
  - Mettre à contribution les détenteurs de hauts patrimoines
- ◆ Mesures proposées relatives aux donations et successions
  - Augmentation de 5 points des tarifs applicables aux deux dernières tranches du barème d'imposition
    - Des successions et donations consenties en ligne directe
    - Des donations consenties entre époux et pacsés
  - Suppression des réductions de droit en fonction de l'âge du donateur
  - Augmentation de six à dix ans du délai de rappel des donations

- ◆ **Autres mesures proposées**
  - ▲ **En cas de transfert du domicile fiscal hors de France**
    - Création d'une « exit tax » sur les plus-values de cession des participations significatives
  - ▲ **Taxation des résidences secondaires des non résidents**

# Impôts 2011 : Bilan et perspectives

Place aux questions

