

*Cher client,*

*La loi de finances rectificative pour 2010 promulguée le 9 mars dernier comporte une réforme importante de la fiscalité immobilière. Prévues à l'origine pour une application au 1er juillet prochain, elle est dès à présent effective.*

*Les deux régimes précédemment existants, celui des opérations de construction et celui des marchands de biens disparaissent au profit de nouvelles dispositions qui se veulent plus simples d'application et en conformité avec les normes communautaires. L'administration fiscale a publié une première instruction pour les opérations conclues avant le 11 mars (instruction du 15/03/2010, 3 A-3-10). Les cessions peuvent au gré des parties se placer sous l'ancien ou le nouveau régime.*

*Nous vous proposons un résumé des règles applicables en matière de TVA immobilière et celles applicables aux droits de mutation à titre onéreux. Dans son article 15, la loi précise également les taux de crédit d'impôt en faveur du développement durable qui intéresseront les particuliers qui ont effectué récemment des dépenses en matière d'isolation thermique ou qui le feront prochainement.*

*Bien sincèrement.*

**Thierry BOULLENGER**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

**Réjane KACZMAREK**  
Expert Comptable  
Commissaire aux Comptes

## ÉCHÉANCIER

### LUNDI 12 AVRIL

#### **TVA - Opérations intra-communautaires**

- Dépôt auprès des douanes de la déclaration d'échanges de biens pour les opérations intervenues en **MARS 2010**.

### JEUDI 15 AVRIL

#### **Sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés**

- Pour les sociétés clôturant un exercice le **31 DECEMBRE 2009**, paiement du solde de l'IS, le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % et de la contribution sur les revenus locatifs;  
- dépôt des déclarations afférentes aux crédits et réductions d'impôt imputables sur l'IS.

#### **Paiement de revenus mobiliers**

- Déclaration et paiement du prélèvement forfaitaire libératoire et des prélèvements sociaux sur les revenus de capitaux mobiliers versés en **MARS 2010**.

#### **Employeurs de moins de 10 salariés**

- A défaut d'option pour le paiement mensuel des charges sociales, paiement des cotisations sociales aux différents organismes sociaux au titre des salaires du **1er trimestre 2010**.

### VENDREDI 30 AVRIL

#### **Employeurs de moins de 10 salariés**

- En cas d'insuffisance de participation-formation continue, versement au service des impôts de la majoration accompagnée du bordereau n°74050.

#### **Employeurs d'employés de maison**

- Paiement des cotisations sociales au titre des salaires versés au **1er Trim. 2010** à l'URSSAF, sauf utilisation du chèque emploi-service.

## INFORMATIONS GENERALES

### Pôle emploi

Les entreprises qui souhaitent déposer des offres d'emploi, obtenir des renseignements relatifs au recrutement et aux mesures d'aide à l'embauche ont depuis le 29 mars un numéro d'appel unique le 3995 qui remplace le 0 826 08 08 (Com. du 1/03/2010).

### Déménagement - objets cassés

Lors d'un déménagement, le particulier dispose d'un *délai porté de 3 à 10 jours* pour faire une réclamation auprès du déménageur quand bien même aucune réserve n'a été faite le jour du déménagement.

Il convient d'adresser une lettre recommandée avec AR dans ce délai de 10 jours à compter de la réception des objets (loi 2009-1503 du 8/12/2009).

### Rémunération des dirigeants

Les dirigeants de droit ou de fait soumis au régime fiscal des salariés qui perçoivent des indemnités lors de la cessation de leurs fonctions sont imposables dans la catégorie des traitements salaires. Il s'agit notamment des gérants minoritaires ou égalitaires de Sarl et de gérants majoritaires de Sarl assujettis à l'IS.

Par contre, en cas de cessation forcée des fonctions, par exemple de révocation, les indemnités versées sont exonérées *dans la limite la plus élevée* :

- soit de deux fois la rémunération annuelle brute perçue au cours de l'année civile précédant la cessation forcée des fonctions,
- soit de la moitié des indemnités perçues dans la limite de 6 fois le plafond annuel de SS (Rep. Perez du 23/02/2010).

### Lettre de licenciement - mention du DIF

L'absence d'information dans la lettre de licenciement remise au salarié de son droit individuel à la formation ne remet pas en cause la validité du licenciement mais entraîne pour l'employeur le versement de dommages et intérêts de 500 € (C. Cass. du 17/02/10).

**TVA immobilière**

La réforme de la fiscalité immobilière portée par la LFR pour 2010 supprime le régime particulier de la TVA immobilière créé en 1963 et plus particulièrement le régime spécifique des marchands de biens.

**Il convient de distinguer désormais les opérations réalisées par des assujettis et non assujettis.**

**Les assujettis sont des personnes** qui réalisent une opération dans le cadre **d'une activité économique**. Elles se définissent comme producteurs, commerçants ou prestataires de services.

- ▶ Les opérations sont imposables de plein droit à la TVA (livraison de terrain à bâtir, d'immeubles neufs et livraison à soi-même)
- ▶ Certaines opérations sont exonérées mais peuvent être taxables sur option (livraisons de terrains non constructibles et livraisons d'immeubles bâtis non neufs).

**Les non assujettis sont des personnes qui réalisent des opérations immobilières en dehors d'une activité économique.** Tel est le cas des particuliers qui réalisent une opération dans le cadre de la gestion de leur patrimoine. Ces opérations sont hors du champ d'application de la TVA.

**Toutefois deux opérations immobilières confèrent au non assujetti la qualité d'assujetti :**

- lorsque l'opération porte sur la cession par un particulier d'un immeuble acquis en l'état de futur achèvement (EFA) et revendu dans les cinq ans de son achèvement;
- lorsqu'il s'agit de livraison à soi-même dans le cadre de la politique sociale d'accession à la propriété.

**Droits de mutation applicables**

Les ventes d'immeubles et mutations assimilées restent taxables comme dans le régime antérieur au taux de 5,09 %. Elles peuvent dans certains cas bénéficier d'un taux réduit à 0,715 % ou d'une exonération de droits de mutation sous réserve d'un droit fixe de 125 €.

▶ **Le taux de 0,715 % s'applique :**

- aux acquisitions de terrain à bâtir effectuées par un acquéreur qui n'a pas pris l'engagement de construire lorsqu'elles ont été soumises à TVA sur le prix total;
- aux acquisitions d'immeubles neufs cédés lorsque le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire.

*La taxation au taux réduit ne s'applique que si l'acquéreur assujetti s'engage à construire ou à revendre le bien dans le délai de cinq ans et non plus quatre ans.*

▶ **Le droit fixe de 125 €**

L'application du droit fixe de 125 € peut s'appliquer lorsque l'acquéreur s'engage *dans l'acte d'acquisition à effectuer dans un délai de 4 ans* les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé.

**Fiscalité des particuliers****Crédit d'impôt en faveur du développement durable**

Depuis le 1er janvier 2010, les dépenses portant sur les aménagements ci-après énoncés ouvrent droit à un crédit d'impôt dont le taux varie de 15 % à 40 %.

- ▶ Les dépenses d'acquisition de pompes à chaleur thermodynamiques autres que air/air ne produisant que de l'eau chaude **sanitaire** sont éligibles au taux de 40 %;
- ▶ Le taux applicable aux pompes à chaleur classiques est fixé à 25 %;
- ▶ Le taux de crédit d'impôt pour des dépenses d'acquisition des parois vitrées est fixé à :
  - 15 % pour l'acquisition de parois vitrées;
  - 25 % pour l'acquisition de parois vitrées opaques;
  - 15 % pour les volets isolants et les portes d'entrée donnant sur l'extérieur;
  - 25 % pour les matériaux de calorifugeage liés à la production d'eau chaude sanitaire.

**Revenus fonciers - Travaux de reconstruction**

Les dépenses relatives aux travaux de reconstruction d'un immeuble sont explicitement exclues de la déduction au titre des revenus fonciers. La question pouvait néanmoins se poser lorsque ces dépenses sont effectuées en vue de *l'acquisition ou de la conservation du revenu conformément à l'article 13 du CGI*.

La Cour d'appel administrative de Douai répond par la négative (CAA Douai du 17/11/2009).

**Investissements locatifs**

L'application des dispositifs Besson, Borloo, Scellier et Girardin intermédiaires est subordonnée aux conditions de ressources du locataire.

Désormais, les propriétaires bailleurs peuvent prendre en considération lors de la signature du bail *le revenu fiscal de référence du locataire de la dernière année ou celui de l'avant dernière année lorsqu'il est inférieur mais également les seules ressources du locataire lorsqu'il est à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal* (Inst. du 15/01/2010, 5 B-11-10).

**Location meublée**

Le contribuable qui loue ou sous-loue en meublé une partie de son habitation principale est exonéré d'imposition pour les produits retirés de la location à la double condition que :

- les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale;
- que le loyer annuel au M2 de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas 173 € en Ile de France et 126 € pour les autres régions (Inst du 8/02/2010, 4 F-1-10).

**Climatiseur- habitation principale**

Depuis le 1er janvier 2010, la fourniture de climatiseurs dans l'habitation principale est soumise au taux de TVA normal de 19,6 %. Néanmoins, dès lors que le devis d'installation a été accepté avant le 31 décembre 2009 et qu'un premier acompte a été versé à l'entreprise, le taux réduit s'applique à la fourniture du système (Inst du 3/03/2010, 3 C-2-10).

**PEA**

Les gains acquis dans le cadre d'un plan d'épargne en actions échappaient aux prélèvements sociaux lors de sa clôture dans les cinq ans de l'ouverture résultant du décès de son titulaire.

L'Administration abandonne sa doctrine. Désormais, les gains acquis depuis l'ouverture du PEA sont soumis aux prélèvements sociaux (Rep. Trillard du 18/02/2010).

**Licenciement nul - refus de réintégration**

Lorsque la nullité d'un licenciement est prononcée, elle entraîne pour l'employeur le paiement d'une indemnité. Lorsque le salarié licencié à tort refuse sa réintégration, l'indemnité couvre la période comprise entre le licenciement et la date du refus de réintégration, salaires et congés payés inclus (C. Cass. du 17/02/2010 n°08-45640).

**Marchés publics**

Le 19 décembre 2008, le seuil des marchés à procédure adaptée (MAPA) avait été relevé de 4000 € à 20 000 €. Les MAPA entrent dans la catégorie des marchés publics sans publicité ni mise en concurrence des fournisseurs. Le Conseil d'état vient d'annuler cette disposition (CE. du 10/02/2010). *Afin de tenir compte des marchés en cours, l'annulation du décret prendra effet à compter du 1er mai 2010.*

**Cession d'entreprise - convention collective**

Dans le cas d'une opération de fusion, scission... entraînant un transfert des contrats de travail, la convention collective du reprenneur s'impose aux salariés concernés. *Toutefois, ces derniers ont la faculté de bénéficier pendant 15 mois à compter du transfert de leur contrat de travail des dispositions de leur ancienne convention collective si elles leur sont plus favorables ou plus si la précédente convention le prévoit* (C. Cass. du 10/02/2010).