

**ASKIL**

EXPERTISE | AUDIT | CONSEIL

**ASKIL**

AVOCATS

**CYRUS**  
conseil

# ACTUALITES FISCALES & PATRIMONIALES

Mardi 09 avril 2024

# PROGRAMME DE L'ÉVÈNEMENT



## 1. 9h00 – 10h30 | Actualités Fiscales & Patrimoniales

Loi de Finances 2024 et actualités fiscales

- Présentées par : **Natacha MESNILDREY**, Associée et Expert-comptable d'ASKIL, **Me Guillaume EPINETTE**, Avocat associé d'ASKIL Avocats intervenant en Droit Patrimonial et **Céline LEMONNIER**, Directrice Associée de Cyrus Conseil.

## RAPPEL SUR LA SITUATION BUDGÉTAIRE DE LA FRANCE



La France est championne du monde des prélèvements obligatoires avec un taux de 47%.  
La moyenne de la zone euro s'élève à 42%.

Recettes encaissées par la DGFIP en milliards d'euros.

		2020	2021	2022
IR		97,8	99,78	109,78
IS		65,6	74,4	86,7
TVA		212,5	242,8	272,8
CET		27,5	19,2	19,9
TH		24,3	3,0	3,0
TF		44,3	43,7	46,2
ISF/IFI		2,0	2,1	2,35
Droit de succession		12,6	14,8	15,2
CF	Notifié	10,2	15,6	17,6
	Encaissé	7,8	10,7	10,6

45% des foyers fiscaux imposables à l'impôt sur les revenus 2022.

## ACTUALITÉS FISCALES | SOMMAIRE



### 9h00 – 10h30 | Actualités Fiscales & Patrimoniales

1. Impôt sur le revenu
2. Fiscalité immobilière
3. Site d'information et dates

# 1. Impôt sur le revenu

## 1. Dispositions générales

- Barème de l'impôt sur le revenu pour 2023 : revalorisation des tranches de 4,8%  
→ Toujours 5 tranches, avec des taux de 0 % à 45 %



Taux	Fraction de revenu imposable (1 part)		
	2021	2022	2023
0 %	< 10 225 €	< 10 777 €	< 11 294 €
11 %	10 225 € ≤ R < 26 070 €	10 777 € ≤ R < 27 478 €	11 295 € ≤ R < 28 797 €
30 %	26 070 € ≤ R < 74 545 €	27 478 € ≤ R < 78 750 €	28 797 € ≤ R < 82 341 €
41 %	74 545 € ≤ R < 160 336 €	78 750 € ≤ R < 168 994 €	82 341 € ≤ R < 177 106 €
45 %	≥ 160 336 €	≥ 168 994 €	≥ 177 106 €

# 1. Impôt sur le revenu

## 1. Dispositions générales

### ▪ Plafonnement du quotient familial

→ L'avantage fiscal est plafonné :

**1 759 €** par demi-part

**879,5 €** par quart de part

#### **Pour les célibataires**

**4 149 €** pour le premier enfant

#### **En cas de garde alternée**

**2 074,5 €** pour chacun des 2 premiers enfants

**1 759 €** par demi-part suivante

### ▪ Limites des pensions alimentaires pour les enfants majeurs

**6 674 €** par enfant

**13 348 €** pour un couple

### ▪ Déduction forfaitaire de 10% maximale

**14 171 €** par salarié

# 1. Impôt sur le revenu

## 1. Dispositions générales

### Rappel du dispositif pour les particuliers

- Obligation pour les particuliers de déclarer les comptes détenus à l'étranger sous peine d'une amende de 1 500 € par compte non déclaré.
- Concerne également le comptes de banque en ligne (Revolut, N26,...)
- Concerne les comptes ouverts par des membres du foyer fiscal y compris des enfants
- Obligation similaire en cas de détention de comptes d'actifs numériques
- Plus-value sur actif numérique taxé à hauteur de 30% (flat tax) et depuis 2024, possibilité d'opter pour le barème progressif



### ▪ Application pour les professionnels à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024

- Obligation déclarative de comptes d'actifs numériques étrangers étendus aux professionnels par le biais du **formulaire 3916-3916 bis annexé à leur déclaration de résultat**
- L'obligation déclarative porte sur les comptes dont le contribuable est titulaire mais aussi sur ceux qu'il a utilisé au cours de l'exercice
- Amende de 750 € par compte non déclaré dans la limite de 10 000 €

## 1. Impôt sur le revenu

### 2. Modulation du prélèvement à la source



Rappel du seuil de modulation volontaire du prélèvement en cas de baisse de 5 %.

#### ▪ Régime applicable

- Le taux du prélèvement à la source est déterminé selon les revenus soumis au barème (hors revenus soumis à un taux proportionnel).
- Les réductions et crédits d'impôts sont sans influence sur le taux (versement immédiate ou versement d'un acompte en janvier N+1)
- Il est possible de moduler le taux du PAS en cas de variation des revenus :
  - A la hausse **sans condition**
  - A la baisse si le montant du prélèvement estimé est inférieur **de plus de 5 %** au montant du prélèvement initial
- Les autres conditions sont inchangées et notamment en cas d'estimation erronée par le contribuable de ses revenus ou de sa situation, la modulation donne lieu à une majoration à taux variable si le prélèvement est inférieur **de plus de 10 %** à celui qui aurait dû être pratiqué.

# 1. Impôt sur le revenu

## 2. Modulation du prélèvement à la source

### ▪ Création d'un taux individualisé pour les couples

- **Actuellement** : Possibilité d'opter pour un taux individualisé de l'impôt pour les personnes mariées ou pacsées. Intéressant dans les couples ayant une forte disparité de revenu.
- **Exemple** : Anne et Yves, en couple, affichent des revenus nets imposables de respectivement 24 000 € et 50 000 €/an. Leur taux personnalisé est de 10,6 %. Ils peuvent choisir d'opter pour le taux individualisé : Anne aura un taux de prélèvement de 4,3 % et Yves de 13,6 %.
- A compter de septembre 2025, le taux personnalisé deviendra **le taux par défaut** sauf option contraire.
- Cette mesure vise à accélérer une plus grande égalité entre les femmes et les hommes par une répartition des prélèvements plus favorable à celle ou celui dont les revenus sont les plus faibles

# 1. Impôt sur le revenu

## 3. Plan d'Épargne Avenir Climat (PEAC)

- Produit d'épargne financière réservé aux mineurs et **aux jeunes jusqu'à 21 ans** résidant en France à titre habituel.
- Vise à financer la transition écologique des entreprises de l'Union Européenne ou de l'Espace Economique Européen.
- Fonctionnement similaire à un PER : Compte-titre associé à un compte espèce, gestion pilotée et fonds bloqués jusqu'à la majorité du détenteur ou contrat de capitalisation.
- Les plus-values et dividendes sont **exonérés** d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux si les conditions sont respectées.
- Blocage des fonds jusqu'à 18 ans sauf cas de déblocage anticipé / Clôture du PEAC à l'âge de 30 ans ou en cas de décès.
- Le dispositif entrera en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le **1er juillet 2024**.



# 1. Impôt sur le revenu

## 4. Plus-value sur valeurs mobilières : Exit tax

- Les contribuables qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France sont, en principe, imposables à l'IR et aux prélèvements sociaux, au titre des plus-values latentes, des créances trouvant leur origine dans une clause de complément de prix, et des plus-values en report d'imposition.
- Renforcement des obligations déclaratives à la charge du contribuable : Exigibilité immédiate de l'impôt en sursis de paiement en l'absence de déclaration en présence d'un événement donnant lieu à dégrèvement ou restitution de l'impôt.
- Applicable aux événements survenus dès 2023 pour le calcul de l'impôt dû en 2024.
- Dégrèvement ou restitution des prélèvements sociaux aux contribuables ayant transféré leur domicile fiscal hors de France entre le 3 mars 2011 et le 31 décembre 2013 et ayant conservé leurs titres pendant huit ans.
- En cas de défaut de production de cette déclaration ou d'omission de tout ou partie des renseignements, l'impôt en sursis de paiement devient exigible immédiatement.

# 1. Impôt sur le revenu

## 5. Diverses prolongation et extension de réductions et crédits d'impôts

### ▪ Réduction d'impôt Coluche

- Avantage fiscal égal à 75% des dons aux associations d'aide aux personnes en difficulté.
- Reconduction du plafond de 1 000 € jusqu'au **31/12/2026**

### ▪ Réduction d'impôt au titre du mécénat

- Etendue au profit des organismes d'intérêt général agissant en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

### ▪ Crédit d'impôt borne électrique

- **75% des dépenses** par système de charge jusqu'au **31/12/2025**
- Le CI est recentré sur certains dépenses. En contrepartie, le plafond de l'avantage fiscal est augmenté **de 300 € à 500 € par système de charge.**
- A compter de 2024, seules l'acquisition et la pose de systèmes de charges pour véhicules électriques « pilotables » ouvrent droit à l'avantage fiscal.

### ▪ Extension de la réduction d'impôt pour les dons au profit de la Fondation du patrimoine aux dons consentis en vue de la sauvegarde du patrimoine religieux des petites communes

- **75% dans la limite de 1 000 €**



## 1. Impôt sur le revenu

### 5. Diverses prolongation et extension de réductions et crédits d'impôts

- **Prorogation de 3 ans de la réduction d'impôt pour la souscription au capital de SOFICA**
  - 30 % ; 36 % si SOFICA s'engage à réaliser 10 % de ses investissements dans des sociétés de réalisation ; 48 % si la condition précédente est remplie et que la SOFICA affecte 10 % de ses investissements à des dépenses particulières.
  - Conditionnée à la conservation des parts jusqu'au 31 décembre n+5.
  
- **Prorogation de 2 ans du crédit d'impôt pour les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**
  - 40% du montant des dépenses éligibles
  - Application au titre de l'année de paiement des dépenses
  
- **Crédit d'impôt pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (31 décembre 2025)**
  - 25% du montant des dépenses éligibles
  - Application au titre de l'année de paiement des dépenses

# 1. Impôt sur le revenu

## 5. Diverses prolongation et extension de réductions et crédits d'impôts

### ▪ Réduction d'impôt pour souscription au capital de PME (dispositif « Madelin »).

→ Le taux de la réduction d'impôt est une nouvelle fois portée à **25%** (contre 18%) mais **uniquement** pour les souscriptions effectuées entre janvier 2024 et décembre 2025 dans **les entreprises solidaires d'utilité sociale et les foncières solidaires**. Toutefois, la mesure s'appliquera dès aval de la Commission européenne et la parution d'un décret. Cette validation avait été obtenue le **12 mars en 2023** pour la souscription au capital des PME.

### Rappel du dispositif :

- Les versements sont retenus dans la limite annuelle de 50 000 € (célibataire) ou de 100 000 € (couple)
- Le montant de la réduction d'impôt peut être reporté sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 5 années suivantes.
- Lors de la souscription au capital, il faut que la société ait moins de 7 ans et qu'elle soit à l'IS.
- La société doit employer au moins deux salariés à la clôture du premier exercice suivant celui de la souscription (ou un seul s'il s'agit d'une activité artisanale)

### ▪ Réduction d'impôt en cas d'investissement dans une JEI, JEU ou JEC

- Réduction en cas d'investissement dans une JEI/JEU/JEC entre le 01/01/2024 jusqu'au 31/12/2028
- **30 %** dans la limite d'un plafond de versement de 75 000 € (150 000 € pour un couple)
- **50%** en cas d'investissement dans JEI (plafond de 50 000 €) dont les dépenses de recherche représentent au moins 30% de leurs charges.



## 1. Impôt sur le revenu

### 6. Report de l'avance immédiate du crédit d'impôt pour frais de garde des jeunes enfants

#### ▪ Crédit d'impôt pour frais de garde des jeunes enfants

- Les contribuables domiciliés en France bénéficient, dans la limite d'un certain plafond, d'un crédit d'impôt **de 50 %** au titre des dépenses qu'ils supportent pour la garde, à l'extérieur de leur domicile, de leurs **enfants âgés de moins de six ans** au 1er janvier de l'année d'imposition (pour la déclaration 2023 sur les revenus 2022, l'enfant doit être né en 2016 ou après).
- L'enfant doit être gardé soit par une assistante maternelle agréée soit par un établissement d'accueil des enfants de moins de 6 ans (crèche, halte-garderie, garderie scolaire, centre de loisirs, etc.).
- Les dépenses prises en compte sont celles que vous avez réalisées effectivement (déduction des aides perçues par la CAF ou l'employeur) et elles ne concernent que la garde d'enfant (les frais de nourritures ne sont pas pris en compte).
- La loi de finance pour l'année 2023 a relevé de 2 300 euros à **3 500 euros par an et par enfant** le plafond des dépenses retenu pour le calcul du crédit d'impôt.
- L'avantage est ainsi passé de 1 150 euros à 1 750 euros par an et par enfant.
- Applicable pour les dépenses engagées à compter du 1er janvier 2022.
- **Report du dispositif d'avance immédiate au 1er janvier 2026.**

# 1. Impôt sur le revenu

## 7. Rappel plafonnement global des niches fiscales

### Rappel

- Le plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales) consiste à limiter le montant des avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier chaque année pour le calcul de l'impôt sur le revenu.
- Pour l'imposition 2024 de vos revenus de 2023, le total de vos avantages fiscaux ne peut pas vous procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €.

### ▪ Exemple

- Pour un foyer fiscal (ensemble de personnes remplissant une seule déclaration de revenus : époux, épouse et enfants à charge) qui bénéficie d'un crédit d'impôt pour emploi à domicile de 6 000 € et d'une réduction d'impôt pour investissement locatif Pinel de 6 000 €.
- $6\,000\ € + 6\,000\ € = 12\,000\ €$  d'avantages fiscaux
- Le montant dépasse la limite du plafonnement global donc l'avantage fiscal sera limité à 10 000 €
- L'excédent de 2 000 € est perdu définitivement (exception pour la réduction Madelin : report pendant 5 ans)

### ▪ Plafonnement global selon les avantages fiscaux (liste non exhaustive)

Objet de l'avantage fiscal	Plafonnement global
Emploi d'un salarié à domicile / Frais de garde des jeunes enfants / Investissements locatifs	Oui
Dépenses en faveur de la transition énergétique dans le logement / Investissement forestier	Oui
Souscription au capital de PME / Souscription au capital de SOFICA / Investissement outre-mer	Oui

# 1. Impôt sur le revenu

## 8. Rémunération des associés de SEL

### ▪ Nouvelle position de l'administration

→ Mise à jour du BOFIP le 15 décembre 2022 (BOI-RSA-GER-10-30, 15 déc. 2022) :

- ✓ En l'absence de lien de subordination avec la société, la rémunération au titre de l'activité libérale doit être imposée dans la catégorie des bénéfices non commerciaux ;
- ✓ Elles ne devront, par exception, être déclarées et imposées comme des salaires que dans l'hypothèse où l'activité professionnelle est exercée dans des conditions traduisant l'existence, à l'égard de la société, d'un lien de subordination caractérisant une activité salariée ;
- ✓ L'administration fiscale précise enfin que, lorsque les rémunérations techniques perçues par les gérants majoritaires de SELARL et les gérants de SELCA ne peuvent être distinguées des rémunérations qu'ils perçoivent au titre de leurs fonctions de mandataire social, elles demeureront imposées dans les conditions prévues à l'article 62 du CGI.
- ✓ Tolérance de l'administration pour l'année 2023.

### ▪ Conséquences

- Perte de l'abattement forfaitaire de 10 % pour le calcul de l'impôt sur le revenu.
- Nécessité de tenir une comptabilité pour l'associé si régime du réel.
- De nombreuses conséquences ne sont pas appréhendées (Facturation? TVA? Cotisations sociales? Application de la l'abattement forfaitaire du micro?...)

# 1. Impôt sur le revenu

## 8. Rémunération des associés de SEL

### ▪ Qualification du revenu des associés de SEL

- Les rémunérations techniques perçues par les associés de SEL devront être en principe déclarées et imposées comme des BNC, et non plus comme des salaires ;
- Par exception, les rémunérations devront être déclarées et imposées comme des salaires dans l'hypothèse où l'activité professionnelle est exercée dans des conditions traduisant l'existence, à l'égard de la société, d'un lien de subordination caractérisant une activité salariée ;
- Les rémunérations techniques perçues par les gérants majoritaires de SELARL et les gérants de SELCA ne peuvent être distinguées des rémunérations qu'ils perçoivent au titre de leurs fonctions de mandataire social, elles demeureront imposées dans les conditions prévues à l'article 62 du CGI ;
- Les rémunérations perçues au titre de la fonction de gérant sont celles allouées à raison des tâches qui ne sont pas réalisées dans le cadre de l'activité libérale (convocation assemblée, représentation de la société, déplacement du siège social,...) ;
- Tâches administratives inhérentes à l'activité libérale ≠ tâches de gérant (prise de rendez-vous, encaissement,...)

### ▪ Régime d'impôt sur le revenu applicable

- Le régime « micro-BNC » est applicable aux rémunérations techniques des associés de SEL dans les conditions de droit commun.

### ▪ TVA, CFE et épargne salariale

- Les rémunérations de l'associé de SEL ne sont pas soumises à TVA
- La SEL est soumise à la CFE dans les conditions de droit commun. L'associé peut y être imposé également en cas d'existence d'une activité propre
- Les associés de SEL ne peuvent prétendre aux dispositions du code du travail mais possibilité de les mettre en place volontairement (exemple : Dispositif d'épargne salariale)

## ACTUALITÉS FISCALES | SOMMAIRE



### 9h00 – 10h30 | Actualités Fiscales & Patrimoniales

Loi de Finances 2024 et actualités fiscales

1. **Impôt sur le revenu**
2. **Fiscalité immobilière**
3. **Site d'information et dates**

## 2. Fiscalité immobilière

### 1. Dispositions diverses

#### ▪ Exonérations temporaires en faveur des particuliers prolongée jusqu'au 31 décembre 2025

- Cession à un organisme en charge du logement social ou au profit de tout cessionnaire qui s'engage par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à **construire des logements sociaux** dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition
- Cession à une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public foncier en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme en charge du **logement social** dans un délai d'un an suivant l'acquisition, porté à trois ans lorsque la cession est réalisée par un établissement public foncier.



## 2. Fiscalité immobilière

### 1. Dispositions diverses

- **Abattement exceptionnel sur les ventes de logement situé dans le périmètre d'une opération d'aménagement, dans le cadre d'une opération de démolition – reconstruction ou de terrain à bâtir/logement située en zone tendue**
  - Conditionné à ce que l'acheteur s'engage à construire sur la parcelle des appartements dans un délai de 4 ans dont le gabarit est égal à 75% du gabarit maximal autorisé par le PLU.
  - La vente doit se réaliser hors du cercle familial.
  - Le taux de l'abattement est égal à 60% si le logement est situé en zone tendue et 70% si le logement se situe dans le périmètre d'une opération d'aménagement (Taux portés à 85% en cas d'engagement de bâtir des logements sociaux).
  - Abattement applicable à la totalité de la taxation (Impôt sur le revenu, prélèvements sociaux et éventuelle surtaxe).
  - Réserver aux promesse et compromis de vente signé devant notaire au plus tard **le 31 décembre 2025** et l'acte authentique devra intervenir au plus tard le **31 décembre de la deuxième année suivant celle de la promesse ou du compromis (31 décembre 2027 au plus tard)**.

## 2. Fiscalité immobilière

### 1. Dispositions diverses

#### ▪ MaPrimeAdapt'

- Depuis le 1er janvier 2024, possibilité de bénéficier de MaPrimeAdapt' afin de financer des travaux du logement afin de permettre aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie de rester vivre chez elle.
- Prime attribuée sous condition de ressource et d'incapacité.
- Réservé au propriétaire occupant ou locataire du parc privé pour leur **résidence principale** sans condition d'ancienneté.
- Exemple de travaux d'adaptation possible : Monte-escalier, aménagement de salle de bain, WC surélevés et barre d'appui, éclairage à détection de mouvement,...
- Plafond des travaux fixé à **22 000 €** avec un financement par MaPrimeAdapt' jusqu'à **50 ou 70%** selon le niveau de revenus du ménage.
- Dans l'attente de la fixation des conditions précises, le crédit d'impôt autonomie est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 mais son champs d'application réduit aux dépenses d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap et il est soumis à une condition de ressources



**MaPrimeAdapt'**  
Ma vie change, mon logement s'adapte



## 2. Fiscalité immobilière

### 2. Impôt sur la Fortune Immobilière

- IFI dès 1 300 000 € de patrimoine immobilier
- Barème progressif du taux d'imposition entre **0,5% et 1,5%** à partir de 800 000 €
- Dépôt de la déclaration aux **mêmes dates** que celle des revenus.
- Vous pouvez accéder aux valeurs foncières sur :
  - <https://cadastre.data.gouv.fr>
  - Ou l'application PATRIM
- Pensez à transformer vos emprunts in fine en emprunt amortissable pour les déduire.
- **Valeur des parts à retenir pour l'IFI** = valeur vénale des titres x coefficient de taxation des actifs immobiliers
- L'immobilier d'entreprise échappe à l'IFI car il s'agit de biens professionnels.

## 2. Fiscalité immobilière

### 2. Impôt sur la Fortune Immobilière

#### ▪ Déduction des dettes

- A compter de l'IFI 2024, les dettes contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme et qui ne sont **pas afférentes** à des actifs imposables ne seront plus prises en comptes (article 973 IV alinéa 1 CGI)
  
- Cette nouvelle règle d'exclusion s'accompagne de **plafonnement** pour limiter la hausse de l'IFI :
  - 1° Si la valeur imposable à l'IFI est supérieure à la valeur vénale des parts ou actions : Plafonnement à la valeur vénale.
  - 2° À l'inverse, si la valeur imposable à l'IFI est inférieure à la valeur vénale des parts ou actions : Plafonnement à la valeur vénale des actifs imposables diminuée des dettes y afférentes à proportion de la participation du contribuable dans la société

## 2. Fiscalité immobilière

### 2. Impôt sur la Fortune Immobilière

M.X est associé à 100% d'une société patrimoniale dont le bilan est le suivant :

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilier	5 M€	Capital	3 M€
Actifs financiers	5 M€	Emprunt immobilier	3 M€
		Emprunt actifs financiers	4 M€
<b>Actif total</b>	<b>10 M€</b>	<b>Passif total</b>	<b>10 M€</b>

La valeur vénale des parts s'établit à 3M € (10M€ - 7M€) et le ratio immobilier de la société s'établit à 0,5 (5M€/10M€).

**Calcul de la valeur imposable avant 2024 :** L'actif net s'établit à 3M€ (10M€ - 7M€) et la valeur imposable s'établit à 1,5M€ (3M€ x 0,5).

**Calcul de la valeur imposable après 2024 :** L'actif net s'établit à 7M€ (10M€ - 3M€) et la valeur imposable s'établit à 3,5M€ (7M€ x 0,5).

**Plafonnement de la valeur imposable :** le plus faible entre la valeur vénale des parts : 3 M€ ou la valeur vénale des actifs imposables diminués des dettes associées : 2 M€ donc base IFI à 2 M€ (application du 2ème plafonnement à confirmer)

## 2. Fiscalité immobilière

### 2. Impôt sur la Fortune Immobilière

**Les questions en suspens suite à la réforme opérée par la loi de finance pour 2024 :**

- > Quid de l'articulation des deux plafonds ? Faut-il retenir le plus faible des deux ?
- > La valeur vénale retenue doit-elle être retraitée des dettes non déductibles ?
- > Les plafonds s'appliquent-ils même lorsque la société n'a aucune dette non immobilière ?
- > Quid du traitement des prêts consentis par les associés ?
- > La valeur des filiales doit-elle être majorée des dettes non affectées à l'immobilier ? S'il s'agit d'un compte courant de la mère sur la fille, faut-il le déduire au niveau de la valorisation de la holding ?

## 2. Fiscalité immobilière

### 3. Aménagement du régime micro-BIC pour les meublés de tourisme

Régime applicable avant la loi de finances pour 2024

	Location meublée « classique »	Meublés de tourisme classés	Meublés de tourisme non classés	Chambre d'hôtes
Seuil régime micro BIC	77 700 €	188 700 €	77 700 €	188 700 €
Abattement micro BIC	50%	71%	50%	71%

## 2. Fiscalité immobilière

### 3. Aménagement du régime micro-BIC pour les meublés de tourisme

Régime applicable après la loi de finances pour 2024

	Location meublée « classique »	Meublés de tourisme classés	Meublés de tourisme non classés	Chambre d'hôtes
Seuil régime micro BIC	77 700 €	188 700 €	15 000 €	188 700 €
Abattement micro BIC	50%	71% + 21% jusqu'à 15 000 € pour les classés de tourisme en zone détendue	30%	71%

## 2. Fiscalité immobilière

### 3. Aménagement du régime micro-BIC pour les meublés de tourisme

Régime issu de l'article 3 de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif

	Location meublée « classique »	Meublés de tourisme classés	Meublés de tourisme non classés	Chambre d'hôtes
Seuil régime micro BIC	77 700 €	30 000 €	15 000 €	188 700 €
Abattement micro BIC	50%	30% +41% jusqu'à 50 000 € pour les classés de tourisme en zone très peu dense ou dans une commune classée station de sport d'hiver ou d'alpinisme	30%	71%



## 2. Fiscalité immobilière

### 4. Nouvelle obligation de déclaration pour les propriétaires d'un bien immobilier

#### ▪ Nouvelle obligation déclarative

- Afin de déterminer précisément les propriétaires encore redevables de la **taxe d'habitation** (résidence secondaire, logement locatif) ou de la **taxe sur les logements vacants**, les propriétaires d'une résidence principale, secondaire ou d'un logement loué, devaient effectuer une déclaration à l'administration fiscale avant le 1er août 2023.

#### ▪ Qui est concerné ?

Tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation :

- propriétaire indivis ;
- usufruitiers ;
- sociétés civiles immobilières (SCI).

#### ▪ Comment effectuer cette déclaration ?

- Les propriétaires doivent, pour chacun de leurs locaux, indiquer à quel titre ils les occupent et, s'ils ne les occupent pas eux-mêmes, déclarer l'identité des occupants et la période d'occupation à compter du 1er janvier 2024.
- A la fin de votre déclaration de revenus, le site redirige vers « Gérer mes biens immobiliers ».
- À noter que, pour faciliter cette nouvelle démarche déclarative, les données d'occupation connues des services fiscaux sont pré-affichées au sein de la déclaration en ligne.
- Attention, en cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée.

## 2. Fiscalité immobilière

### 5. Prorogation et fin de réductions d'impôt relatif à la fiscalité immobilière

- Prorogation de la réduction d'impôt « **Malraux** » pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2024 concernant les immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Prorogation du dispositif « **Denormandie ancien** » jusqu'au 31 décembre 2026 et alignement des taux de réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés via une société civile de placement immobilier (SCPI) sur ceux applicables en cas d'investissement direct.
  - ↳ Taux de la réduction d'impôt : 18 % lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de neuf ans ; 12 % pour les engagements de six ans ; 29 % et 23 % pour les investissements réalisés en outre-mer
- Fin des dispositifs **Perissol, Besson, Scellier et Robien** pour le 1er juillet 2025 avec une date d'achèvement fixée.
- Fin du dispositif **Pinel** au 31 décembre 2024.



## 2. Fiscalité immobilière

### 6. Revenus fonciers : Doublement de la limite d'imputation du déficit foncier en cas de rénovation d'une « passoire thermique »

- Pour rappel, les déficits foncier sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes (CGI art. 156, I-3°).
- Afin d'inciter les bailleurs à effectuer des travaux de rénovation énergétique, le montant du déficit imputable passe donc à 21 400 euros et cela concerne les travaux réalisés de 2023 à 2025 (changement de classe).
- Ce dispositif s'inscrit dans la continuité de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et qui vise à interdire progressivement la location des passoires thermiques (de 2023 à 2028 pour les biens classés G et F, et 2034 pour les biens classés E).
  - seulement pour les devis à compter du 5 novembre 2022 et dont le paiement intervient entre le 01/01/23 et le 31/12/25
  - il faudra un DPE avant travaux et un second après travaux daté au plus tard du **31 décembre 2025**
  - la définition des dépenses éligibles et la nature des justifications à fournir ont été précisés par décret.

## ACTUALITÉS FISCALES | SOMMAIRE



### 9h00 – 10h30 | Actualités Fiscales & Patrimoniales

Loi de Finances 2024 et actualités fiscales

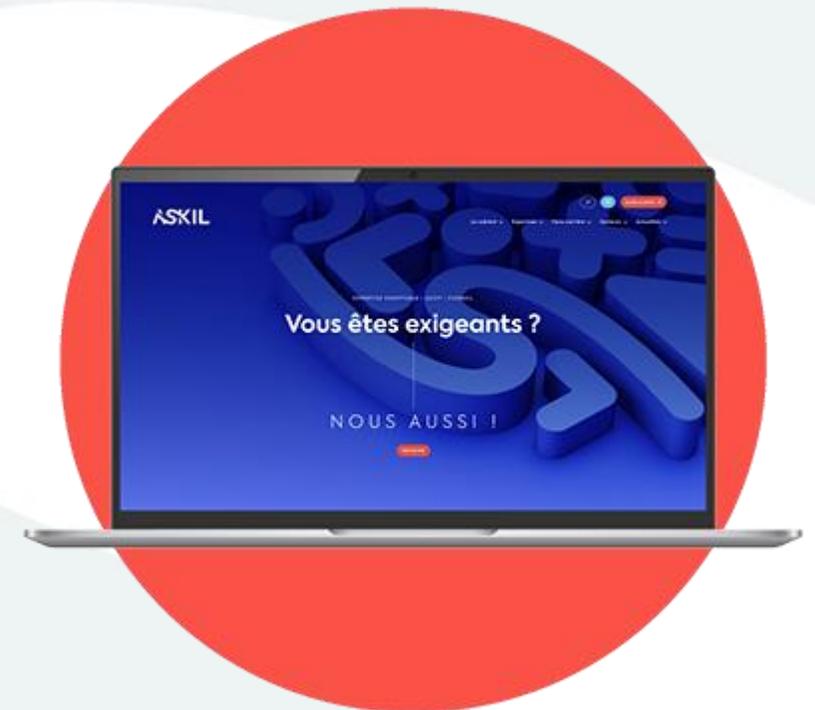
1. Impôt sur le revenu
2. Fiscalité immobilière
3. Site d'information et dates

### 3. Sites d'informations et dates

#### 1. Sites

- **impot.gouv.fr** ou **bofip.impôts.gouv.fr**
- **prelevementalsource.gouv.fr.**
- **oups.gouv.fr** (en cas d'erreur)
- L'administration fiscale a créé son chatbot **AMI** pour répondre aux questions les plus courantes.

RETROUVEZ LE SUPPORT SUR  
[www.askil.fr](http://www.askil.fr)



### 3. Sites d'informations et dates

#### 2. Dates

→ **Dates différentes selon le département du domicile au 01 01 2023**

- Format papier : **20 mai à minuit**
- Déclaration en ligne :
  - ❖ départements 01 à 19 : **23 mai à minuit**
  - ❖ départements 20 à 54 : **30 mai à minuit**
  - ❖ départements 55 à 976 : **06 juin à minuit**

# ASKIL

EXPERTISE | AUDIT | CONSEIL

# ASKIL

AVOCATS

Merci de votre attention, à l'année prochaine

**VOS INTERLOCUTEURS DÉDIÉS**



**Natacha MESNILDREY**

Associée, Expert comptable  
Commissaire aux comptes

+33 (0)6 28 81 43 74

natacha.mesnildrey@askil.fr



**Guillaume EPINETTE**

Avocat Associé

+33 (0)6 23 40 07 43

guillaume.epinette@askil.fr