

AGIL :

Association Agréée dont les membres Professionnels Libéraux, bénéficient d'informations et d'un avantage fiscal (absence de majoration du bénéfice de 25 %).

Administrateurs :

■ Pascal RIGAUD

Président Fondateur
INSEAD - ESCP

■ Muguette ZIRAH-

RADUSZYNSKI

Secrétaire Général

Avocat

■ Ervin ROSENBERG

Trésorier

Consultant Financier – ESC

■ Barbara BYRNE

Conseil en Communication

■ Docteur Valérie ADRAÏ

Médecin

■ Docteur Marc HAZEN

Stomatologue

■ Maître Philippe DELELIS

Avocat – Docteur en Droit – ENA

Administrateurs Honoraires :

Docteur Jean-Roger RIVIERE

Docteur Pierre DUFRANC

Philippe ALEXANDRE

Maître David BAC - HEC

COTISATION AGIL ANNEE 2015

Montant H.T. :166,67 €

TVA à 20 % :33,33 €

Montant T.T.C. :200,00 €

AGIL SINCE 1987 BUT FOR
EVER DE 9 H A 19 H
TOUS LES JOURS OUVRES

Agil

Rive Droite Etoile

Siège Social et Administratif

A l'angle de l'Avenue

Mac Mahon,

au 2^{ème} Etage

9 Bis Rue Montenotte
75017 PARIS

Tél : 01.40.68.78.78

Fax : 01.40.68.78.85

Entre deux patients,
Entre deux dossiers,
Surfez sur notre site Internet
www.agil.asso.fr

Éditorial

LA PIERRE : SE PREMUNIR VOIRE S'ENRICHIR !

En dehors des cas rares tel l'héritier né avec une cuillère en argent dans la bouche, tel le parasite doté d'une âme de squatter, tôt ou tard, tout être doit résoudre une équation dont la pierre est la question.

En effet, tout résident doit choisir entre demeurer locataire ou devenir propriétaire, tout travailleur indépendant doit arbitrer entre la location ou l'acquisition de son espace professionnel, tout épargnant doit trancher entre l'investissement foncier ou le placement financier...

Ainsi, comme tout un chacun, le Libéral est concerné par la pierre mais, comme souvent, son risque en la matière est accru ; face aux échéances d'un emprunt, il ne dispose ni de revenus garantis, ni du filet des indemnités de chômage.

Or, pour le Libéral, la pierre peut, justement, être une solution pour contrecarrer, à terme, la précarité de son statut, la volatilité de ses recettes, l'incessibilité de sa clientèle.

Bref, sauf exception, le Libéral n'échappe pas à la pierre mais, avant d'en apprécier les charmes, surtout le primo-accédant, il doit en surmonter les affres.

Pour mémoire, des économistes déplorent qu'en France, le taux de propriétaires de leur logement ait augmenté de 3 points en 10 ans pour tendre vers 60% avec un doublement de l'emprunt immobilier ; selon eux, les pays de propriétaires (Espagne, Portugal, Italie, Grèce) présenteraient plus de difficultés économiques que les pays de locataires (Allemagne, Autriche, Suisse). Certes, la propriété, qui fige, qui endette, peut être un handicap au regard de la mobilité professionnelle mais l'Angleterre, avec un taux de propriétaires de 70%, qui jouit d'un rebond économique envié démontre que la propriété n'est pas dirimante. Enfin, une vérité macro-économique, éventuelle en l'occurrence, peut s'avérer néfaste à titre individuel.

Quant au Libéral, la problématique est multiple et complexe. Bien sûr, le choix du moment est crucial ; à ce sujet, l'heure sonne quand l'épargne atteinte constitue un apport substantiel, quand la perspective de revenus récurrents semble fiable, quand le cours de l'immobilier tend vers son étiage acceptable, et quand le taux du crédit frise le plancher de l'époque ; à ce titre, les circonstances commandent. En outre, l'emplacement est déterminant sachant que,

quels que soient la qualité, la destination, l'aménagement de l'immeuble, sa localisation est le critère, la clef quant à sa valorisation tant présente que future ; dans ce domaine, la connaissance étayée oblige.

Mais, pour le Libéral, le vrai souci réside dans l'ordonnement. Doit-il, d'abord, acquérir son local professionnel avec une taille adaptée à ses moyens financiers actuels et à ses besoins futurs d'exploitation, c'est-à-dire, accorder la priorité à son outil de travail, générateur de ses revenus, le nerf de la guerre ? Doit-il, avant tout projet, investir dans de l'immobilier locatif, nu ou meublé, dont le coût d'entrée est modulable, dont l'effort de trésorerie peut être limité, dont le rapport peut sécuriser ? Doit-il commencer par l'achat d'une résidence secondaire, moins chère, plus spacieuse qu'un appartement urbain, certes, offrant moins de plus-value potentielle mais dont la cession peut être moins traumatisante si un revers de fortune l'exige ? Doit-il, classiquement, en premier lieu, acquérir sa résidence principale, si possible avec un règlement intérieur autorisant l'exercice professionnel, avant de songer à tout autre investissement ?

Bien sûr, quelle que soit l'option retenue (nature du bien, emplacement précis, montage juridique, aspects fiscaux...) l'étude des flux financiers escomptés est le point sensible, une crise de trésorerie peut tout emporter, tout dévaster, l'incertitude est inéluctable, seul l'équilibre entre raison et audace peut la réduire.

Malgré les obstacles, le Libéral doit oser investir sans démesure, réfléchir à une parade si le pire advient ; sachant que l'emprunt (plutôt sur 15 ans que sur 25 ans) est une épargne forcée, une assurance obligée, que la propriété d'un logement peut atténuer le choc d'une chute d'activité, bonifier une retraite familiale.

Ainsi, l'engagement immobilier est souvent une source d'angoisse pour le Libéral confronté à l'inconnu ; sa grandeur qui le distingue du commun des mortels, consiste à étouffer cette inquiétude pour être à l'abri d'un toit si la tempête ou la disette frappent à sa porte.

Pascal RIGAUD
Président Fondateur
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes

LOCATION DE LOCAUX : AVEC OU SANS TVA ?

Usage professionnel :

La location ou la sous-location « meublée » (mobilier, matériel ...) est imposable à la TVA.

La location ou la sous-location de locaux « nus » est exonérée de TVA. Le bailleur de locaux « nus » a la possibilité d'opter pour l'imposition à la TVA sachant que l'option est valable jusqu'au 1er janvier de la 9^{ème} année qui suit la demande.

Le loueur d'un local nu, assujetti à la TVA, peut le sous-louer sans TVA.

Espace d'habitation :

La location ou la sous-location d'un espace d'habitation, qu'il soit « meublé » ou « nu », est exonérée de TVA.

La location d'un logement meublé assortie d'une prestation de services à caractère hôtelier est assujettie à la TVA.

Parking :

La location d'un emplacement pour le stationnement des véhicules est soumise à TVA sauf si la location est étroitement liée à une location non soumise à la TVA (local nu à usage d'habitation ou professionnel).

**TRAVAUX SUR LOCAUX D'HABITATION :
TVA 10 % OU 20 % ?**

Pour bénéficier du taux réduit de 10 % de TVA, la surface du local à hauteur d'au moins 50 % doit être affectée à l'habitation :

	Locaux	Achevés depuis Moins de 2 ans	Achevés depuis Plus de 2 ans
Augmentation de la surface de plancher	Moins de 9 m ²	20 %	10 %
	Plus de 9 m ²	20 %	20 %
Revêtement, maintenance, muret	Moins de 9 m ²	20 %	10 %
	Plus de 9 m ²	20 %	10 %

**ACHETER UN LOGEMENT
POUR LOUER A UN PARTICULIER :
SOYEZ SUR VOS GARDES !**

Etre bailleur devient un métier en soi.

Gare aux dangers, à savoir :

Trouver l'emplacement susceptible de générer une plus-value, choisir le constructeur fiable, rechercher un locataire solvable et stable, contrôler les frais de gestion, assurer la maintenance, optimiser la fiscalité, tenir la comptabilité, établir la déclaration fiscale...

Si, malgré tout, le cœur vous en dit, ayez à l'esprit tant la loi Pinel que l'encadrement récent des loyers à Paris :

Loi Pinel

- ✓ Le régime Pinel ouvre droit à une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 12 % du prix du bien pour une période de location de 6 ans, à 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans.
- ✓ Le montant d'une opération Pinel est plafonné à 300 000 € par an.
- ✓ Le prix du mètre carré est limité à 5 500 €.
- ✓ Les loyers sont plafonnés en fonction de la localisation et de la surface du logement.

Loyer encadré

A compter du 1^{er} août 2015, les loyers sont plafonnés à Paris, qui est désormais découpée en quatorze secteurs géographiques regroupant 80 quartiers dans lesquels ont été fixés des niveaux de loyers de référence que tous les bailleurs doivent respecter.

**TAXE ANNUELLE SUR LES BUREAUX
ET LES SURFACES DE STATIONNEMENT
EN ILE-DE-FRANCE**

La taxe sur les bureaux, applicable dans la région d'Île-de-France, est une taxe annuelle qui concerne les locaux à usage de bureaux de plus de 100 m².

La taxe **n'est plus déductible** du résultat fiscal (IR ou IS) à compter de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

Une nouvelle taxe annuelle sur les surfaces de stationnement a été instaurée au profit de la région Île-de-France.

Cette taxe s'applique, depuis les impositions dues au titre de l'année 2015, aux surfaces de stationnement qui sont annexées aux biens entrant dans le champ d'application de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux.

La taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Île-de-France **est déductible** du résultat fiscal.

Le régime fiscal des deux taxes n'est donc pas identique.

SURTAXE SUR RESIDENCES SECONDAIRES

Les quelques 1 200 communes situées en zones tendues, peuvent désormais augmenter de 20% le montant de la taxe d'habitation des résidences secondaires.

Seules 98 communes ont décidé d'appliquer la mesure.

Pour l'instant !

LOYER A SOI MEME

Un propriétaire exerçant une activité libérale et utilisant partiellement son habitat pour les besoins de sa profession peut décider de verser un loyer correspondant à cet espace. Sur le plan fiscal, le loyer ainsi payé constitue une charge déductible du revenu professionnel, mais il doit être compris dans les revenus fonciers attachés à la déclaration personnelle de revenus n° 2042.

Afin d'éviter tout abus, l'administration a fixé certaines règles :

- ✓ Le montant du loyer versé doit correspondre au prix du marché local.
- ✓ Les versements des loyers doivent être effectifs (émission de chèques ou virements bancaires).
- ✓ un contrat de bail et des quittances de loyer doivent être établis.

**ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DE L'AGIL**

Dans les Salons du Méditel (28 Bd Pasteur - 75015 PARIS - Métro Pasteur)

AGO à 19h30 le 04 Novembre 2015.

**CONFERENCES DE L'AGIL
RIVE GAUCHE PASTEUR**

SIEGE HISTORIQUE DE 20 H 30 A 22 H 30

Dans les Salons du Méditel (28 Bd Pasteur - 75015 PARIS - Métro Pasteur)

Judi 22 Octobre 2015 : Tenue de Comptabilité

Mercredi 04 Novembre 2015 : Tenue de Comptabilité après AG à 19h30

Mardi 12 Janvier 2016 : Tenue de Comptabilité

Merci de confirmer votre participation auprès de l'AGIL au 01.40.68.78.78