

## Actualités patrimoniales et fiscales 2019

### Loi de finances 2019, lois de fin d'année : les principales nouveautés

Les différentes lois adoptées en fin d'année apportent quelques nouveautés. Elles reconduisent et aménagent également certains dispositifs bien connus. Découvrez les mesures phares applicables pour cette année.

#### Extension et prorogation de plusieurs dispositifs fiscaux pour les particuliers

Comme prévu, la loi de finances confirme les aménagements du prélèvement à la source : une avance égale à 60 % du montant de certaines réductions et crédits d'impôt (Scellier, Pinel, Duflot, Girardin logement, emploi d'un salarié à domicile, frais de garde des jeunes enfants, dons aux œuvres, dépenses d'accueil en EHPAD et cotisations syndicales) vous est versée dès le 15 janvier. Ce « crédit d'impôt anticipé » compense en partie l'avance de trésorerie que vous allez faire tous les ans au Trésor Public !

Certains dispositifs fiscaux sont reconduits : le CITE (crédit d'impôt pour la transition énergétique pour les travaux réalisés sur la résidence principale) est maintenu jusqu'au 31 décembre 2019. Deviennent éligibles les travaux d'isolation thermique, en remplacement des simples vitrages (qui avaient été exclus le 1<sup>er</sup> juillet 2018).

La réduction d'impôt de 11 % du dispositif Censi-Bouvard, pour les loueurs en meublé non professionnels, est reconduite jusqu'au 31 décembre 2021. La réduction Girardin industriel (investissements outre-mer) est prorogée jusqu'au 31 décembre 2025.

La réduction Pinel, qui porte sur des logements locatifs neufs (ou assimilés) est étendue aux travaux d'amélioration et de rénovation réalisés sur des logements anciens. Il faut cependant acquérir ces logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021 dans des communes dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation.

Enfin, la réduction pour souscription au capital de PME, FIP et FCPI est portée à 25 % maximum, au lieu de 18 %, jusqu'au 31 décembre 2019. Cette mesure aurait dû s'appliquer dès 2018 mais a été différée, faute de validation par la Commission européenne.

#### Bon à savoir 💡 :

Les nouvelles mesures fiscales ne sont pas toutes réjouissantes : la loi de finances crée une nouvelle catégorie d'abus de droit... L'administration pourra dorénavant contester et redresser des opérations à but « principalement fiscal ». La majoration de 80 % applicable à l'abus de droit « exclusivement fiscal » ne s'appliquera pas dans ce cas, mais les sanctions pourront être lourdes.

Cette notion vague sera inévitablement source d'interprétations. Elle crée surtout une insécurité fiscale accrue, de nombreuses opérations pouvant être menées dans un but « principalement » fiscal...

La mesure controversée doit s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

#### Des assouplissements en faveur des professionnels

##### Finance Consultants

17, rue Maurice Jouet - 78340 Les Clayes-sous-Bois - Tél. : 01.30.80.13.95 - Fax. : 01.30.80.13.96 - e-mail : [d.axelroud@financetop.com](mailto:d.axelroud@financetop.com)  
S.A.R.L. au Capital de 9.000 € - RCS Versailles : B 402 363 402 - N° SIREN 402363402 - <http://www.financetop.com>

Plusieurs dispositions visent à « simplifier » les règles applicables aux professionnels. Certaines sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) peuvent opter pour l'IS puis changer d'avis dans un délai de 5 ans. Désormais, cette option pour l'IS n'est donc plus irrévocable. Notez cependant que ce retour en arrière peut générer de lourdes impositions.

Et surtout, le pacte Dutreil est aménagé... Ce dispositif permet de transmettre sous conditions (par donation ou succession) une entreprise ou une société avec une exonération de 75 % sur la valeur transférée. Les droits de donation ou de succession sont ainsi largement réduits. En contrepartie, les associés d'origine ou leurs héritiers (ou donataires) doivent conserver ces biens professionnels pendant une période minimale (entre 4 et 6 années).

Les nouvelles dispositions allègent les conditions permettant de bénéficier de ce régime de faveur. Citons notamment l'abaissement des seuils de détention : dorénavant, il suffit de détenir 17 % des droits financiers et 34% des droits de vote d'une entreprise non cotée pour pouvoir mettre en place ce fameux pacte Dutreil. Le seuil est ramené à 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote pour les entreprises cotées.

Une personne seule peut désormais signer ce pacte Dutreil : ce sera bien utile à l'associé d'une société unipersonnelle (EURL par exemple).

Enfin, les obligations déclaratives annuelles sont allégées : il suffit de fournir l'attestation de respect des conditions du régime au début et à la fin des engagements de conservation, et non chaque année.

### Des mesures supplémentaires faisant suite aux « revendications de fin d'année »

Par une loi « portant mesures d'urgence économiques et sociales », trois mesures phares ont été prises... en urgence.

Les deux premières s'adressent aux personnes en activité. D'une part, les employeurs peuvent verser à leurs salariés une prime exceptionnelle, exonérée d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales jusqu'à 1 000 €. Cette prime doit être versée entre le 11 décembre 2018 et le 31 mars 2019 ; elle ne concerne que les salariés ayant perçu en 2018 une rémunération inférieure à 3 SMIC annuels (soit 53 944,80 bruts). D'autre part, les heures supplémentaires payées aux salariés ou fonctionnaires sont exonérées d'impôt sur le revenu dans la limite de 5 000 € par an, et exonérées de cotisations salariales à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

#### Le saviez-vous ?

La hausse du SMIC de 100 € se traduit principalement par une revalorisation de la prime d'activité.

La troisième mesure concerne les retraités : pour certains d'entre eux, la hausse de la CSG de l'année passée est annulée. En pratique, cette disposition profite aux retraités dont le revenu fiscal de l'année N-2 est compris entre 14 548 € (22 316 € pour un couple) et 22 580 € (34 636 € pour un couple).

Mais l'effet de seuil aura des conséquences : pour les retraités percevant un peu moins de 2 000 € de revenus, la baisse de la CSG entraîne une baisse de la CSG déductible du revenu global et, par conséquent, une augmentation du revenu fiscal de référence... Ce qui amène le contribuable au-dessus du seuil de 22 580 €, qui perd alors le bénéfice de cette suppression de la hausse du taux pour les années suivantes ! Etonnant, non ?

## Loi ELAN : de nouvelles mesures concernant l'immobilier

Entrée en vigueur le 24 novembre 2018, la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est censée donner un nouvel « élan » aux investissements immobiliers. Jugez-en par vous-même !

### Création d'un bail mobilité

Ce nouveau type de bail concerne les locations de courte durée à des personnes en formation, en mutation professionnelle ou en mission temporaire. Les étudiants poursuivant des études supérieures, en stage, en contrat d'apprentissage ou engagés dans le cadre d'un service civique y ont également accès.

Le bail mobilité apporte de la souplesse puisqu'il est conclu pour une durée pouvant aller d'un à dix mois et ne nécessite pas le versement d'un dépôt de garantie.

Le locataire peut résilier son bail à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

#### Bon à savoir 💡 :

Le contrat de bail doit nécessairement indiquer qu'il est régi par les dispositions relatives au bail mobilité.

Si tel n'est pas le cas, le bail serait traité comme une location meublée, avec application des règles correspondantes...

### Encadrement des locations saisonnières

Pour mieux maîtriser les locations de courte durée via des plates-formes de type Airbnb, la loi ELAN durcit les règles à respecter et les sanctions applicables si on les enfreint.

Les personnes qui louent une partie de leur résidence principale doivent déclarer cette location en mairie au préalable. La durée annuelle de la location est plafonnée pour ces mêmes personnes à 120 jours par an, sauf raison professionnelle, de santé, ou cas de force majeure. Notez que cette limite ne concerne que les biens situés dans les communes ayant mis en œuvre une procédure d'enregistrement préalable.

Mais la loi prévoit aussi de nouvelles obligations pour les plates-formes numériques (de type Airbnb, Abritel...) qui jouent un rôle d'intermédiaire pour ces locations meublées. Ces intermédiaires doivent notamment informer les loueurs des obligations réglementaires à respecter, avant la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location.

Lorsqu'un bailleur met sa résidence principale en location pour une durée annuelle supérieure à 120 jours, les intermédiaires doivent stopper la location par leur entremise.

La violation de ces différentes obligations expose les contrevenants à de fortes amendes

### Encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est de retour... Après avoir été introduit puis suspendu à Paris et à Lille, ce dispositif peut dorénavant s'appliquer aux communes situées en zones tendues, marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande des logements... si elles le décident.

Lorsqu'une commune met en place l'encadrement des loyers, elle doit prendre un arrêté mentionnant un loyer de référence, un loyer de référence minoré (égal au loyer de référence diminué de 30 %) et un loyer de référence majoré (égal au loyer

#### Bon à savoir 💡 :

L'encadrement des loyers est un dispositif « expérimental » d'une durée de 5 ans.

Les logements meublés situés dans une résidence de services ainsi que les logements du parc social sont exclus de cette expérimentation.

de référence majoré de 20 %). Ces différents seuils de référence devront être fixés pour chaque catégorie de logement et par secteur géographique.

Des sanctions sont prévues pour les bailleurs qui ne respecteraient pas cette réglementation.

Il ne reste plus qu'à attendre le décret à paraître, qui précisera les modalités d'application de cette nouvelle contrainte.

### **Cosse ancien : extension à la zone C**

Créé en 2016, le dispositif "Cosse ancien" vise à développer la mise en location de logements anciens conventionnés dans les zones tendues.

Lorsque le propriétaire d'un logement, conventionné par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), s'engage à le louer à titre de résidence principale, il peut bénéficier d'une déduction forfaitaire de 15 % à 85 % des loyers bruts encaissés. Cet avantage fiscal est réservé aux locations nues, dans le secteur intermédiaire ou social, et soumis à des conditions de ressources du locataire.

Ce dispositif était jusqu'à présent limité aux zones tendues, dans lesquelles le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est très important.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, il est étendu aux logements situés en « zone C », dans laquelle le marché immobilier n'est pas tendu. Ces biens peuvent ainsi bénéficier d'une déduction de 50 % sur les revenus bruts qu'ils génèrent, lorsque le propriétaire s'engage à réaliser des travaux.

Le taux de la déduction est même porté à 85 % lorsque la location fait l'objet d'une intermédiation locative.

Ce conventionnement avec travaux a un impact sur la durée minimale de la location : elle sera de 9 ans lorsque des travaux sont prévus.

Afin de dynamiser ce dispositif, le montant du déficit foncier pouvant être imputé sur le revenu global du propriétaire est augmenté à 15 300 euros pendant toute la durée du régime (contre 10 700 euros pour les autres biens).

### **Aménagement du contrat de location**

La loi ELAN prévoit aussi du nouveau concernant le contenu du contrat de location : auparavant, la personne qui se portait caution d'un bail devait signer l'acte de cautionnement, après avoir recopié péniblement à la main des lignes de texte difficile à comprendre.

Dorénavant, la signature du bail par la caution est toujours requise, mais la mention manuscrite n'est plus nécessaire. L'acte de cautionnement devra cependant reprendre la nature et l'étendue du cautionnement, le montant du loyer et les conditions de révision de la caution.

Les pages d'écriture ne sont donc plus nécessaires pour les proches du locataire se portant caution pour lui...