

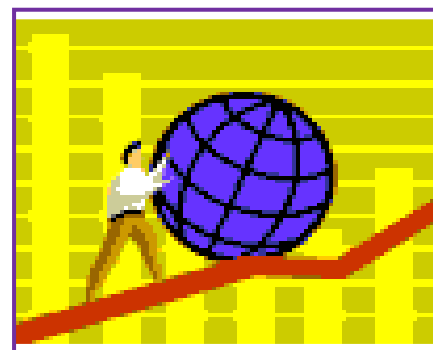
Face à la crise, réagissez



ous vivons depuis quelques mois dans une morosité ambiante : que ce soit dans les médias (télévision, radio, presse) dans les réunions professionnelles ou au sein du cercle familial et amical, on ne parle que de crise !

Alors, pour permettre à votre entreprise de traverser au mieux cette crise, REAGISSEZ, montrez que même si vous la subissez, elle ne vous paralyse pas pour autant.

✚ **Dynamisez et motivez vos salariés** en ayant un comportement combatif et positif, impliquez-les et créez des groupes de travail pour trouver des solutions, au besoin lancez des programmes de formation, analysez les besoins de vos clients exprimés ou non, trouvez de nouveaux axes de développement. Vous leur donnerez ainsi le sentiment d'agir sur les événements plutôt que les subir.



✚ **Développez les contacts avec vos clients**, soyez à leur écoute ; réalisez une enquête de satisfaction pour orienter vos axes d'amélioration ; organisez des réunions à thème au cours desquelles ils pourront se rencontrer, élargir leurs réseaux.

✚ **Communiquez le plus possible avec l'extérieur** pour faire connaître votre entreprise en activant vos réseaux de connaissances, en assistant à des séminaires, des salons professionnels, en adhérant à des clubs ; rendez service quand vous le pouvez.

✚ ...

En d'autres termes, **semez partout où vous pouvez** ; vous récolterez obligatoirement à un moment ou à un autre même si cela peut prendre un peu de temps.

BREF, DEVELOPPEZ VOS TALENTS !

Sommaire

| | | | |
|---|-------------------|--|---------------|
| FLASH SUR LA LOCATION EN MEUBLE – REFORME DU REGIME · Location en meublé professionnel · Location de logements en meublé non professionnel | Page 2 à 6 | BENEFICES NON COMMERCIAUX · Valeur probante de la comptabilité des titulaires de BNC | Page 6 |
| | | ECHEANCIER | Page 7 |
| | | CHIFFRES CLES | Page 8 |

FLASH SUR LA LOCATION EN MEUBLE

REFORME DU REGIME

LOCATION EN MEUBLE PROFESSIONNEL

RAPPEL Par opposition aux locations nues (qui relèvent de la catégorie des revenus fonciers), l'activité de loueur en meublé de locaux à usage d'habitation est considérée comme commerciale et imposée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Elle permet de déduire du montant des loyers imposables l'amortissement du bien immobilier, le montant des autres charges (notamment les intérêts d'emprunt) constituant éventuellement un déficit imputable sur l'ensemble des autres revenus sans limitation dans l'hypothèse d'un loueur professionnel.

CE QUI CHANGE Dans un contexte de limitation des niches fiscales, les dispositions de la loi de finances pour 2009 rendent le régime de loueur en meublé professionnel moins accessible.

A compter des revenus de 2009, les modifications suivantes s'appliquent :

DEFINITION PLUS RESTRICTIVE DU LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

Les conditions d'application du régime sont désormais cumulatives et non plus alternatives. Elles sont au nombre de trois.

- 1) Un membre du foyer fiscal doit être inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel.
- 2) Les recettes annuelles de cette activité retirées par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000 €.
- 3) Les recettes annuelles tirées de cette activité doivent excéder les autres revenus professionnels du foyer fiscal (condition nouvelle).

Pour l'application de la 3^{ème} condition, la notion de revenus professionnels du foyer fiscal comprend les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, Bénéfices Industriels et Commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, Bénéfices Agricoles, Bénéfices Non Commerciaux et revenus des gérants et associés.

Sont donc exclus les revenus fonciers, les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values des particuliers.

Pour l'application de la 2^{ème} condition et déterminer les recettes d'exploitation de l'activité de location en meublé à prendre en compte, un ajustement prorata temporis est prévu en cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année.

Il convient de préciser que la location est réputée débuter à la date d'acquisition de l'immeuble (ou d'achèvement, si elle est postérieure). Les recettes sont donc ajustées sur une base annuelle, compte tenu de la période écoulée entre cette date et la fin d'année.

Attention cet ajustement prorata temporis des recettes en cas d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble en cours d'année ne tient pas compte de la mise en location effective du bien. Ainsi l'absence de recettes d'un immeuble acquis au 1^{er} janvier mais loué en juin ne sera pas neutralisée. Ces dispositions rendent donc plus difficile la qualification de loueur professionnel au titre de la première année.

NOUVEAU REGIME APPLICABLE AUX LOUEURS SOUMIS A UN REGIME REEL D'IMPOSITION

- Défis Pour les personnes conservant la qualité de loueur en meublé professionnel, le régime fiscal évolue peu. Les déficits restent imputables en totalité sur le revenu global du foyer fiscal.

Il est désormais possible de déduire les charges engagées avant le début d'activité et générant des déficits non immédiatement imputables en l'absence de recettes (cas des immeubles en l'état futur d'achèvement).

Ces déficits seront imputables par tiers sur le revenu global des 3 premières années de location, à condition toutefois que la location en meublé soit exercée à titre professionnel dès l'année d'achèvement ou de livraison de l'immeuble.

- Plus-values Les plus-values de cession des locaux donnés en location relèvent des plus-values professionnelles et non pas des plus-values des particuliers. Lorsque l'activité est exercée pendant au moins 5 ans et que le total des recettes annuelles n'excède pas certaines limites, les plus-values de cession sont exonérées d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux (article 151 septies).

Attention à partir du 1^{er} janvier 2009, l'activité est considérée comme prestations de services (et non plus comme ventes et fournitures de logement).

Le seuil d'exonération totale est fixé à 90 000 € (contre 250 000 €), celui d'exonération partielle à 126 000 €.

NOUVEAU REGIME APPLICABLE AUX LOUEURS PROFESSIONNELS RELEVANT DU REGIME MICRO-ENTREPRISES

Le bénéfice du régime des micro-entreprises est restreint à compter des revenus de 2009.

Le seuil annuel du régime micro des recettes des loueurs en meublés professionnels est fixé à 32 000 € et l'abattement pour charges est désormais fixé à 50 % au lieu de 71 %.

Il est prévu un mécanisme de lissage des revenus pour permettre la transition entre l'ancien et le nouveau régime (pour application de la 3^{ème} condition).

DIFFICULTES

On voit bien toute la difficulté pratique du système : le contribuable ne connaît son régime d'imposition définitif (LMP ou non) qu'à la fin de chaque année.

LOCATION DE LOGEMENTS EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

RAPPEL

Les contribuables qui détiennent des logements et les louent meublés ne sont pas imposables dans la catégorie des revenus fonciers mais dans celle des Bénéfices Industriels et Commerciaux (voir page 2). Suivant l'importance de cette activité :

- ces propriétaires bailleurs peuvent être considérés comme professionnels, bénéficiant alors d'un régime spécifique (voir ci-dessus) ;
- lorsque ce n'est pas le cas, ils sont soumis aux règles d'imposition des Bénéfices Industriels et Commerciaux non professionnels.

L'imposition sous le régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux non professionnels offre certaines spécificités par rapport aux revenus fonciers classiques.

Le propriétaire bailleur peut bénéficier du régime des micro-entreprises qui ouvrait droit jusqu'à présent à un abattement représentatif des charges égal à 71 % alors que le régime micro applicable aux revenus fonciers prévoit un abattement de 30 % seulement.

Lorsque l'investisseur est soumis à un régime réel d'imposition, il peut amortir l'immeuble et le mobilier loués. Cet amortissement n'est admis en déduction du revenu imposable que dans la limite du montant du loyer et ne peut, par lui-même, créer de déficit. Il permet, en revanche, d'effacer le revenu imposable. En outre, les amortissements qui ne peuvent s'imputer en l'absence de résultat positif peuvent être différés sans limitation de durée, faculté qui est au cœur de nombreux montages d'investissements pour la location en meublé.

CE QUI CHANGE

Les modifications apportées au régime fiscal des loueurs professionnels (voir pages 2 et 3) ont pour conséquence de restreindre son champ d'application, élargissant de fait celui des loueurs non professionnels.

Le régime des non professionnels est modifié sur plusieurs points.

UNE NOUVELLE REDUCTION D'IMPOT Pour ne pas pénaliser les investissements réalisés dans les établissements pour personnes âgées ou handicapées, les résidences avec services pour étudiants et les résidences de tourisme classées, du fait de la restriction du champ d'application du régime des loueurs professionnels, une réduction d'impôt est accordée aux contribuables qui investissent dans ces lieux.

Ces investissements permettent en effet depuis le 1^{er} janvier 2009 de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 5 % du prix de revient du logement (honoraires de notaire, publicité foncière, droit de timbre), majoré le cas échéant du coût des travaux.

La base de la réduction d'impôt est toutefois limitée à 500 000 €, soit une réduction d'impôt maximale de 25 000 €.

Cette nouvelle incitation fiscale est réservée aux investissements réalisés dans certains types de résidences avec services ou certaines structures spécialisées, à condition que :

- le contribuable s'engage à les louer meublés pendant au moins 9 ans à l'exploitant de ces résidences ;
- et qu'il ne soit pas considéré comme un loueur professionnel.

ET TROIS CONTREPARTIES A CETTE REDUCTION

REDUCTION DE LA BASE AMORTISSABLE En contrepartie de la réduction d'impôt, la base d'amortissement des immeubles qui en bénéficient est réduite de 15 %. Fiscalement, il faudra donc réduire les amortissements enregistrés comptablement. Ceux-ci ne seront admis en déduction qu'à hauteur de 85 % de l'amortissement comptable.

REGIME MICRO-ENTREPRISE (IDEM LMP) Les revenus tirés de la location meublée en 2009 sont désormais soumis au régime des micro-entreprises selon les règles applicables aux prestations de services.

Conséquences :

- le plafond de chiffre d'affaires annuel HT est ramené de 80 000 à 32 000 €,
- le taux de l'abattement est ramené de 71 à 50 %.

IMPUTATION DES DEFICITS A compter de l'imposition des revenus perçus en 2009, dès lors que l'activité n'est pas professionnelle, les déficits provenant de la location de locaux meublés ne sont imputables que sur les bénéfices de même nature (bénéfices tirés de la location meublée non professionnelle) pendant 10 ans.

Auparavant, un déficit de ce type était imputable sur l'ensemble des BIC non professionnels de l'année en cours et des 6 années suivantes.

En principe et sauf tolérance de la part de l'administration, si le contribuable devient loueur professionnel au cours de ces 10 années, l'imputation des déficits en cours ne sera plus possible.

QUELQUES PRECISIONS UTILES

L'investissement ne peut pas être réalisé par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés car l'activité de location meublée rend la société imposable à l'impôt sur les sociétés.

CONSEIL

Le régime micro pour le loueur en meublé non professionnel est encore moins avantageux qu'avant. Il semblerait qu'il vaille mieux opter pour un régime réel même si le régime d'imputation des déficits a été restreint.

BENEFICES NON COMMERCIAUX

VALEUR PROBANTE DE LA COMPTABILITE DES TITULAIRES DE BNC

Outre le registre des immobilisations, les titulaires de bénéfices non commerciaux ont l'obligation de tenir un livre journal relatant leurs recettes et dépenses.

Ce livre journal n'est soumis à aucun formalisme particulier. Ainsi par exemple, n'a-t-il pas à être coté ou paraphé.

En revanche, il doit permettre d'assurer la traçabilité de l'information, et en conséquence, la justification des lignes figurant sur la déclaration 2035.

En pratique, si la comptabilité n'est pas informatisée, le support manuel doit comporter des colonnes dont le total se porte sur la ligne correspondante.

Le code général des impôts précise que le livre-journal doit « être servi au jour le jour ». L'expression « servi au jour le jour » ne signifie pas pour autant que les opérations doivent être enregistrées le jour même, mais qu'elles le soient par ordre chronologique et qu'elles présentent le détail des recettes et des dépenses professionnelles.

Pour lui assurer une valeur probante, il importe qu'il soit tenu « sans blanc, ni altération d'aucune sorte » en utilisant un moyen indélébile.

Bien que ces dispositions ne résultent d'aucun texte, leur non-application peut constituer une présomption grave de nature à permettre d'en suspecter la sincérité.

C'est pourquoi, l'Union Nationale des Associations Agréées (UNASA) estime que l'usage des tableurs est à proscrire.

ECHÉANCIER MARS 2009

- Délai variable :** Déclaration et paiement de la taxe sur le chiffre d'affaires afférente aux opérations de février 2009.
- 05.03.2009 :** Entreprises d'au moins 50 salariés : paiement des cotisations U.R.S.S.A.F. et A.S.S.E.D.I.C. afférentes aux salaires de février 2009.
- 08.03.2009 :** Entreprises d'au moins 50 salariés : déclaration à la D.D.T.M.O. des mouvements de personnel de février 2009.
- 12.03.2009 :** Dépôt auprès du service des douanes de la déclaration d'échanges de biens intracommunautaires relative aux opérations de février 2009.
- 15.03.2009 :**
- Sociétés soumises à l'impôt sociétés :**
 - paiement de l'impôt forfaitaire annuel ;
 - versement de l'acompte d'impôt sociétés échu le 20 février 2009.
 - Sociétés soumises à l'impôt sociétés ayant clos leur exercice le 30 novembre 2008 :**
 - versement du solde de l'impôt sociétés et règlement du solde de la contribution exceptionnelle d'impôt sociétés sous déduction des acomptes respectifs versés le 15 décembre 2008.
 - Entreprises de plus de 9 salariés et moins de 50 salariés :**
 - paiement des cotisations U.R.S.S.A.F. et A.S.S.E.D.I.C. afférentes aux salaires de février 2009.
 - Sociétés dont l'exercice est clos le 31 mars 2008 ou 30 avril 2009 :**
 - paiement des acomptes sur la contribution exceptionnelle.

| | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| S.M.I.C. HORAIRE ET MINIMUM GARANTI 2009 | | | | | | | | | | | | |
| . S.M.I.C. horaire euros | 8,71 | 8,71 | | | | | | | | | | |
| . Minimum garanti euros | 3,31 | 3,31 | | | | | | | | | | |
| INDICE DES PRIX "TOUS MENAGES" 2008 | | | | | | | | | | | | |
| . Indice des prix | 117,56 | 117,81 | 118,70 | 119,10 | 119,73 | 120,17 | 119,92 | 119,88 | 119,80 | 119,73 | 119,17 | 118,88 |
| . Hausse sur 12 mois | 2,8% | 2,8% | 3,2% | 3,0% | 3,3% | 3,6% | 3,6% | 3,2% | 3,0% | 2,7% | 1,6% | 1,0% |
| TAUX D'INTERETS | | | | | | | | | | | | |
| . Taux d'intérêt légal | 3,79 | | | | | | | | | | | 3,99 |
| . Taux de base bancaire | 6,60 | | | | | | | | | | | 6,60 |
| . Taux EURIBOR à 1 mois (ex PIBOR) | 2,1690 | | | | | | | | | | | 2,9590 |
| . Taux EONIA (ex TMM : Moy Mens) | 1,8404 | | | | | | | | | | | 2,4511 |

| Cotisations sur salaires bruts au 01.01.09 | | Cotisations à la charge du Salarié | | Cotisations à la charge de l'Employeur | |
|---|------------------|------------------------------------|-----|--|--|
| Sécurité sociale | | | | | |
| . C.R.D.S. et C.S.G. | 97% salaire +(1) | 2,90% | (4) | | |
| . C.S.G. déductible | 97% salaire +(1) | 5,10% | | | |
| . Assurance maladie & veuvage | salaires total | 0,85% | (3) | 12,80% | |
| . Contrib. de Solidarité autonomie | salaires total | | | 0,30% | |
| . Ass. vieillesse plafonnée | tranche A | 6,65% | | 8,30% | |
| . Ass. vieillesse non plafonnée | salaires total | | | 1,60% | |
| . Forfait social | divers exo SS | | | 2,00% | |
| . Allocations familiales | salaires total | | | 5,40% | |
| . Accident du travail | tranche A | | | taux variable | |
| . FNAL : - tous employeurs | salaires total | | | 0,10% | |
| - 20 salariés et plus | salaires total | | | 0,40% | |
| . Vers.transport (si +9 salariés) | salaires total | | | taux variable | |
| . Taxe s/prév. (si + 9 salariés) | cot. patronale | | | 8,00% | |
| . Réduction FILLON | cot. patronale | | | (5) | |
| Assurance chômage | | | | | |
| . ASSEDIC | tranches A+B | 2,40% | | 4,00% | |
| . FNGS | tranches A+B | | | 0,10% | |
| Retraites complémentaires (taux minimum) | | | | | |
| . Non cadres (ARRCO) | tranche 1 | 3,00% | | 4,50% | |
| | tranche 2 | 8,00% | | 12,00% | |
| . AGFF (ARRCO) | tranche 1 | 0,80% | | 1,20% | |
| | tranche 2 | 0,90% | | 1,30% | |
| . Cadres : - ARRCO | tranche A | 3,00% | | 4,50% | |
| - AGFF | tranche A | 0,80% | | 1,20% | |
| - AGIRC | tranche B | 7,70% | | 12,60% | |
| - AGFF | tranche B | 0,90% | | 1,30% | |
| - Cadres supérieurs | tranche C | 7,70% | | 12,60% | |
| - CET | tranches A à C | 0,13% | | 0,22% | |
| - Prévoyance cadres | tranche A | | | 1,50% | |
| - GMP (7) | 300,10 €/mois | 7,70% | | 12,60% | |
| - APEC (2) | tranche B | 0,024% | | 0,036% | |

- (1) et sur 97% des cotisations patronales de retraite supplémentaire + prévoyance.
 (2) A cette cotisation s'ajoute un versement forfaitaire annuel pour 2009 de 20,58 € dont 8,23 € pour le cadre et 12,35 € pour l'employeur à retenir sur la paie de mars.
 (3) Pour dépt. Rhin - Moselle, cotis. suppl. de 1,60 % due s/ totalité du salaire.
 (4) Non déductible.
 (5) Deux formules depuis le 1er octobre 2007
- Entreprises de plus de 19 salariés :
- Coefficient : $0,26 \times [(1,6 \times \frac{\text{SMIC mensuel}}{\text{rémunération brute mensuelle (hors HS)}}) - 1]$
- Entreprises de 1 à 19 salariés :
- Coefficient : $0,281 \times [(1,6 \times \frac{\text{SMIC mensuel}}{\text{rémunération brute mensuelle (hors HS)}}) - 1]$
- (7) salaire charnière en-dessous duquel le GMP est appelée : 37 908 € / an (à confirmer) pour un temps plein présent toute l'année.

| Plafond de Sécurité Sociale 2009 | |
|----------------------------------|--------|
| - mensuel | 2 859 |
| - annuel | 34 308 |

| S.M.I.C. mensuel | SMIC au 01.05.08 (brut) |
|---|-------------------------|
| Nombre d'heures mensuelles | valeurs en euros |
| horaire base 35 h/semaine : soit 151 2/3 h | 1 321,02 |
| horaire base 39 h/semaine, soit 169 h | 1 487,09 |
| et majoration de salaire à 10 % ou bonification en repos (si accord de branche) | 1 471,99 |
| ou majoration de salaire à 25 % | 1 509,73 |

| Indice du coût de la construction (INSEE) | | | | |
|---|------|------|------|------|
| | 1e T | 2e T | 3e T | 4e T |
| 2005 | 1270 | 1276 | 1278 | 1332 |
| 2006 | 1362 | 1366 | 1381 | 1406 |
| 2007 | 1385 | 1435 | 1443 | 1474 |
| 2008 | 1497 | 1562 | 1594 | |

| Evaluation forfaitaire des avantages en nature 2009 | | |
|--|---------|---------------|
| Nature | Forfait | Valeur réelle |
| 1 repas / jour | 4,30 | |
| 2 repas : 1 journée | 8,60 | |
| Logement * | Forfait | |
| ou Valeur locative + valeur réelle des avantages accessoires | | |
| Fourniture véhicule | Forfait | Valeur réelle |
| Matériel informatique et de communication | Forfait | Valeur réelle |
| Autres avantages | | Valeur réelle |

* Cf. tableau lettre Duo janvier 2009

ATTENTION ! votre Convention collective peut prévoir des valeurs supérieures.

| Barème fiscal des indemnités kilométriques 2008 | | | |
|--|-----------|---------------------|-----------|
| d* = distance parcourue à titre professionnel sur l'année, | | | |
| Véhicule : | Jusqu'à : | de à | Plus de : |
| . VéloMOTEURS | 2 000 km | de 2 001 à 5 000 | 5 000 |
| et scooters | 0,254 | (d x 0,0619) + 386 | 0,138 |
| . Motos | 3 000 km | de 3 001 à 6 000 | 6 000 |
| 1 ou 2 CV | 0,318 | (d x 0,080) + 714 | 0,199 |
| 3 CV 4 CV 5 CV | 0,378 | (d x 0,066) + 936 | 0,222 |
| plus de 5 CV | 0,489 | (d x 0,063) + 1 278 | 0,276 |
| . Voitures | 5 000 km | de 5 001 à 20 000 | 20 000 |
| 3 CV et - | 0,387 | (d x 0,232) + 778 | 0,271 |
| 4 CV | 0,466 | (d x 0,262) + 1 020 | 0,313 |
| 5 CV | 0,512 | (d x 0,287) + 1 123 | 0,343 |
| 6 CV | 0,536 | (d x 0,301) + 1 178 | 0,360 |
| 7 CV | 0,561 | (d x 0,318) + 1 218 | 0,379 |
| 8 CV | 0,592 | (d x 0,337) + 1 278 | 0,401 |
| 9 CV | 0,607 | (d x 0,352) + 1 278 | 0,416 |
| 10 CV | 0,639 | (d x 0,374) + 1 323 | 0,440 |
| 11 CV | 0,651 | (d x 0,392) + 1 298 | 0,457 |
| 12 CV | 0,685 | (d x 0,408) + 1 383 | 0,477 |
| 13 CV et + | 0,697 | (d x 0,424) + 1 363 | 0,492 |

| Remboursement forfaitaire des frais professionnels 2009 (limite d'exonération SS) | |
|---|------------------------|
| Frais de nourriture | |
| Indemnité de restauration sur le lieu de travail | 5,60 |
| Indemnité de repas en cas de déplacement professionnel | 16,60/repas |
| Indemnité de repas ou de restauration hors des locaux de l'entreprise ou sur chantier | 8,10 |
| Indemnités forfaitaires de grand déplacement en métropole | |
| Nourriture | 16,60/repas |
| Logement et petit déjeuner : | |
| . Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne | 59,60 |
| . Autres départements | 44,20 |
| Grand déplacement : au delà de 3 mois | Forfait réduit de 15 % |
| Grand déplacement : au delà de 24 mois | Forfait réduit de 30 % |
| Mobilité professionnelle | |
| Dans la limite de neuf mois, par jour | 66,20 |
| Transport | |
| Voir barème fiscal ci-contre. | |

ATTENTION ! Ces chiffres constituent des limites d'exonération. Votre Convention collective peut prévoir des valeurs supérieures.