

AGIL :

Association Agréée dont les membres Professionnels Libéraux, bénéficient d'informations, d'une assistance et d'une supervision.

Administrateurs :

■ Pascal RIGAUD

Président Fondateur
INSEAD - ESCP

■ Mugette

ZIRAH-RADUSZYNSKI

Secrétaire Général
Avocat

■ Antoine RIGAUD

Trésorier – Expert-Comptable
Ingénieur ENISE - ENPC

■ Docteur Claire BOURGEOIS

Médecin Généraliste

■ Docteur Marc HAZEN

Stomatologue

■ Yoko IMAI

Consultante - Artiste

■ 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 2024

Micro-BNC

Montant T.T.C. : 60,00 €

Mission CLASSIQUE (ECCV + EPS)

Montant T.T.C. : 200,00 €

Mission PREMIUM (ECF)

Montant T.T.C. : 200,00 €

Mission FULL SERVICE (ECCV + ECF)

Montant T.T.C. : 300,00 €

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

Agil

Siège Social

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

HOME SWEET HOME

En raison de la situation financière du pays (déficit proche de 6 % du PIB, endettement supérieur à 110 % du PIB) dont la détérioration ne peut que s'accroître du fait du vieillissement de la population, l'accroissement de la pression fiscale et sociale est à l'ordre du jour.

En vertu d'une communication douce, seulement surimposer les ultrariches est, avant tout, envisagé sachant qu'une telle mesure conduit toujours à atteindre la classe dite aisée, à savoir les 10 % des contribuables qui payent 70 % de l'IR et qui possèdent près de 50 % du patrimoine privé.

Bref, que ce soit le taux de l'IR, les droits de succession ... nombreuses sont les taxes sujettes à une augmentation !

Au sein de ce «brain storming» à la recherche de ressources fiscales, seule la résidence principale semble échapper à la tentation d'une fiscalité accrue ; pour une raison évidente, aucun élu ne peut oublier que près d'un français sur deux est propriétaire de son domicile, que ce ratio atteint 75 % chez les seniors lesquels votent plus que la population dans son ensemble (10 % en plus en moyenne).

Bref, la résidence principale est un sanctuaire, y toucher est électoralement mortifère, n'est-elle pas la seule niche fiscale hors d'atteinte ?

Pour mémoire, la résidence principale bénéficie de trois avantages fiscaux, elle est exonérée de taxe d'habitation, elle bénéficie d'un abattement de 30 % de sa valeur au regard de l'IFI, elle est exemptée d'imposition de la plus-value lors de sa cession ; en outre, elle peut être partiellement auto-louée au Libéral qui y exerce peu ou prou.

En raison de ces faveurs, la définition juridique de la résidence principale est capitale ; il s'agit du domicile effectif et habituel du citoyen. A cet égard, pour se forger une opinion, l'autorité fiscale s'appuie sur des faits (lieu de la scolarité des enfants, consom-

mation électrique...) et sur la durée (l'occupation familiale personnelle au moins 8 mois par an est une force probante) sachant que le senior qui s'installe en EHPAD bénéficie d'une tolérance de 12 mois pour céder, fiscalement, en tant que résidence principale son ex-domicile.

Acquérir sa résidence principale, surtout dans une métropole, est une opération délicate en raison de l'apport exigé par tout organisme financier. Pour se constituer l'épargne requise, le Libéral peut soit souscrire un PER sachant que le capital accumulé peut être perçu avant le terme du plan pour acquérir une résidence principale, soit acquérir une résidence secondaire sachant que, dans le respect de certaines conditions, la plus-value, lors de sa cession, n'est pas imposable...

A ce jour, en raison des charges sociales, de la progressivité de l'IR, des taux d'intérêt, accéder à la possession d'un patrimoine est fort ardu. Pour mémoire, les détenteurs d'un patrimoine le sont, en 2024, grâce à l'héritage à hauteur de 60 % contre 35 % au début des années 1970.

Néanmoins, par précaution vitale et saine gestion, tout Libéral doit réfléchir, agir quant à la constitution d'un patrimoine du fait que toute entreprise est fragile surtout lorsqu'elle est libérale individuelle.

Certes la résidence principale n'est pas le seul support patrimonial, l'achat des murs professionnels, l'assurance-vie, un portefeuille mobilier... ont des vertus. Certes la résidence principale, quasi-toujours achetée grâce à un emprunt, demande un engagement à long terme. Mais, un toit est un abri, la pierre est une valeur refuge. Souvent, l'acquisition de la résidence principale est plus qu'une option, elle est la solution, voire la première marche de l'ascenseur social.

« There is nothing like home ».

Pascal RIGAUD
Président de l'AGIL
Expert Comptable

AUTO-LOYER PROPRE AU DOMICILE

Le Libéral propriétaire de son domicile conservé dans le patrimoine privé mais affecté partiellement à son activité professionnelle, peut, sous certaines conditions, déduire de son BNC :

- les charges de jouissance (charges qu'un locataire serait amené à supporter) au prorata de l'espace dédié à l'exercice professionnel : assurance habitation, chauffage, eau, gaz, électricité,...
- les loyers qu'il se verse à lui-même à condition :
 - qu'il puisse justifier d'un versement périodique par la production d'écritures comptables, d'un paiement effectif du compte bancaire professionnel vers le compte bancaire personnel,
 - qu'il déclare dans la catégorie des Revenus Fonciers le montant des loyers qu'il s'est versé à lui-même.

Pour être déductible, son auto-loyer doit avoir un caractère normal, en phase avec le marché local.

Pour mémoire, si ses revenus fonciers n'excèdent pas 15 000 € par an, il est éligible au régime Micro-Foncier, il bénéficie ainsi d'un abattement de 30 % couvrant toutes ses charges mais il n'échappe pas aux prélèvements sociaux, soit 17,2 % assis sur 70 % des revenus fonciers.

RESIDENCE PRINCIPALE : NOM PROPRE OU SCI

Le contribuable est soumis à l'IFI si la valeur (nette d'emprunts) de ses biens immobiliers (immeubles et parts de SCI) est supérieure à 1,3 million d'euros.

Le propriétaire d'une résidence principale en nom propre peut bénéficier d'un abattement de 30 % sur la valeur de ce bien au regard de l'IFI et il est exonéré d'impôt sur la plus-value lors de la cession.

Si la résidence principale du foyer fiscal est détenue par une SCI, la valeur des parts ne bénéficie pas de cet abattement de 30 % mais elle peut faire l'objet d'une décote de 10 à 20 % et lors de la cession des parts, la plus-value peut ne pas être imposée si aucun loyer n'a été facturé au foyer fiscal.

Aussi, quant à l'acquisition de la résidence principale, recourir à une SCI est à éviter.

RESIDENCE PRINCIPALE : EMPRUNT

En finançant l'acquisition de sa résidence principale par un emprunt, le contribuable assujéti à l'IFI peut, à la fois bénéficier de l'abattement de 30 % sur la valeur de sa résidence principale et de la possibilité de déduire de son patrimoine taxable à l'IFI, l'emprunt contracté à hauteur de 70 % du capital.

PRET IMMOBILIER : MENSUALITES

Pour une somme empruntée de 100 000 € avec un taux fixe de 4 %, hors assurance décès-invalidité :

Durée	15 ans	20 ans	25 ans
Mensualités	740 €	606 €	528 €

Outre le taux d'intérêt, la durée de l'emprunt est déterminante quant au coût.

FRAIS DE DOUBLE RESIDENCE

Les frais de double résidence sont les **dépenses supplémentaires de séjour et de déplacement** qui résultent de la nécessité pour un Libéral de se loger, par intermittence, pour des raisons professionnelles dans un lieu distinct de sa résidence principale.

Les dépenses de double résidence ont le caractère de frais professionnels lorsqu'elles sont engagées par l'impossibilité de maintenir une seule résidence compte tenu des conditions d'exercice de la profession, d'une obligation légale ou de motifs familiaux déterminants. Elles ont alors le caractère de charges déductibles du revenu brut pour la détermination du revenu imposable.

Le professionnel qui déduit des frais de double résidence doit disposer d'un argumentaire détaillé de la légitimité des charges induites.

Bref, la double résidence ne doit pas résulter d'une convenance personnelle.

RESIDENCE PRINCIPALE : PER

Le déblocage de l'épargne constituée au sein d'un PER pour l'achat de la résidence principale peut être effectué à tout moment, sans obligation d'être primo-accédant, quel que soit le revenu du foyer fiscal.

- Si les versements ont bénéficié d'une déduction fiscale :
 - le retrait est soumis à l'IR mais il est exonéré de prélèvements sociaux,
 - les produits financiers correspondants sont assujettis à la Flat Tax (30 %).
- Si les versements n'ont pas été déduits de l'assiette imposable à l'IR :
 - le retrait n'est soumis ni à l'IR, ni aux prélèvements sociaux,
 - les produits financiers correspondants sont assujettis à la Flat Tax (30 %).

RESIDENCE SECONDAIRE : EXONERATION

Une exonération de la plus-value propre à la résidence secondaire est possible à condition que :

- c'est la première fois que le logement secondaire est vendu,
- la résidence principale n'est pas possédée durant les 4 années précédentes,
- le prix de cession est intégralement utilisé pour l'achat de la résidence principale dans un délai de 24 mois suivant la cession.

Cette plus-value exonérée doit être reportée obligatoirement, sous peine de sanction, sur la déclaration 2042 C, ligne 3 VW pour permettre le suivi de l'exonération.

DECLARATION 2042 : CORRECTION EN LIGNE

Si une erreur a été commise lors de la souscription en ligne de la déclaration (2023) d'ensemble des revenus 2042, il est possible de la rectifier **depuis le 31 juillet et jusqu'au 4 décembre 2024** via le service « Accéder à la correction en ligne » de votre Espace Particulier du site Impots.gouv.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'AGIL

Dans les Salons de l'Etoile - Hôtel Napoléon (40 Avenue de Friedland - 75008 PARIS - Métro Charles de Gaulle Etoile)

AGO le Jeudi 14 Novembre 2024 à 19h30

CONFÉRENCES DE L'AGIL DE 20 H 30 A 22 H 30

Dans les Salons de l'Etoile - Hôtel Napoléon (40 Avenue de Friedland - 75008 PARIS - Métro Charles de Gaulle Etoile)

Jeudi 14 Novembre 2024 : Tenue de Comptabilité + Examen de Conformité Fiscale (ECF) (après AGO à 19h30)

Mardi 10 Décembre 2024 : Statuts du Professionnel Libéral - Micro-BNC, BNC, SEL (Assimilé BNC)

Jeudi 23 Janvier 2025 : Tenue de Comptabilité + Examen de Conformité Fiscale (ECF)

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