



Votre conseiller vous informe...

4e Trimestre 2015

ACTUALITÉ

La loi Macron passée au crible...

La loi Macron, votée cet été, a été définitivement validée par le Conseil Constitutionnel. Elle entre en vigueur, pour l'essentiel de ses dispositions, en cette fin d'année 2015 ou au cours du premier semestre 2016.

Les dispositions votées sont assez variées et concernent à la fois les professions réglementées (notaires, huissiers, avocats...), le secteur des transports, le droit du travail (prud'hommes, travail dominical, information des salariés en cas de cession d'entreprise...) et, un peu, l'environnement de la gestion de patrimoine. S'il n'y a pas de bouleversements majeurs, il semble néanmoins utile de faire un point d'étape, notamment pour la réglementation et la gestion immobilière.

Sur ce dernier point, certaines dispositions auront un impact limité : on peut par exemple citer le délai de rétractation applicable lors de l'acquisition d'un logement qui passe de 7 à 10 jours ou la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans dans un immeuble en copropriété.

D'autres mesures sont plus significatives :

- En matière de bail d'habitation, le dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux doit désormais être restitué dans un délai d'un mois au locataire. Ce dernier bénéficie en plus d'un préavis réduit à un mois lorsque le logement loué vide ou meublé est situé en "zone tendue". Ainsi, dans la plupart des grandes agglomérations, un locataire qui quitte son logement n'a plus qu'un mois de préavis au lieu de trois auparavant. Notez que ces mesures s'appliquent quelle que soit la date de conclusion du bail.

Ainsi, si les uns ont moins de contraintes (les locataires), les autres semblent moins protégés par leurs baux (les propriétaires). La rédaction de ces baux est par ailleurs très encadrée, laissant peu de place à la créativité.

- A compter du 7 août 2015, la résidence principale est insaisissable de plein droit, pour tous les entrepreneurs individuels. Ainsi, il n'y a plus de démarche à faire pour



protéger cet actif des créanciers professionnels dont les droits naissent après la publication de la loi. En outre, on peut toujours mettre à l'abri les autres biens immobiliers non affectés à l'exploitation, au moyen d'une déclaration notariée spécifique. Notez que cette protection de la résidence principale ou des autres actifs immobiliers ne vaut pas en cas de fraude fiscale.

Enfin, du côté de la fiscalité de l'épargne, hormis quelques ajustements techniques pour les réductions d'IR ou d'ISF à l'occasion d'investissement dans les PME, un changement est prévu pour les nouvelles attributions d'actions gratuites. Globalement, l'imposition de ces actions se rapproche du régime des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers.

Que faut-il retenir de ces nouveautés ? Les stratégies patrimoniales qui étaient efficaces jusqu'à ce jour demeurent, puisqu'il n'y a pas de "chamboulement" réglementaire significatif. Il semble d'ailleurs que la loi de finances à venir ne génère pas plus de révolution... Un peu de stabilité ne nuit pas pour une saine gestion patrimoniale...

Dernière ligne droite pour défiscaliser ! Contactez-nous ...

Vous avez dit location meublée ?

Supposons qu'une personne hérite d'un petit appartement et souhaite le louer pour en retirer des revenus réguliers. Deux solutions s'offrent à elle : elle peut le "louer vide" (location nue) ou le garnir de meubles pour le "louer meublé". En pratique, ces deux situations semblent assez proches, pourtant elles divergent considérablement sur le plan fiscal et sur le plan juridique.

A titre d'illustration, la loi ALUR de 2014 a instauré deux types de baux pour les locations à titre de résidence principale, avec des différences sensibles. Ainsi, pour une location vide, la durée minimale du bail est normalement de trois ans renouvelable. Pour une location meublée, cette durée est d'un an renouvelable, voire de neuf mois sans reconduction tacite si le locataire est un étudiant. Autre exemple, les "charges récupérables du locataire" peuvent faire l'objet d'un forfait en location meublée, ce qui n'est pas le cas en location nue.

Mais c'est sur le plan fiscal que les différences sont les plus sensibles.

En effet, l'administration fiscale considère que la location meublée ne génère pas de revenus fonciers, mais relève des règles des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Concrètement, cela signifie que l'on peut déduire des loyers encaissés la plupart des charges acquittées (par exemple les coûts d'acquisition d'immeuble, les frais de comptabilité). Et, surtout, on peut amortir à la fois les meubles et les immeubles, lorsqu'on est soumis au régime réel des BIC. Cet amortissement constaté est censé matérialiser la dépréciation des biens dans le temps. Or, il correspond de fait à une charge non décaissée. Et cela change tout, comme l'illustre le schéma ci-dessous pour un même loyer perçu.

son immeuble. Il bénéficie ainsi, sur sa plus-value immobilière, d'une exonération progressive d'impôt et de prélèvements sociaux, sans que les amortissements déduits soient pris en compte.

Puis-je transformer une location nue en location meublée ?

Cette transformation est normalement possible. Cependant, lorsque la location est saisonnière et que l'appartement se situe dans certaines communes (plus de 200 000 habitants ou avec une décision de la mairie dans ce sens) alors une autorisation administrative est nécessaire. Cette autorisation peut être limitée ou provisoire et elle est en principe attachée à la personne qui l'a sollicitée. Elle n'est pas transmissible sauf exception.

Attention, les sanctions en cas de non-respect de cette procédure peuvent être très lourdes.

Dans notre exemple, après avoir déduit les intérêts d'emprunt en cours et les divers frais et charges, la base imposable (la plus claire) est nettement réduite par rapport au cas des revenus fonciers. Elle est parfois nulle pendant de longues années, notamment en cas de financement des immeubles à crédit.

L'économie d'impôt et de prélèvements sociaux qui en résulte peut être spectaculaire sur une longue période.

A terme, en cas de revente du bien, le loueur en meublé non professionnel sera taxé comme un particulier qui vend

BON À SAVOIR

- Lorsque la location meublée dépend du régime réel d'imposition, l'investisseur doit adhérer à un centre de gestion agréé pour éviter une majoration de 25 % de son revenu imposable.

- Les loyers issus de location meublée sont, en principe, non soumis à TVA. Attention, ce n'est plus le cas si la location est consentie à l'exploitant d'une résidence de tourisme classée (ou assimilé) ou dans des conditions proches de l'hôtellerie (notamment, les maisons de retraite, les résidences pour étudiants, les chambres d'hôtes...).

- La détention d'un immeuble par une société civile n'est pas compatible avec l'activité de location meublée. Plus exactement, si la société civile exerce une activité commerciale habituelle, elle est normalement soumise de droit à l'impôt sur les sociétés. L'économie de l'opération peut en être alors chamboulée.

En conclusion, la location meublée mérite vraiment qu'on s'y intéresse pour développer un patrimoine et percevoir des revenus avec une fiscalité adoucie. Pour mieux en mesurer les avantages et les inconvénients, nous reviendrons dans notre prochaine newsletter sur ses autres aspects importants : quel est l'intérêt d'une location meublée professionnelle ? Peut-on utiliser une société pour investir ? Autant de sujets à connaître pour une optimisation réussie...

Ça veut dire quoi "meublé" ?

Si un logement est loué meublé, cela signifie par définition qu'il doit être garni de meubles pour que le locataire puisse y habiter en apportant un minimum d'affaires. Quel est le mobilier indispensable à mettre à sa disposition ? Est-ce qu'un canapé-lit, une table et quelques chaises suffisent ? A partir de quel équipement bascule-t-on de la location nue à la location meublée ?

Désormais, la liste des éléments indispensables qui doivent équiper le logement pour une location meublée à titre de résidence principale est précisée par un décret. Il s'applique à tous les baux signés à compter du 27 mars 2014 (Cf. Tableau ci-dessous) sachant que chaque pièce du logement doit être équipée conformément à sa destination.

Quelles seraient les conséquences potentielles si le propriétaire ne fournissait pas le minimum requis ?

En pratique, hormis quelques problèmes avec ses locataires, les répercussions pourraient être assez sérieuses si l'on aboutissait à une requalification en location nue. En effet, les revenus encaissés par le propriétaire ne seraient plus considérés comme relevant des Bénéfices Industriels et Commerciaux, mais comme des revenus fonciers. Les charges déductibles ne seraient alors plus les mêmes et les amortissements ne seraient plus pris en compte... L'économie de l'investissement s'en trouverait modifiée. Les déclarations fiscales futures (voire passées) seraient à revoir avec pour conséquence des impôts et des prélèvements sociaux supplémentaires.

Pour sauver les meubles, il faut donc convenablement meubler.

NB : lors de la signature du bail, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être réalisés, en même temps que l'état des lieux traditionnel, et joints au contrat de location. Il n'y a donc pas d'échappatoire.

Or, on constate en pratique que le mobilier est rarement parfaitement complet. Le propriétaire devra donc rajouter les éléments manquant pour éviter des complications avec son locataire, mais aussi avec l'administration fiscale.

Quels délais pour le versement de capitaux décès par une compagnie d'assurance aux bénéficiaires ?

Pour éviter que les délais ne traînent en longueur, de nouvelles modalités de rémunération des capitaux entre le décès de l'assuré et leur versement effectif seront applicables à compter de 2016.

Comment ça marche ?

En général, lorsqu'un assuré décède, l'épargne constituée est revalorisée jusqu'au moment où l'assureur a eu connaissance de son décès. Notez que cette valorisation peut être à la hausse ou à la baisse en présence d'unités de comptes.

Dès que l'assureur est informé du décès, il détermine les capitaux décès dus aux bénéficiaires et cesse de valoriser les fonds.

Le Conseil Constitutionnel valide les prélèvements sociaux au fil de l'eau.

Depuis 2011, les prélèvements sociaux sont retenus "au fil de l'eau" sur les intérêts des fonds en euros présents dans les contrats d'assurance-vie. Cette retenue annuelle vient d'être confirmée par le Conseil Constitutionnel.

Certes, les revenus assujettis aux prélèvements sociaux ne sont pas définitivement acquis à la date de paiement, en raison de la présence potentielle d'unités de compte dans le contrat. Mais ce prélèvement n'est qu'un "acompte" : les sommes perçues seront remboursées si, au final, elles s'avèrent excessives par rapport au rendement réel du contrat. En somme, c'est le même fonctionnement que pour les dividendes qui font l'objet d'une retenue à la source, éventuellement remboursable.

Est-ce grave ? Pas vraiment. En effet :

- Les prélèvements sociaux sont dus quoi qu'il arrive au moment du dénouement du contrat par rachat ou par décès.
- Le taux des prélèvements sociaux (actuellement 15,5 %) peut augmenter dans le temps. Aussi, une taxation "au fil de l'eau" peut être plus favorable qu'une taxation à terme.
- Les prélèvements sociaux payés diminuent mécaniquement l'assiette de l'ISF.
- Les sommes remboursées auraient pu produire des intérêts au sein de votre contrat ? C'est vrai, mais cet impact est dérisoire : l'écart de rendement n'excède pas 0,01 % par an !

En revanche, le Conseil Constitutionnel indique que des intérêts de retard doivent être versés par le Trésor Public (via la compagnie) pour les prélèvements sociaux remboursés au dénouement du contrat (il y en a !). Le taux de ces intérêts est actuellement fixé à 4,29 % par an.

Conclusion : c'est une bonne nouvelle. Et, il n'y a rien à faire de spécial, les "intérêts de retard" seront calculés et reversés par la compagnie d'assurance. Par ailleurs, la retenue à la source reste dans l'air du temps. Elle devrait s'étendre à l'ensemble des revenus salariés en 2018...

Deux situations peuvent alors se présenter :

- L'assureur connaît le bénéficiaire et dispose des éléments nécessaires au paiement (RIB, adresse...). Il doit verser les capitaux décès dans un délai d'un mois. A défaut, il devra payer des pénalités de retard. Leur taux est actuellement de 4,29 %, puis 8,58 % après 2 mois et 12,87 % après 3 mois.
- L'assureur ne connaît pas le bénéficiaire ou ne dispose pas des éléments nécessaires au paiement. Il doit alors revaloriser les capitaux en fonction des rendements des emprunts d'État : environ 1 % par an à l'heure actuelle...

Conclusion : Les capitaux décès ont vocation à être versés rapidement, sans rétention excessive des assureurs. Bien entendu, encore faut-il que les clauses bénéficiaires soient rédigées sans ambiguïté pour que les bénéficiaires soient facilement et clairement identifiables...

Faut-il toujours opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) en cas de rachat sur un contrat d'assurance-vie ?

En cas de rachat sur un contrat d'assurance-vie, seule la part "intérêts" est imposable. Si votre contrat a plus de huit ans, le prélèvement libératoire applicable est limité à 7,5 % seulement. Ce taux est inférieur à la première tranche de l'impôt sur le revenu fixé aujourd'hui à 14 %. Il semblerait donc que toute personne imposable ait intérêt à opter pour ce PFL.

Or, pour les contrats souscrits depuis plus de huit ans, vous bénéficiez d'un abattement annuel, sur les intérêts perçus, de 4 600 € pour un célibataire et 9 200 € pour un couple. Si vos rachats annuels génèrent des intérêts en deçà de ce seuil, alors l'option n'est pas pertinente.

En effet :

- Votre assureur retient à la source le PFL. Si l'abattement n'a pas été utilisé, alors l'impôt sera restitué l'année suivante par un crédit d'impôt. Il en résulte une petite avance de trésorerie négligeable.
- Cependant, les prélèvements sociaux (15,5 %) retenus par l'assureur lors du rachat perdent leur déductibilité partielle (à hauteur de 5,1 %), si un prélèvement libératoire est appliqué. Ce n'est pas le cas si le rachat est réalisé en brut.

Conclusion : il est préférable de ne pas opter pour un PFL en deçà des abattements fiscaux.