



ACTUALITÉ

Un vent de réformes soufflera sur la période estivale...



L'été s'avère souvent propice à l'avancement du calendrier des réformes, notamment celles d'envergure... et l'année 2013 ne dérogera pas à la règle. De nombreux projets seront en effet à l'ordre du jour cet été.

Pour éviter de désagréables surprises à votre retour de vacances, voici en avant-première un récapitulatif des pistes qui d'ores et déjà se dessinent.

Amélioration de la protection des consommateurs ... et des bailleurs

Commençons tout d'abord par les bonnes nouvelles...

Dans les prochaines semaines, vous devriez pouvoir résilier à tout moment, au terme d'une année d'engagement, vos contrats d'assurance automobile et multirisques habitation ainsi que l'ensemble de vos assurances dites «affinitaires» (portable, extension de garantie...).

Par ailleurs, si vous vous estimez lésés ou que le contrat que vous avez signé comporte des clauses abusives, vous pourriez également vous prévaloir d'une « action de groupe » et laisser ainsi le soin à une association de consommateurs d'obtenir réparation pour votre compte.

En outre, si vous êtes propriétaire bailleur, vous pourriez également noter des modifications importantes :

- mise en place d'une garantie universelle des risques locatifs pour vous prémunir contre les risques d'impayés (dont les modalités restent à définir),
- impossibilité, pour votre locataire, de résilier son assurance habitation en dehors d'un changement d'assureur,
- encadrement des pratiques tarifaires des syndicats et des agences immobilières.

En contrepartie, vous deviendriez le seul redevable des honoraires d'agence liés à la mise en location de votre bien. Une exception demeurerait toutefois pour les frais d'état des lieux et de rédaction du bail, selon un modèle type obligatoire, qui resteraient partagés avec le locataire.

Un vent de réforme souffle également sur l'assurance-vie qui pourrait, dans certaines circonstances, perdre son caractère insaisissable. Les capitaux pourraient ainsi être appréhendés pour permettre le recouvrement des sommes dues à l'administration fiscale via l'avis à tiers détenteur.

Réforme des prestations familiales

• Baisse du plafond du quotient familial

Afin de rétablir l'équilibre financier de la branche famille de la Sécurité Sociale, le plafond de l'avantage fiscal lié à une demi-part fiscale supplémentaire, qui avait déjà été ramené

de 2 336 € à 2 000 € à compter de l'imposition des revenus 2012, pourrait être à nouveau fortement abaissé pour tomber à 1 500 €. Le détachement des enfants majeurs deviendrait ainsi de plus en plus avantageux...

Qui serait concerné ?

Nombre d'enfants à charge	Revenu net imposable à partir duquel la réforme aura un impact pour un couple	Hausse d'impôt maximum
1	58 000 €	500 €
2	64 000 €	1 000 €
3	72 000 €	2 000 €
4	93 300 €	3 000 €

• Suppression de la réduction d'impôt pour les enfants poursuivant des études dans l'enseignement secondaire :

La réduction d'impôt pour enfant fréquentant un collège (61 €) ou un lycée (153 €) pourrait également être supprimée à compter des revenus 2013.

Réforme des retraites

La réforme des retraites constitue LE sujet brûlant de cet été et les mesures dont dispose le gouvernement dans sa « boîte à outils » font déjà grincer des dents les partenaires sociaux...

• Allongement de la durée de cotisation

La première proposition semblant remporter la faveur du gouvernement consiste à augmenter la durée de cotisation à 44 ans à plus ou moins court terme, contre une durée de 41,5 ans actuellement.

• Modification du mode de calcul des retraites des fonctionnaires

Un rapprochement des modes de calcul des pensions du public et du privé serait également envisagé, sans pour autant modifier les régimes spéciaux. Le salaire de référence pourrait ainsi être calculé sur les 10 meilleures années alors qu'il ne prend en compte que les 6 derniers mois aujourd'hui. En contrepartie, les primes perçues pourraient à l'avenir être intégrées dans le mode de calcul.

• Hausse ciblée des cotisations

Un effort supplémentaire pourrait également être demandé, aux employeurs et aux salariés, via une hausse de 0,1 point par an pendant 4 ans des cotisations pour les salaires supérieurs au Plafond de la Sécurité Sociale (soit un peu plus de 3 000 € brut par mois).

• Contribution accrue des retraités

Les retraités seraient également mis à contribution pour sauver le régime des retraites par répartition : l'indexation des pensions sur l'inflation pourrait être limitée temporairement et le taux de CSG sur les pensions pourrait être aligné sur celui des actifs (soit 7,5% contre 6,6% à l'heure actuelle). Mais ce n'est là que la partie visible de l'iceberg... En effet, certains de leurs avantages fiscaux pourraient être également remis en cause : diminution, voire suppression de l'abattement de 10 % au titre des frais professionnels, assujettissement à l'impôt sur le revenu des majorations de pension pour les parents d'au moins 3 enfants. La suppression de ces avantages fiscaux conduirait mécaniquement, pour nombre de retraités, à des effets en cascade sur les prélèvements sociaux, la taxe d'habitation, la taxe foncière et la redevance télévisuelle...

Quelles que soient les mesures prises à l'issue de la conférence sociale, le niveau des pensions pour les actifs d'aujourd'hui sera, sans nul doute, revu à la baisse. Il convient donc plus que jamais de privilégier l'épargne retraite d'autant qu'elle s'avère, aujourd'hui encore plus qu'hier, un outil de défiscalisation sans équivalent.



Épargne salariale

Vous avez jusqu'au **31 décembre**, pour retirer en franchise d'impôt (mais pas de prélèvements sociaux), l'intéressement et la participation que vous avez investis sur votre PEE (ou PEI) avant 2013.

Attention : cet avantage est plafonné à 20 000 € et les sommes retirées doivent servir à financer l'acquisition de biens ou de prestations de services.

Les échéances fiscales à venir

Août

- Vendredi 30 août

Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux : date limite d'adhésion au prélèvement à l'échéance (16 septembre par Internet).

Septembre

- Lundi 16 septembre

Impôt sur le revenu, prélèvements sociaux et ISF (déclaration simplifiée) : date limite de paiement (21 septembre par Internet).

Attention : la date de paiement peut, dans certains cas, être différente. Vous recevrez alors un avis d'imposition au cours du mois précédent.

- Lundi 30 septembre

Taxe foncière : date limite d'adhésion au prélèvement à l'échéance (15 octobre par Internet).

Épargne retraite : quelles solutions privilégier aujourd'hui ? (Partie 2)

Un PERP ou un « Madelin » pour défiscaliser !

Pour limiter votre imposition, tant à l'IR qu'à l'ISF, il est aujourd'hui primordial de privilégier les dépenses déductibles du revenu global. Dans cette catégorie, les PERP et les « Madelin » constituent des enveloppes aux multiples avantages... et notamment un avantage fiscal à l'entrée permettant de déduire les sommes versées de votre revenu imposable.

PERP ou loi « Madelin » : lequel choisir ?

Qu'ils soient accessibles à tous les contribuables comme le Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP) ou réservés aux indépendants comme les contrats Madelin, tous les produits d'épargne retraite que vous pouvez souscrire à titre individuel sont conçus selon le même principe : se constituer un complément de revenus à liquider au plus tôt à l'âge de la retraite.

• Le PERP : pour la souplesse

Contrairement au Madelin, le PERP, n'impose aucune contrainte de versement et permet de percevoir, au terme, une fraction de l'épargne (maximum 20 %) sous forme de capital.

• Le « Madelin » : pour maximiser l'avantage fiscal

Avec un contrat « Madelin », il est possible de bénéficier d'un plafond de déduction jusqu'à 68 509 € (contre seulement 29 098 € sur un PERP). Ce contrat est donc à privilégier par tous les Travailleurs Non Salariés (TNS) disposant de bénéfices annuels supérieurs au Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS) et souhaitant verser plus de 29 000 € par an.

	Contrat « Loi Madelin »	PERP
Bénéficiaires	Travailleurs non-salariés (y compris gérants majoritaires) Conjoints collaborateurs	Tous les contribuables
Souscription	Individuelle et facultative	
Alimentation	Par l'adhérent ou la société	Par l'adhérent
Autres contraintes spécifiques au contrat	Au moins une cotisation par an Montant encadré contractuellement dans une fourchette de 1 à 15	
Limites à l'avantage fiscal	10 % du bénéfice imposable limité à 8 PASS + 15 % du bénéfice entre 1 et 8 PASS Minimum : 3 703 € Maximum : 68 509 €	10 % des revenus d'activité professionnelle de N-1 limité à 8 PASS Minimum : 3 637 € Maximum : 29 098 €
Sortie	En rente viagère	En rente viagère et/ou en capital dans la limite de 20%
Echéance	Liquidation des droits à retraite	
Débloccage anticipé	En cas de force majeure uniquement (invalidité, arrivée en fin de droits des allocations chômage, décès du conjoint...)	En cas de force majeure En cas d'acquisition de la résidence principale pour les primo-accédants
Décès du bénéficiaire Phase d'épargne Phase de rente	Rente ou capital versé aux bénéficiaires désignés au contrat (si contre-assurance décès) Possibilité de réversion ou d'annuités garanties (selon l'option de rente choisie)	

De plus, si vous souhaitez percevoir une fraction de votre épargne sous forme de capital au terme, rien ne vous empêche de demander, à terme, le transfert de l'épargne constituée vers un PERP !

Autre élément à garder à l'esprit lors de votre choix : certains contrats « Madelin » vous garantissent le taux de conversion de l'épargne en rente lors de la souscription, alors qu'avec un PERP, ce ne peut être que le taux en vigueur au jour où vous demanderez la liquidation de

vos rentes... ce qui peut s'avérer pénalisant !

Par ailleurs, les PERP sont souvent plus chargés en frais (GERP oblige...) que les « Madelin » et offrent moins de latitude en matière de gestion (gestion sécurisée au fur et à mesure que l'âge de la retraite approche).

Que vous optiez pour un « Madelin » ou pour un PERP, l'économie d'impôt sera d'autant plus importante que votre taux marginal d'imposition sera élevé.

	Madelin	PERP
Versements effectués pendant 15 ans		
Bénéfice ou Revenu d'activité professionnelle (N et N-1)	100 000 €	100 000 €
Plafond de déduction 2013	19 145 €	9 000 €
Economie d'impôt (TMI : 45 %)	8 615 €	4 050 €
Effort d'épargne réel	10 530 €	4 950 €
Rente perçue à 65 ans (perception supposée pendant 20 ans)	12 950 €	6 350 €
Revenu net perçu (TMI à 14 %)	10 820 €	5 300 €
Taux d'efficacité de l'investissement	40 % environ	

Les limites de déduction de l'épargne retraite

La déduction des cotisations PERP est limitée. Celle-ci s'apprécie distinctement pour chaque membre du foyer fiscal mais peut toutefois être :

- majorée de la part du plafond annuel de déduction disponible les trois années précédentes et non utilisée au titre de ces années.
- minorée des éventuelles cotisations retraite versées l'année précédente au titre :
 - des régimes de retraite supplémentaire à adhésion

obligatoire, « article 83 » (en ce compris la part patronale),

- des contrats Madelin (mais retenues uniquement dans la limite 10 % de bénéfice imposable),
- de l'abondement versé par l'employeur sur le PERCO.

A retenir : Pour les couples soumis à imposition commune, il faut savoir qu'il est possible, sur option, de mutualiser les plafonds respectifs de déduction. Pour cela, une seule chose à faire : cocher la case 6 QR de la déclaration d'impôt sur le revenu.

Tableau récapitulatif des produits à votre disposition pour créer une épargne salariale et retraite

	PEE	PERCO	Art. 83	Art. 39	Art. 82	PERP	Madelin
A l'entrée							
Pour les bénéficiaires							
Avantage fiscal	Exonération d'IR pour les sommes versées par l'entreprise		Cotisations déductibles du salaire brut imposable		Néant	Cotisations déductibles du revenu global	
Avantage social	Exonération de charges salariales		Exonération de charges salariales		Néant	/	
Pour l'entreprise							
Avantage fiscal	Primes déductibles du résultat imposable		Primes déductibles du résultat imposable		Primes déductibles du résultat imposable	/	Si paiement par la société : déductible du résultat imposable
Avantage social	Exonération de charges patronales mais forfait social		Exo charges patronales mais forfait social	Exo charges patronales mais contribution financement patronal	Néant	/	Néant
A la sortie							
Régime fiscal	/	Rente : imposition sur une fraction du montant (fonction de l'âge)		Rente : imposée à l'IR		Rente : imposition sur une fraction du montant (fonction de l'âge)	Rente : imposée à l'IR
		Capital : exonération d'IR		/		Capital : fiscalité de l'assurance-vie	/
Régime social	PS : 15,5 %		PS : 8,1 % Pour l'entreprise : contribution sur les rentes servies		PS : 15,5 %		PS : 8,1 %
ISF							
Pendant la phase d'épargne	OUI		NON		OUI		NON
A la sortie	Capital : OUI		/		Capital : OUI		/
	/				Rente : NON *		
Fiscalité en cas de décès							
En phase d'épargne	Droits de succession		Droits de succession sur les primes versées après 70 ans		Fiscalité de l'assurance-vie		Droits de succession sur les primes versées après 70 ans
En phase de rente	/		/		/		/

* sous réserve d'avoir cotisé de manière régulière pendant au moins 15 ans

Location saisonnière : la bonne option...

En cette période de crise, la location saisonnière tire tout particulièrement son épingle du jeu et vous pouvez en profiter... En effet, pour la saison estivale notamment, vous pouvez louer votre appartement, votre maison ou une partie de celle-ci, des bâtiments annexes... à des vacanciers pour une ou plusieurs nuits ou semaines.

Cette formule de location présente de nombreux

avantages :

- du côté des locataires : moins onéreuse que l'hôtel, elle donne l'impression d'être un peu « comme à la maison »,
- du côté du propriétaire : rentabilité particulièrement intéressante et avantages fiscaux non négligeables, elle permet tout de même de conserver la disposition du bien la majeure partie de l'année.

Une location peu... voire pas réglementée

Avant de se lancer dans cette « aventure », le propriétaire devra engager quelques démarches comme la réalisation d'une déclaration préalable auprès de la mairie ainsi que l'obtention d'une autorisation administrative si le bien se situe dans une grande agglomération (ou dans la région parisienne). Or, certaines municipalités, comme Paris, accordent difficilement ces accréditations. Attention, louer sans ce précieux sésame peut s'avérer lourd de conséquences puisque les amendes peuvent atteindre jusqu'à 80 000 € et un an de prison.

Par ailleurs, pour rassurer les candidats locataires, le propriétaire pourra également demander le classement du bien (étoiles, épis...) auprès d'organismes habilités.

Une fois ces premières étapes passées, le propriétaire dispose d'une totale liberté puisqu'aucune règle n'encadre les modalités de fixation du loyer, la durée du contrat et la répartition des charges. Le propriétaire est seulement tenu de faire parvenir à son futur locataire un descriptif complet du logement, de son environnement et du mobilier, assorti des conditions de la location.

Le propriétaire se doit, en revanche, de percevoir, pour le compte de la commune, une taxe de séjour variant entre 0,20 € et 1,50 €/personne/nuit en fonction du type d'hébergement.



Et une fiscalité très favorable...

La location saisonnière est considérée comme une activité commerciale et relève donc, au titre de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers (location nue). En présence d'une location saisonnière « classique », le revenu imposable est déterminé en appliquant un abattement de 50 % sur les recettes si celles-ci ne dépassent pas 32 600 €.

Cet abattement, qui ne peut être inférieur à 305 €, est réputé couvrir toutes les charges (y compris les amortissements).

Pour les activités de gîtes ruraux, de locations classées « meublés de tourisme » ou de chambres d'hôtes cet abattement est porté à 71 % en cas de recettes inférieures à 81 500 €. On parle de « régime micro-BIC ».

Si les frais et charges s'avéraient plus importants, l'option pour le « régime réel » permet la déduction des frais réels et notamment l'amortissement du logement (en moyenne 2% par an) et de son mobilier (10% par an).

Si un déficit était constaté, l'imputation de celui-ci s'effectuerait sur les revenus positifs issus de la location meublée des 10 années suivantes, à moins que le propriétaire ne puisse se prévaloir du statut de loueur en meublé professionnel. Or, un tel statut est rare en matière de location saisonnière puisqu'il présuppose notamment que les recettes annuelles tirées de la location excèdent 23 000 €.

Par ailleurs, l'option entraîne des obligations déclaratives contraignantes (tenue d'une comptabilité commerciale, charges déductibles uniquement sur une fraction de leur montant déterminée en fonction de la durée effective de la location...).

De quel régime relevez-vous ?

• Vous louez des chambres d'hôtes ?

Vous louez une chambre meublée, chez vous, en vue d'accueillir des touristes de passage pour une ou plusieurs nuitées.

Fiscalement, vous bénéficierez d'une totale exonération d'impôt si les revenus dégagés (en ce compris les charges) ne dépassent pas 760 € par an.

• Vous louez un gîte ?

Vous louez un bâtiment indépendant, généralement à la semaine, dans lequel les clients sont en totale autonomie.

Si vous fournissez au moins trois de ces services : petit-déjeuner, nettoyage des locaux en cours de séjour, fourniture de linge de maison, réception de la clientèle, vous ne relevez plus du régime de la location meublée mais du régime de l'hôtellerie.

Dans ce cas, la fourniture du logement doit être soumise à TVA au taux réduit de 7 %, et tous les services annexes seront imposés au taux qui leur est propre. Ce régime peut toutefois s'avérer intéressant car il permet de déduire la TVA acquittée lors des achats ou des investissements.