

Un nouveau profil de loueurs

Le statut du loueur en meublé, professionnel ou non professionnel, a évolué avec les dernières mesures fiscales dans le cadre de la loi de finances 2009.

■ Les locations meublées professionnelles

Le point essentiel de la réforme réside dans la modification restrictive du caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé. Le statut de loueur professionnel est désormais accordé aux personnes qui remplissent les trois conditions cumulatives suivantes :

- un membre au moins du foyer fiscal doit être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur professionnel,
- le chiffre d'affaires de cette activité doit être supérieur à 23 000 €,
- les recettes de cette activité doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal.

Pour ne pas pénaliser les loueurs meublés professionnels actuels, une mesure transitoire sur plusieurs années est prévue pour l'appréciation des recettes de location par rapport aux revenus professionnels du foyer fiscal.

■ Les conséquences fiscales de cette réforme

Meublés professionnels

Être répertorié loueur meublé professionnel permet de considérer la location comme une véritable

activité, avec les conséquences suivantes :

- les déficits constatés sont imputables sans limitation sur le revenu global,
- les charges engagées avant le début d'activité pourront être imputées par tiers sur le revenu global des trois premières années de location,
- les plus-values sont professionnelles. Les loueurs pourront bénéficier d'une exonération, après 5 ans d'activité, dès lors que leurs recettes restent inférieures à 90 000 € (exonération totale) ou 126 000 € (exonération partielle). Attention, ces seuils ont été modifiés,
- l'application du régime des micro-entreprises exige un montant de recettes inférieur à 32 000 € (et non 80 000 €). **L'abattement applicable sur les recettes est réduit à 50 % (contre 71 % auparavant).**

Meublés non professionnels

- Les déficits des locations meublées non professionnelles sont imputables pendant 10 ans uniquement sur les bénéfices retirés de ces mêmes locations,
- le régime des micro-entreprises est modifié. Désormais, les loueurs meublés seront soumis au régime des prestations de services (sauf cf. ci-dessous).

À NOTER

Les locations meublées assorties de prestations de service (nettoyage locaux, petit-déjeuner, accueil, fourniture de linge de maison) ne devraient pas être concernées par ces modifications, car elles sont assimilées à de la para-hôtellerie.

Les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme

Ces activités continuent de bénéficier du seuil de 80 000 € pour le bénéfice du régime micro et de l'abattement de 71 % sur les recettes.

ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE, quelques avancées fiscales



Impôts locaux : les immobilisations destinées à produire de l'électricité photovoltaïque seront exonérées de taxe foncière. Les bâtiments ruraux supportant les installations photovoltaïques profiteront également de cette même exonération. Concernant la taxe professionnelle, les installations photovoltaïques exonérées de taxe foncière seront évaluées comme les biens mobiliers avec possibilité de bénéficier de la taxe minimale en cas de recettes inférieures à certains seuils (152 500 € actuellement).

Exonération d'impôt sur le revenu : pour un particulier dont l'installation ne dépasse pas 3 kW crête (unité utilisée en photovoltaïque), la vente d'électricité sera exonérée d'impôt sur le revenu. En cas de dépassement du seuil de 3 kW crête, les revenus des particuliers seront imposés en BIC non professionnels.

AMORTISSEMENTS DÉGRESSIFS : coefficients majorés

Les coefficients d'amortissements dégressifs sont majorés de 0,5 pt pour les biens acquis ou fabriqués entre le 4 décembre 2008 et le 31 décembre 2009. Ils sont donc portés à :

- 1,75 pour une durée normale d'utilisation de 3 ou 4 ans,
- 2,25 lorsque cette durée est de 5 ou 6 ans,
- 2,75 si la durée est supérieure à 6 ans.

Relancer la Déduction Pour Aléas

Jusqu'à présent soumises à un plafond commun, les déductions pour investissement (DPI) et déductions pour aléas (DPA) deviennent autonomes en 2009, avec des plafonds séparés.

■ Déduction pour aléas

La déduction pour aléas (DPA) permet aux exploitants agricoles de faire face aux risques à venir en constituant une épargne professionnelle fiscalement favorisée. Pour encourager cette couverture des risques, les Pouvoirs Publics rénovent la DPA. Ils espèrent inciter les exploitants à utiliser ce nouveau dispositif.

Le plafond de la déduction pour aléas est forfaitairement fixé à 23 000 € dans la limite du bénéfice imposable. Si le bénéfice agricole est inférieur à 23 000 €, la déduction est égale au bénéfice. Si ce bénéfice est égal ou supérieur à 23 000 €, la déduction est plafonnée à 23 000 €. Ce nouveau plafond est multiplié par le nombre d'associés exploitants pour les sociétés Gaec et EARL, avec un maximum de trois.

Une déduction complémentaire égale à 500 € par salarié à temps plein est possible, si le revenu de l'exercice est supérieur d'au moins 20 % à la moyenne des trois résultats précédents.

Le plafond global, cumulé de déduction, ne peut dépasser 150 000 € (intérêts capitalisés compris). Le délai d'utilisation est maintenant de 10 ans maximum.

Outre la souscription d'une assurance, les aléas reconnus sont modifiés. Les cas d'utilisation seront précisés par décret. Un compte bancaire sera dédié à l'affectation et l'utilisation de la déduction pour aléas. Ce compte pourra être rémunéré. Les intérêts capitalisés seront temporairement exonérés jusqu'à l'utilisation des sommes concernées.

Les sommes utilisées seront réintégréées au résultat, lors de leur utilisation ou, à défaut, au terme des 10 ans.



■ Déduction pour investissement

La déduction pour investissement (DPI) est une aide à l'investissement. Son plafond est fonction du bénéfice de l'exercice. Son montant peut varier de 4 000 € à 20 000 € maximum pour un exploitant individuel. Pour les Gaec et EARL, le nouveau plafond individuel est multiplié

par le nombre d'associés exploitants dans la limite de trois (voir tableau ci-dessous). Les autres conditions ne sont pas modifiées.

À NOTER

Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour les exercices ouverts en 2009.

Bénéfice	Situation		
	Individuel	EARL - Gaec 2 associés exploitants	3 associés exploitants et plus
Montant			
Inférieur à 4000 €	Bénéfice	Bénéfice	Bénéfice
4 000 à 10 000 €	4 000 €	8 000 € dans la limite du bénéfice	Bénéfice
10 001 à 40 000 €	40 % du bénéfice	80 % du bénéfice	Bénéfice
40 001 à 60 000 €	8 000 € + 20 % du bénéfice	16 000 € + 40 % du bénéfice	24 000 € + 60 % du bénéfice dans la limite du bénéfice
Supérieur à 60 000 €	20 000 €	40 000 €	60 000 €

Le plafond pour la déduction pour investissement (DPI) est fonction du bénéfice de l'exercice.

Nouvelles dispositions fiscales

Fiscalité

Zoom sur quelques mesures phares concernant les déclarations des revenus 2008 à établir pour le 1^{er} mai 2009.

Le barème de l'impôt sur le revenu a été revu dans le cadre de la loi de finances 2009. Toutes les tranches du barème sont relevées de 2,9 %.

Cette disposition signifie qu'un contribuable dont les revenus 2008 ont augmenté dans les mêmes proportions que l'inflation ne paiera pas plus d'impôt que l'année dernière.

■ Barème d'imposition pour les revenus 2008

Barème de l'impôt sur les revenus perçus en 2008 pour une part de quotient familial (personne seule).

Revenu	Taux
Inférieur à 5 852 €	0 %
De 5 853 à 11 673 €	5,50 %
De 11 674 à 25 926 €	14 %
De 25 927 à 69 505 €	30 %
Au-dessus de 69 505 €	40 %

■ Revalorisation des seuils, plafonds ou abattements

Certains seuils, plafonds ou abattements déductibles du revenu imposable pour l'impôt sur les revenus de 2008 sont relevés chaque année :

- déduction forfaitaire de 10 % sur les salaires : minimum 413 €, plafonnée à 13 893 €,
- abattement de 10 % sur les pensions et retraites : minimum 367 €, plafonné à 3 592 €,
- frais d'accueil des personnes âgées ou invalides et frais d'entretien (nourriture et logement) d'un ascendant ou descendant : 3 296 €,
- plafond d'imputation des déficits agricoles : 104 239 €,
- dons aux associations d'aide aux personnes en difficultés : la réduction d'impôt de 75 % du montant du don est plafonnée à 510 €.

- Le seuil d'imposition des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux est fixé à 25 730 €.

- Le montant de l'abattement sur le revenu imposable des parents est fixé à 5 729 € par personne rattachée.

■ Dépenses donnant droit à un crédit d'impôt

Dépenses afférentes à l'habitation principale :

il s'agit des intérêts d'emprunts payés pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Le crédit d'impôt est de 40 % des intérêts payés au titre des sept premières annuités de remboursement dans la limite de 3 750 € pour une personne seule et 7 500 € pour un couple, avec une majoration de 250 € par personne à charge. À compter du 1^{er} janvier 2009, les logements devront respecter les conditions de performance énergétique.

Le crédit d'impôt en faveur du développement durable :

il concerne les dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009 : acquisition de chaudières, de matériaux d'isolation thermique, d'appareils de régulation du chauffage, équipements de production d'énergie renouvelable (pompes à chaleur), équipement de dépenses de raccordement à un réseau de chaleur.

Le crédit d'impôt varie entre 15 % et 50 % en fonction du type d'équipement.

Pour un même contribuable et une même habitation le montant des dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt ne doit pas excéder 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple marié ou pacsé, majoré de 400 € par personne à charge.

Ce plafond s'apprécie pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Nouveauté 2008 : les dépenses d'équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales ouvrent droit à ce crédit d'impôt, pour les équipements installés entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009.

■ À SAVOIR

Le crédit d'impôt est calculé sur le prix des matériaux et équipements, hors main-d'œuvre.

De nombreuses autres dépenses peuvent donner lieu à une réduction ou crédit d'impôt.

Citons quelques exemples :

Intérêts d'emprunt pour la reprise d'une PME, investissement immobilier locatif dans le secteur touristique ou investissement dans le secteur forestier, l'emploi d'un salarié à domicile, frais de garde des jeunes enfants, frais de scolarisation etc.



Brèves

HARMONISATION DES DATES DE DÉPÔT des déclarations professionnelles



À compter du 1^{er} janvier 2009, la date de dépôt des déclarations professionnelles est fixée, au plus tard, le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai. En 2009, le 1^{er} mai étant un vendredi, les déclarations professionnelles devront être déposées au plus tard le lundi 5 mai. Cette mesure s'applique au BIC, BA, BNC, TVA agricole, impôts sur les sociétés pour les clôtures au 31 décembre et taxe professionnelle.

TAUX RÉDUIT DE TVA sur les prestations de déneigement



Le taux réduit de TVA de 5,5 % est applicable aux remboursements et aux rémunérations versées par les communes ou leurs groupements aux entreprises assurant les prestations de déneigement des voies publiques. Ce taux s'applique aux opérations pour lesquelles l'exigibilité de la taxe intervient à compter du 1^{er} janvier 2009.

TVA : OPTION POUR LE DÉPÔT de déclarations mensuelles

Les exploitants agricoles soumis à un régime réel, pourront désormais récupérer mensuellement leur crédit de TVA (s'il est supérieur à 760 €) à condition d'établir des déclarations mensuelles de TVA. L'option est valable 5 ans.

Taxe professionnelle : investissements 2009 exonérés

Fiscalité

PROROGATION du régime transitoire "Madelin"

Un régime transitoire permet aux personnes ayant souscrit un contrat "Madelin" avant le 23 septembre 2003* de continuer à utiliser les anciens plafonds de déduction, s'ils sont plus favorables. Ce régime qui devait s'arrêter au 31 décembre 2008 est prorogé jusqu'au 31 décembre 2010.

Un report similaire est prévu pour les professions non salariées agricoles.

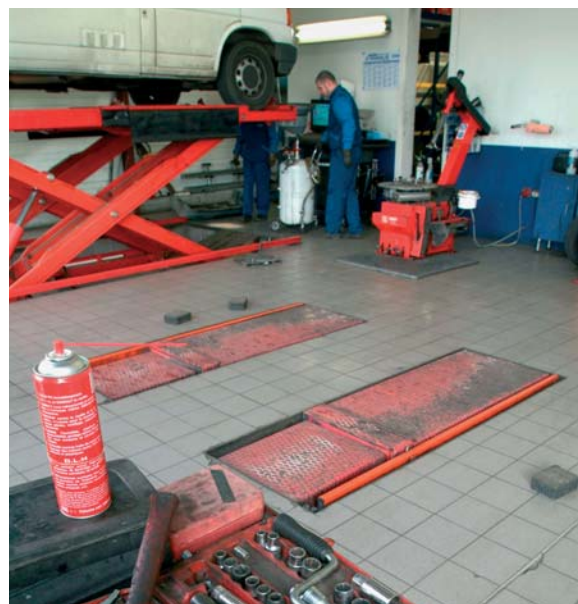
*La loi du 21 août 2003 avait modifié les plafonds de déduction fiscale applicable aux cotisations versées par les travailleurs salariés non agricoles dans le cadre de contrats ou régime de retraites facultatives (assurance vieillesse, prévoyance ou perte d'emploi subie).

Fiscalité

NON SALARIÉS AGRICOLES : principe de l'annualité des cotisations

En cas de cessation d'activité en cours d'année civile, les cotisations sociales seront définitivement calculées sur l'année civile, à l'exclusion du cas de décès pour lequel les successeurs pourront demander la proratisation des cotisations.

Les investissements nouveaux réalisés entre le 23 novembre 2008 et le 31 décembre 2009 vont bénéficier d'un dégrèvement permanent de taxe professionnelle.



La taxe professionnelle a pour base la valeur locative de l'ensemble des immobilisations corporelles dont l'entreprise dispose pour les besoins de son activité professionnelle. La suppression de cette taxe est annoncée pour 2010.

■ Dégrèvement permanent

La nouvelle mesure permet un dégrèvement de la taxe professionnelle sur les biens acquis ou créés entre le 23 novembre 2008 et le 31 décembre 2009 sur tous les exercices à venir (tant que les biens seront soumis à la taxe professionnelle). Les biens concernés sont les suivants : équipements, biens mobiliers et assimilés, immobilisations destinées à la production d'électricité photovoltaïque. Le dégrèvement s'applique sur la cotisation de taxe professionnelle. Il est égal à la valeur locative du bien multipliée par le taux global de l'année d'imposition. Les biens sont également exclus de

la taxe pour frais de Chambre de Commerce et d'Industrie.

■ Dégrèvement complémentaire

Pour ne pas pénaliser les entreprises dont la taxe professionnelle est plafonnée en fonction de la valeur ajoutée, un dégrèvement leur sera accordé en cas d'investissements nouveaux.

Ce dégrèvement, dit complémentaire, sera accordé **après** le calcul du plafonnement à la valeur ajoutée (1), à la condition d'avoir préalablement opté pour le dégrèvement permanent.

Le dégrèvement complémentaire est calculé en multipliant l'amortissement linéaire de l'exercice comptable (pour le bien soumis au dégrèvement) par le taux appliqué sur la valeur ajoutée (3,5 % ou 1,5 %).

Exemple :

Cas d'une entreprise plafonnée en fonction de la valeur ajoutée
Un matériel acheté 20 000 € et

amorti sur 5 ans bénéficiera, pendant 5 ans (s'il reste dans l'entreprise), d'un dégrèvement complémentaire de 4 000 € x 3,5 %, soit 140 € par an.

À NOTER

Les dégrèvements ne peuvent, en aucun cas, conduire à une cotisation inférieure à la cotisation minimum (liée à la taxe d'habitation). Les biens mis en crédit-bail ou loué par bail (plus de 6 mois) peuvent prétendre à ces dispositifs.

(1) Taxe professionnelle et valeur ajoutée :

Les entreprises ont la possibilité de solliciter un dégrèvement de taxe professionnelle sur la base d'un montant maximum de cotisations égal à 3,5 % de la valeur ajoutée de l'entreprise (1,5 % pour les entreprises de travaux agricoles, ruraux et forestiers).

Éditeur : Conseil National du Réseau CER FRANCE pour les CGA : Allier, Auvergne, Aveyron, Ardennes, Ariège Hautes-Pyrénées, Bords de Seine, Bourgogne Allier, Centre Ile-de-France, Corrèze, Corse du Sud, Côtes d'Armor, Creuse, Deux-Sèvres, Finistère, Garonne et Tarn, Gers, Haute-Garonne, Haute-Vienne, Ile-et-Vilaine, Jura, Landes, Limousin, Loire-Atlantique, Lot-et-Garonne, Maine-et-Loire, Mayenne-Sarthe, Midi-Méditerranée, Morbihan, Nord-Pas de Calais, Normandie, Picardie Ile-de-France, Provence, 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@cerfrance.fr

Parution semestrielle : février 2009
Prix du n° : 1 € TTC - Dépôt légal à parution

Directeur de la publication : Jean-Charles LIENARD
Directeur de la rédaction : Jean-Paul LE BRECH
Rédactrice en chef : Elisabeth LE MORZADEC

Conception - réalisation : Image Plus
PIBS - 2, allée N. Leblanc - CP 49 - 56038 Vannes
Tél. 02 97 40 10 10 - Courriel : image-plus@wanadoo.fr

Impression : Cartoffset
Forum d'Orvault - 21, rue Jules Verne - 44700 Orvault

Photographies : Image Plus, Phovoir, Conseil National CER FRANCE, Fotolia.

Tiré à 159 950 exemplaires. Ce numéro comporte 4 pages.
ISSN : 1960 - 114 X.



Le Réseau National CER FRANCE s'engage en faveur de la protection de l'environnement. Ce journal est imprimé sur papier Eural 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.