

Cher client,

La loi de finances pour 2009 a aménagé plusieurs dispositifs de défiscalisation déjà évoqués. Parmi ceux-ci figure la création d'une réduction d'impôt au titre de certains investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée non professionnelle en faveur des résidences avec services.

La loi de finances rectificative pour 2008 a institué un dispositif de réduction d'impôt très incitatif pour les contribuables qui investissent dans le locatif nu, plus connu sous la dénomination "loi Scellier".

La loi de finances rectificative pour 2009, publiée le 22 avril dernier, modifie le mécanisme de réduction d'impôt en faveur des investissements locatifs non professionnels dans les résidences avec services pour l'aligner sur le dispositif de la "loi Scellier" plus avantageux.

Le contribuable qui désire investir dans la pierre pour bénéficier des avantages de la loi Scellier aura donc le choix entre la location nue ou meublée. Les revenus locatifs relèveront de la catégorie des revenus fonciers ou celle des BIC.

Il nous paraît opportun, à l'approche de l'été, de rappeler quelques obligations déclaratives pour l'employeur qui embaucherait prochainement des jeunes pour effectuer "un job" et non un stage.

Bien sincèrement.

Thierry BOULLENGER
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

Réjane KACZMAREK
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

ÉCHÉANCIER

JEUDI 11 JUIN

TVA - Opérations intra-communautaires

- Dépôt auprès des douanes de la déclaration d'échanges de biens pour les opérations intervenues en **MAI 2009**.

LUNDI 15 JUIN

Sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés

- Versement de l'**acompte d'IS** venu à échéance, de l'acompte sur la contribution sociale de 3,3% et de l'acompte sur la contribution sur les revenus locatifs.
- Pour les sociétés clôturant un exercice le **28 FEVRIER 2009**, paiement du solde de l'IS et le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 %.

Paiement de revenus mobiliers

- Déclaration et paiement du prélèvement forfaitaire libératoire et des prélèvements sociaux sur les revenus de capitaux mobiliers versés en **MAI 2009**.

Redevables de l'ISF

- Etablissement de la déclaration n°2725 relative au patrimoine évalué au **1er JANVIER 2009** et versement de l'impôt correspondant.

MARDI 30 JUIN

Sociétés et autres personnes morales

- Déclaration des résultats n°2065 pour les sociétés qui ont clôturé leur exercice le **31 MARS 2009**, accompagnée des documents annexes et éventuellement du relevé de frais généraux.

Employeurs - intéressement des salariés

- Lorsque l'intéressement est calculé sur l'année civile, l'accord d'intéressement doit avoir été conclu avant le **1er JUILLET 2009** pour ouvrir droit aux exonérations légales à partir du 1er janvier 2009.

FORMALITES POUR UN JOB D'ETE

Déclaration préalable à l'embauche

L'embauche d'un jeune pour un job d'été implique pour l'employeur de procéder à la déclaration unique d'embauche qui recouvre les formalités de :

- la déclaration nominative préalable à l'embauche dans les 8 jours précédant l'embauche;
- la demande d'immatriculation du jeune comme salarié pour sa période de travail;
- la demande d'une visite médicale d'embauche.

Une visite médicale

L'employeur doit prendre ses dispositions pour que le salarié âgé de 18 ans et plus passe sa visite médicale au plus tard pendant sa période d'essai afin de s'assurer de son aptitude au poste qu'il entend lui confier.

Registre et déclarations

- ▶ L'employeur mentionne sur le registre unique du personnel le salarié sous la mention "contrat à durée déterminée".
- ▶ L'employeur procède aux affiliations auprès des organismes de prévoyance et de retraite.

Documents remis

- ▶ Au début du CDD : l'employeur remet au salarié :
 - son contrat de travail dans les deux jours de l'embauche;
 - un livret d'épargne salariale;
 - une notice sur les textes conventionnels applicables dans l'entreprise.
- ▶ A la fin du CDD, il est remis au salarié :
 - son certificat de travail;
 - son solde de tout compte;
 - un reçu pour solde de tout compte.

INVESTISSEMENT LOCATIF

La loi Scellier

La réduction d'impôt

- ▶ L'investissement dans le cadre de la loi Scellier permet de réduire son impôt sur quinze années consécutives.
- ▶ La réduction d'impôt peut atteindre 37 %.
- ▶ La réduction se calcule sur le prix de revient de l'investissement plafonné à 300 000 € à hauteur de :
 - 25 % pour les logements acquis ou construits entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010;
 - 20 % pour les logements acquis ou construits à partir du 1er janvier 2011 jusqu'au 31 décembre 2012.
- ▶ Cette économie d'impôt est répartie sur 9 années consécutives, durée pendant laquelle l'investisseur s'engage à louer son bien.
- ▶ La réduction d'impôt débute l'année de l'achèvement des travaux ou à la date d'acquisition du bien immobilier.
- ▶ Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.
- ▶ Dans le cas où l'investisseur désire continuer à louer le bien au-delà de la neuvième année, il peut bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 % par an sur deux périodes de 3 années supplémentaires.
- ▶ Les revenus locatifs sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Des conditions à respecter

- ▶ Le logement est neuf ou en l'état de futur achèvement.
- ▶ Le propriétaire loue pendant neuf années un local nu constituant la résidence principale du locataire.
- ▶ Le loyer est encadré et fixé par décret.
- ▶ Le logement ne peut être loué à un membre du même foyer fiscal.
- ▶ L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois suivant la date d'acquisition du bien ou de son achèvement.

Investissement dans les résidences de services

Le dispositif d'incitation fiscale créé par la loi de finances pour 2009 en faveur des investissements locatifs non professionnels dans des résidences meublées est aménagé par la loi de finances rectificative pour 2009.

- ▶ La réduction d'impôt est réservée aux acquisitions de logements compris dans certains établissements avec services, notamment les résidences pour étudiants, personnes âgées ou handicapées et résidences de tourisme classées;
- ▶ Les modalités d'application de l'avantage fiscal sont modifiées et alignées sur celles du dispositif Scellier (Cf ci-dessus) qu'il s'agisse du plafond des dépenses, du taux de réduction d'impôt, de l'étalement de l'impôt pendant 9 ans et report des excédents pendant 6 ans.
- ▶ La période d'investissement s'étale du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012.
- ▶ Dans le cas d'une acquisition en l'état de futur achèvement aucune condition d'achèvement du logement n'est exigée; ainsi la réduction d'impôt pourra être accordée pour la première fois après l'imposition des revenus de 2012 si le logement est achevé après le 31 décembre 2012.
- ▶ Les revenus tirés de la location sont imposables dans la catégorie des BIC au même titre que les revenus des loueurs en meublé.

Amortissement

Les amortissements des immeubles ayant donné lieu à la réduction d'impôt ne sont admis en déduction du résultat imposable du bénéficiaire d'impôt que sur la fraction du prix de revient excédant le plafond fixé pour bénéficier de la réduction d'impôt soit 300 000 €.

INFORMATIONS GENERALES

ISF - emprunt par le nu-propriétaire

S'il est vrai que le bien grevé d'usufruit est taxable chez l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété, et qu'il n'a pas à figurer dans le patrimoine imposable du nu-propriétaire, l'emprunt contracté par ce dernier en vue de financer des travaux constitue bien une dette déductible de son actif taxable (C. cass. Du 31/03/09).

ISF - Investissement dans les PME

- ▶ Le plafond des financements en capital investissement dans les PME qui ouvre droit à la réduction d'ISF en 2009 et 2010 est fixé à compter du 18 avril 2009 à 2,5M euros par période de 12 mois (décret 2009-418 du 15/04/09).
- ▶ Par ailleurs, l'obligation de joindre à la déclaration d'ISF les justificatifs pour souscription au capital de PME sera réputée satisfaite dès lors qu'ils auront été communiqués au plus tard le 15/09/09 au service des impôts (rescrit 2009-30-ENR du 5/05/09).

Dirigeant - retraite - plus-values

Les dirigeants de PME assujettis à l'IS qui cèdent leurs titres à l'occasion de leur départ en retraite bénéficient d'un régime de faveur en ce qui concerne les plus values réalisées.

La loi de finances rectificative pour 2008 a porté de un à deux ans le délai pendant lequel le dirigeant doit cesser ses fonctions et faire valoir ses droits à la retraite avant ou après la cession de ses titres pour bénéficier de l'exonération.

Le délai de deux ans ainsi que les modalités de remise en cause de l'abattement sont précisées dans l'instruction du 7/04/09, 5C-2-09.

Jeunes sociétés de capitaux - option pour les régimes des sociétés de personnes

Depuis la loi de modernisation pour l'économie du 4/08/08, les "jeunes" sociétés de capitaux peuvent sous certaines conditions opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes pour une période de cinq exercices.

Cette disposition concerne aussi bien les entreprises nouvellement créées que celles de constitution récente qui pourraient avoir déjà clôturé un ou plusieurs exercices en étant soumises à l'impôt sur les sociétés.

Activité : l'option ne peut être exercée que par les sociétés qui ont pour activité principale une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale à l'exclusion des activités de gestion de patrimoine mobilier ou immobilier.

Forme de la société : SA, SARL, SAS, Selarl, Selas, Selafa, EURL.

Capital de la société : le capital doit être détenu à hauteur de 50 % par des personnes physiques et d'au moins 34 % par un ou plusieurs dirigeants.

Taille de la société : un maximum de 50 salariés et un chiffre d'affaires ne dépassant pas 10 millions d'euros.

En conséquence :

- ▶ la société ayant exercé son option relève du régime des sociétés de personnes et est soumise aux obligations déclaratives de ces sociétés pendant 5 ans au plus;
- ▶ selon que l'associé exerce ou non une activité dans la société, la quote-part de résultat qui lui revient est imposable dans la catégorie des BIC, BNC ou BA et s'ajoute aux autres revenus catégoriels de son foyer fiscal pour la détermination de son revenu global;
- ▶ les déficits dégagés s'imputent au niveau des associés à hauteur de leur participation dans la société et peuvent selon la nature du déficit soit s'imputer sur le revenu global du foyer fiscal soit sur les revenus catégoriels de même nature pendant une durée de 6 années (BO 4 H-2-09 du 22/04/09).