

Brèves

Revenus fonciers : un nouveau régime fiscal. Le calcul des revenus fonciers imposables a été modifié pour l'année 2006. La déduction forfaitaire de 14% a été supprimée et remplacée par la déduction de presque tous les frais réels à l'exception des amortissements. L'imposition des revenus fonciers se rapproche d'un vrai régime réel d'imposition, même si le principe demeure d'un calcul à partir des recettes et dépenses et non des produits et charges. Le propriétaire doit dorénavant être capable de justifier tous les frais déduits.

Contribution sur les revenus locatifs (CRL). A compter de l'imposition des revenus 2006, la CRL n'est plus due par les personnes physiques et les sociétés de personnes dont aucun associé n'est assujéti à l'impôt sur les sociétés.

Loi de finances pour 2007.

1) Le seuil d'imposition des plus-values de cession des valeurs mobilières et de droits sociaux est porté de 15 000 € à 20 000 € à compter de l'imposition des revenus 2007.
2) La réduction d'impôt sur le revenu au titre des souscriptions au capital des PME est prorogée jusqu'au 31/12/2010 et profondément aménagée s'agissant des versements réalisés à compter du 01/01/2007

N° 5 - 1^{er} trimestre 2007

Vos conseils vous souhaitent une bonne année 2007

info AVOCAT BOUCLIER FISCAL Soyez prudents !

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les contribuables qui ont payé en 2006 des impositions directes (impôt sur le revenu, taxes foncières et d'habitation pour l'habitation principale, ISF) excédant 60% de leur revenu de 2005 peuvent demander la restitution de la différence (au moyen d'un imprimé n° 2041-DRID) et ce, jusqu'au 31 décembre 2007. Ce dispositif est complexe dans le calcul s'agissant des revenus (imposables ou non), des impôts pris ou non en considération [en particulier les contributions sociales (CSG et CRDS) sont exclues], des charges prises en

compte ou non. Pour ne pas se perdre dans le dédale des retraitements nécessaires dans certains cas, l'administration fiscale a même publié des tableaux récapitulatifs. Il est important de faire le point sur l'application ou non du bouclier fiscal à chaque situation et surtout, avant de solliciter une restitution, de bien réfléchir aux conséquences éventuelles puisque tout le dossier fiscal du contribuable sera « épluché » par l'administration (valorisation des biens pour l'ISF, vérification de tous les revenus déclarés, etc.). Il paraît urgent de prendre le temps de la réflexion et que le jeu en vaille la chandelle.

info CONSEIL PATRIMONIAL Nouveau casse-tête

La loi portant engagement national pour le logement a entraîné deux grandes modifications :

- la modification du dispositif Robien neuf en Robien recentré, entraînant une baisse des avantages fiscaux (amortissement limité à 50% et suppression de la déduction forfaitaire) et une nouvelle règle pour les plafonds de loyers (4 zones),
- la création du dispositif Borloo Populaire pour la construction neuve, offrant une défiscalisation plus importante (amortissement de 65% sur 15 ans et déduction forfaitaire de 30%) au prix de contraintes plus lourdes : plafonnement des loyers à 80% du Robien recentré et des ressources du locataire.

Que doit faire le candidat investisseur ? Pour le moins, prendre un peu de recul et l'avis de professionnels. Le choix du régime fiscal suppose que l'investisseur ait défini ses objectifs patrimoniaux (rentabilité locative, revenus complémentaires à la retraite, revente à terme), il n'intervient qu'à la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble. Tous les critères fondamentaux d'investissement immobilier (emplacement, qualité du bien, prix, marché locatif, structure patrimoniale de l'investisseur, restent évidemment prioritaires par rapport à l'incidence fiscale.

info EXPERT-COMPTABLE GAZELLES Réduction d'impôt

Pour les exercices ouverts entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2009, les PME en phase de croissance (les « gazelles ») dont les dépenses de personnel ont augmenté d'au moins 15% au titre de chacun des deux exercices précédents bénéficient d'une réduction d'impôt. Les conditions à réunir sont les suivantes :

- répondre à la définition communautaire des PME ;
- être assujéti à l'impôt sur les sociétés ;
- employer au moins 20 salariés ;
- augmenter ses dépenses de personnel, à l'exclusion de celles relatives aux dirigeants, d'au moins 15% au titre de chacun des deux exercices précédents (durée de calcul de 12 mois par exercice) ;

- augmenter ses dépenses de personnel de l'exercice par rapport à celles de même nature de l'exercice précédent. La réduction d'impôt est destinée à neutraliser partiellement ou totalement l'augmentation de la charge fiscale d'IS et d'IFA par rapport à la moyenne de celle des deux exercices précédents. La réduction d'impôt correspond à la totalité de l'augmentation de la charge fiscale ainsi calculée lorsque les dépenses de personnel de l'exercice augmentent d'au moins 15%. Si l'augmentation des dépenses de personnel est inférieure à 15%, la réduction d'impôt est réduite proportionnellement.

TRANSMISSION

EXONERATION DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES PAR UN DIRIGEANT PARTANT A LA RETRAITE.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les plus-values de cession d'entreprise sont exonérées pour son dirigeant à l'occasion de son départ à la retraite. Des précisions ont été apportées à ce régime. L'activité doit avoir été exercée pendant 5 ans au moins. Cette exonération profite également aux associés non dirigeants cédant tous leurs titres si l'entreprise relève de l'impôt sur le revenu et que l'associé y exerce son activité professionnelle. Le cédant doit faire valoir ses droits à la retraite (date d'entrée en jouissance des droits à retraite) et cesser toute fonction dans l'entreprise cédée dans les 12 mois qui suivent la cession (computation du délai de date à date !). De même, si la cession de l'entreprise intervient dans le délai de 12 mois à compter de la cessation d'activité du dirigeant, les plus-values professionnelles seront exonérées à condition toutefois que la cessation d'activité soit postérieure au 1^{er} janvier 2006. L'exonération est étendue aux plus-values qui ont fait l'objet d'un report d'imposition antérieurement dans le cadre des opérations relevant notamment l'article 151 octies A (apport d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité par une personne physique par exemple) du CGI. Mais l'exonération ne s'applique pas à la plus-value réalisée lors de la cession de son fonds par une société dissoute immédiatement après par le dirigeant qui fait valoir ses droits à la retraite.