

## Nouveautés sur les plus-values immobilières

### Un seul régime d'abattement pour durée de détention

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, il n'y aura plus de distinction entre les plus-values immobilières sur les terrains à bâtir et celles des autres biens ou droits immobiliers.

L'abattement pour durée de détention sera calculé ainsi :

#### Impôt sur le revenu

- 0 % pendant les 5 premières années.
- 6 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup>.
- 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année.

L'exonération d'IR est donc totale après 22 ans de détention.

#### Prélèvements sociaux

- 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup>.
- 1,60 % la 22<sup>ème</sup> année.
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>.

L'exonération totale est acquise au terme de 30 ans.

### Toutefois, un abattement exceptionnel de 30 % pour les terrains à bâtir

#### • Quels sont les terrains concernés ?

Il s'agit des terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un PLU, d'un document d'urbanisme, d'une carte communale ou de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.

#### • Quelles sont les cessions concernées ?

Ce sont les cessions à titre onéreux à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 ayant été précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015.

En outre, la cession doit être réalisée au plus tard le 31/12 de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle de la promesse de vente.

La cession doit être réalisée au profit d'une personne physique ou d'une société relevant du régime fiscal des sociétés de personnes, à l'exclusion d'un membre du groupe familial, pacs et concubin notoire.

L'abattement exceptionnel intervient après l'abattement pour durée de détention et s'applique à la fois pour l'impôt sur le revenu et le calcul des prélèvements sociaux.

**À noter :** la mise en œuvre, par l'administration fiscale, de ces mesures dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014 intervient avant toute validation législative par le parlement lors du vote de la loi de finances pour 2015.



à vendre

# Le compte de pénibilité : un casse-tête pour l'employeur ?

Ce compte mis en place par la loi réformant le système des retraites promulguée début 2014 a pour but de réduire au maximum l'exposition des salariés à des situations de pénibilité. Il leur permet d'accéder à des postes moins pénibles grâce à la formation, à la réduction de leur durée de travail ou à un départ anticipé en retraite. C'est à l'employeur de tenir les comptes.

## Dix facteurs de pénibilités reconnus

- Le travail de nuit.
- Le travail en équipes successives alternantes (ex. : 3 x 8).
- Le travail répétitif (répétition d'un même geste, à une cadence contrainte).
- Les activités exercées en milieu hyperbare.
- Les manutentions manuelles de charges.
- Les postures pénibles (positions forcées des articulations).
- Les vibrations mécaniques.
- Les agents chimiques dangereux.
- Les températures extrêmes.
- Le bruit.

Les quatre premiers facteurs seront pris en compte dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les six autres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## La difficulté : mesurer l'exposition du salarié

Pour chaque facteur, le seuil d'exposition tient compte :

- d'une **intensité** (mesurée en décibels, en kilogrammes...).
- et d'une **temporalité** (mesurée par une durée d'exposition ou une fréquence).

Il est apprécié en tenant compte des moyens de protection collectifs ou individuels mis en place par l'employeur. Seuls les salariés exposés au-delà des seuils tolérés verront leur compte pénibilité alimenté.

## De nouveaux droits pour les salariés

Les droits associés aux points le suivent tout au long de sa carrière, indépendamment des changements d'employeurs et des périodes de non-emploi. Le salarié pourra acquérir 100 points au maximum. (Voir tableau ci-dessous).

## L'utilisation du compte

Il doit servir à diminuer la durée d'exposition du salarié aux facteurs de pénibilité par trois moyens :

- La **formation** pour accéder à un poste moins ou pas exposé : 1 point donne droit à 25 heures de formation.
- La **réduction du temps de travail** : 10 points permettent de financer un mi-temps sans réduction de salaire pendant un trimestre.
- L'**anticipation du départ à la retraite** : 10 points permettent de financer un trimestre de majoration de durée d'assurance.

## De nouvelles cotisations pour l'employeur

À partir de 2017, une nouvelle cotisation fixée à plus 0,01 % du salaire brut, pour tous les employeurs, sera appliquée. Pour les employeurs dont les salariés dépassent le seuil annuel, plus 0,1 % pour 2015 et 2016, puis plus 0,2% en 2017.

Présence dans l'entreprise	Exposition sur l'année civile	Points acquis
Toute l'année	Dépasse le seuil annuel : <ul style="list-style-type: none"><li>• sur un facteur</li><li>• sur deux facteurs ou plus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 points</li><li>• 8 points</li></ul>
Pendant une partie de l'année seulement	Dépasse le seuil annuel rapporté à la durée de présence : <ul style="list-style-type: none"><li>• sur un facteur</li><li>• sur deux facteurs ou plus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 point par trimestre travaillé</li><li>• 2 points par trimestre travaillé</li></ul>

# Auto liquidation de la TVA pour la sous-traitance de travaux immobiliers

Un système d'auto liquidation de la TVA a été mis en place pour les contrats de sous-traitance conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour la réalisation de travaux immobiliers. Sont mis, à la charge de l'entreprise principale, le formalisme et la responsabilité financière du reversement de la TVA par le biais de l'auto liquidation. Presque un an après la mise en œuvre de ce nouveau dispositif, des précisions ont été apportées par l'administration fiscale, afin de clarifier le

champ et les modalités d'application. En ce qui concerne la date d'application de la mesure, si le contrat de sous-traitance a été signé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les avenants au contrat signés postérieurement ne sont pas soumis au régime d'auto liquidation.

- Le champ d'application du dispositif concerne globalement tous les travaux qui peuvent être qualifiés d'immobiliers et notamment les travaux de construction, réparation, net-

toyage, entretien, transformation et démolition.

- Tous les travaux d'installation d'équipements, tels que cuisines aménagées, audiovisuels, alarmes, sonorisations, captations ou projections d'images... sont ainsi visés.

- Lorsqu'un même contrat de sous-traitance comporte en même temps des prestations soumises à auto liquidation et d'autres qui ne le sont pas, c'est l'intégralité des prestations qui relève de l'auto liquidation.

- Tous les travaux publics ou de génie civil sont visés par le dispositif, ainsi que les travaux de nettoyage d'un chantier compris dans le contrat principal.

## Quelles mentions sur les factures établies par le sous-traitant ?

La mention "auto liquidation" doit être apposée sur la facture qui sera établie hors taxes. Enfin, si le sous-traitant est en franchise TVA, le donneur d'ordre n'auto liquide pas la TVA dont le prestataire n'est pas redevable.

# Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, baisse des charges sociales et petite simplification

## Allègement des cotisations patronales

### • Modification du calcul de la réduction "Fillon".

Elle concerne les salaires jusqu'à 1,6 SMIC. Pour atteindre l'objectif "zéro charge patronale" pour un salarié au SMIC, elle va s'étendre à de nouveaux prélèvements : la cotisation FNAL, la contribution solidarité-autonomie et, sous certaines conditions et limites, les cotisations accidents du travail et maladies professionnelles. Une formule unique de calcul sera mise en place quel que soit l'effectif.

### • Baisse de la cotisation d'allocations familiales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, elle passe de 5,25 % à 3,45 % pour les salaires inférieurs à 1,6 SMIC.

## Une réduction pour les non salariés

La cotisation d'allocation familiale des travailleurs non salariés (agricoles et non agricoles) va être réduite dans la limite de 3,1 points. Son taux pourra donc être ramené de 5,25 % à 2,15 %. Seront concernés ceux dont les revenus d'activités seront inférieurs à un seuil fixé par décret (a priori autour de 53 000 €).

## Simplification du calcul de la cotisation FNAL (Fonds National d'Aide au Logement)

Les employeurs de moins de 20 salariés seront redevables d'une cotisation FNAL calculée sur la part des rémunérations n'excédant pas le PASS (Plafond Annuel de Sécurité Sociale).

Les employeurs de 20 salariés et plus (sauf certains employeurs relevant du régime agricole) seront redevables d'une cotisation FNAL calculée sur la totalité des rémunérations. Les taux seront fixés dans un décret à paraître.



# Nouvelles mesures pour les petites retraites des non salariés agricoles

Le régime de base des retraites des non salariés agricoles s'appuie sur deux piliers.

**1 • Une retraite forfaitaire** dont le principe repose sur une cotisation proportionnelle au revenu déclaré (entre 800 fois le SMIC horaire et le plafond annuel de sécurité sociale) pour un droit à retraite identique pour tous. Son montant ne dépend donc que de la durée d'assurance.

**2 • Une retraite proportionnelle**, attributive de points variables, chaque année en fonction du niveau de cotisation.

Le montant maximal possible dans le régime de base de retraite des non salariés agricoles est, comme pour l'ensemble des autres régimes, égal à 50 % du plafond de sécurité sociale.

**3 • Le régime complémentaire obligatoire** permet, quant à lui, aux chefs d'exploitation, de bénéficier au minimum de 100 points par an pour une cotisation assise sur 1 820 fois le SMIC horaire.

Le législateur a souhaité garantir un montant minimum de retraite (base + complémentaire) aux non salariés agricoles sur la base de 73 % du SMIC en 2015, 74 % du SMIC en 2016 et 75 % du SMIC en 2017.

Ainsi :

- Un montant minimum de retraite de base est garanti pour une carrière complète en 2013 de 681,20 € pour un chef d'exploitation et de 541,30 € pour un conjoint collaborateur ou un aide familial.
- Des points de retraite complémentaire obligatoire pourront être attribués aux non salariés agricoles sous certaines conditions de durée d'activité non salariée (17,5 ans pour les retraites ayant pris effet à compter du 01/01/1997).



# Contribution à la formation professionnelle (CFP) des non salariés

Le droit à la formation professionnelle n'est pas réservé uniquement aux salariés. Les travailleurs indépendants peuvent également se former tout au long de leur vie professionnelle. Perçue comme une contrainte (temps passé, financement...), elle peut, au contraire, être un atout pour eux.

## L'utilité de la formation

Elle permet, durant toute sa carrière, de se perfectionner et, par conséquent, de faire évoluer, donc pérenniser son entreprise par le développement ou l'acquisition de nouvelles compétences et/ou qualifications qui donnent accès à de nouveaux marchés, l'adaptation à de nouvelles techniques, les échanges avec d'autres chefs d'entreprises, etc.

## Le financement

Pour obtenir la prise en charge de leurs formations et celles de leurs conjoints collaborateurs ou associés, les travailleurs non salariés doivent participer à son financement.

- Pour les **professions libérales** et les **commerçants**, son montant ne peut être inférieur à 94 €. Il est porté à 128 €, lorsque le conjoint a le statut de conjoint collaborateur.
- Pour les **artisans**, leurs conjoints non salariés et leurs auxiliaires familiaux, il est de 109 €.
- Pour les **chefs d'exploitation** ou **d'entreprise agricole**, il est fixé à

0,61 % des revenus professionnels, avec un minimum de 64 €, un maximum de 334 € et 64 € pour les conjoints collaborateurs et les aides familiaux.

- Pour les **travailleurs indépendants**

**de la pêche maritime et de cultures marines** occupant moins de 10 salariés et, le cas échéant, leurs conjoints, collaborateurs et associés, il ne peut être inférieur à 56 €.

## Organismes collecteurs et organismes de prise en charge du coût de la formation

Ils dépendent de l'activité du non salarié.

Activité principale	Organisme collecteur	Fonds d'assurance formation
<b>Profession libérale</b>	Urssaf	Fonds interprofessionnel de formation des professionnels libéraux (FIF-PL)
<b>Profession libérale médicale</b>	Urssaf	Fonds d'assurance formation de la profession médicale (FAF-PM)
<b>Commerçant et dirigeant non salarié</b> du commerce, de l'industrie et des services	RSI	Association de gestion du financement de la formation des chefs d'entreprise (Agefice)
<b>Artisan</b> inscrit au répertoire des métiers (RM)	Le centre des impôts qui reverse la CFP à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Fonds d'assurance formation des chefs d'entreprises artisanales (FAFCEA)
<b>Exploitant agricole et chef d'exploitation forestière</b>	MSA	Fonds pour la formation des entrepreneurs du vivant (Vivea)
<b>Professionnel de la pêche</b> : conchyliculteur, chef d'entreprise de cultures marines	CMAF (caisse maritime d'allocations familiales) ou MSA selon métier	Fonds d'assurance formation des salariés des petites et moyennes entreprises (Agefos PME)

## Transmission des petites entreprises

Depuis le **1<sup>er</sup> novembre 2014** (décret du 28/10/2014), les chefs d'entreprise de moins de 250 salariés ont l'**obligation d'informer préalablement leurs salariés** en cas de projet concret de cession de leur entreprise, afin de leur permettre de proposer une offre de reprise.

Les salariés sont tenus à une obligation de discrétion.

La cession qui intervient sans information préalable des salariés **peut être annulée**.

## Mentions erronées sur les factures : pénalités fiscales

Attention aux mentions portées sur les factures. Non seulement est sanctionnée l'**absence de mentions obligatoires**, mais également l'**indication sur la facture de mentions erronées** bien qu'elles soient purement facultatives. Dans le doute, **mieux vaut omettre une mention** (qui n'est pas obligatoire) que prendre le risque de la faire figurer à tort.

**Les pénalités** sont de 15 € par inexactitude, ainsi en a jugé le conseil d'État dans une décision du 21 mai 2014 à propos d'une option du paiement de la TVA d'après les débits.

## Paiement de la CFE : à vos souris !

Les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 80 000 € ou sont imposées à l'impôt sur les Sociétés, **ne recevront plus par courrier** le document de la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises).

Les entreprises doivent donc aller sur le site [impôts.gouv.fr](http://impôts.gouv.fr) et **créer leur compte professionnel**.

Il est nécessaire que le chef d'entreprise marque son adresse mail pour recevoir les infos et les rappels du Trésor. Il peut également donner le mail de son expert-comptable mandaté par la société, mais attention, dans ce cas, il ne recevra plus d'information directement.

s'informer  
L'actualité en bref

## Dématérialisation du remboursement des TIC

Pour la campagne 2015 (remboursement des taxes payées en 2014), le gouvernement met en place à titre expérimental, dans deux ou trois régions, la **dématérialisation des demandes de remboursement de la Taxe Intérieure de Consommation sur les produits énergétiques (TIC)** et de la **Taxe Intérieure de Consommation sur le Gaz Naturel (TICGN) en faveur des exploitants agricoles**, via un portail dédié dont l'ouverture est programmée pour le **1<sup>er</sup> juin 2015**.

Cette mesure doit être déployée sur tout le territoire à partir de 2016, sous réserve d'un maintien du dispositif de remboursement qui fait jusqu'à présent l'objet d'un vote annuel.

**Éditeur** : Conseil National du Réseau CERFRANCE pour les CGA : Allier, Alpes-Provence gestion, Arvernes, Bords de Seine, Bourgogne Allier, CGAE, Corrèze, Côtes d'Armor, CSO, Deux-Sèvres, Finistère, Haute-Corse, Ile de la Réunion, Ile-et-Vilaine, Jura, Landes, Loire-Atlantique, Lot-Aveyron, Lot-et-Garonne, Maine-et-Loire, Mayenne-Sarthe, Midi-Méditerranée, Morbihan, Normandie, Picardie-Nord-Est, Ile-de-France, Puy-de-Dôme, Actea, Rhône-Alpes Franche-Comté, Vendée.

Association loi 1901 - Siège social : 18 rue de l'Armorique - 75015 PARIS - Tél. 01 56 54 28 28 - Fax 01 56 54 28 29 Courriel : conseilnational@cn.cerfrance.fr

**Parution semestrielle** : novembre 2014 - Prix du n° : 1 € TTC - Dépôt légal à parution. Tiré à 119 500 exemplaires. Ce numéro comporte 4 pages - ISSN : 1960 - 114 X.

**Directeur de la publication** : Christophe Lambert - **Directeur de la rédaction** : Jean-Paul Le Brech  
**Rédacteur en chef** : Daniel Causse - **Secrétaire de rédaction** : Axana Pilipenko  
**Rédacteurs** : Daniel Causse, Fabien Johnny, Noëlle Lecuyer

**Conception - réalisation** : Image Plus - PIBS (Parc d'Innovation Bretagne Sud)  
Place Albert Einstein - CP 49 - 56038 Vannes - Tél. 02 97 40 10 10 - Courriel : image-plus@wanadoo.fr

**Impression** : Cartoffset - P.A. La Billais Deniaud - 12 rue Albert de Dion - 44360 Vigneux de Bretagne

**Photographies** : Fotolia



Le Réseau National CERFRANCE s'engage en faveur de la protection de l'environnement. Ce journal est imprimé sur papier Cyclus 100 % recyclé, obtenu sans traitement chimique et produit à base d'énergies propres. L'impression est assurée par une imprimerie labellisée Imprim'vert, attestant de bonnes pratiques dans la récupération et le traitement des déchets dangereux.