


[www.orcom.fr](http://www.orcom.fr)

## BRÈVES

### LUTTE RENFORCÉE CONTRE LES LOYERS IMPAYÉS ET SQUATTEURS

Depuis le 29 juillet 2023, tous les contrats de location doivent comporter **une clause de résiliation automatique** en cas de non paiement du loyer, des charges, ou du dépôt de garantie.

A la réception d'un commandement de payer mentionnant les sommes dues et délivré par un commissaire de justice<sup>(1)</sup>, le locataire dispose d'un délai de 6 semaines (contre 2 mois précédemment) pour régulariser sa situation ou contester les sommes qui lui sont réclamées. Si au terme de ce délai, le locataire n'a pas réglé ou contesté, le juge des contentieux de la protection constate la résiliation du bail et ordonne l'expulsion.

Le locataire pourra être condamné à une amende de 7 500 € s'il occupe le logement au moins 2 mois après la décision d'expulsion (sauf pendant la période hivernale, ou si décision de sursis à expulsion).

Par ailleurs, **s'introduire illicitement** dans un local d'habitation meublé et/ou l'occuper est désormais **puni de 3 ans de prison et 45 000 € d'amende** (contre 1 an de prison et 15 000 € d'amende jusqu'à présent). Ces dispositions ne concernent pas un locataire qui occupe le logement au terme du bail sans l'accord du propriétaire ou une personne hébergée qui refuse de quitter les lieux.

Pour rappel, la trêve hivernale ne s'applique pas aux squatteurs.

Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023

### I ÉTAT DES LIEUX : PARTAGE DES FRAIS

A défaut d'état des lieux amiable, l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la réalisation de celui-ci à frais partagés, par un commissaire de justice (1), sous condition de convocation des parties par celui-ci, au moins 7 jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut du respect de ces conditions de convocation, la personne ayant pris l'initiative de l'état des lieux par un commissaire de justice, en supportera seule le coût.

Cours cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 26 octobre 2023, n°22-20 ; 183.

*Lexique : <sup>(1)</sup> les commissaires de justice sont issus du rapprochement entre les huissiers de justice et les commissaires-priseurs judiciaires.*

### I RETRAITE : PENSEZ À ANTICIPER !

Une enquête de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) réalisée de février à mai 2021 auprès de 5 499 nouveaux retraités et publiée le 23 novembre 2023 a mis en évidence une mauvaise préparation de leur départ à la retraite : 54 % des personnes interrogées avaient mal ou pas évalué, leur pension en raison :

- d'un manque d'information,
- de la complexité des règles de calcul,
- de caractéristiques individuelles.

Certains regrettent même le choix de leur âge de départ :

- 21% auraient préféré partir plus tard,
- 5 % auraient préféré partir plus tôt, quitte à subir une perte de pension.

L'AVIS  
D'ORCOM

**Orcom vous accompagne dans l'étude préalable de vos droits pour éviter tous regrets !**

### I SUCCESSION : ÉTALEMENT DU PAIEMENT DES DROITS

Les droits de succession sont normalement payables au comptant, lors du dépôt de la déclaration, par les héritiers qui sont solidaires. Toutefois, sur demande et contre des garanties, le paiement peut être :

- fractionné, en 3 fois sur une période d'un an,
- différé, jusqu'à l'expiration du délai de 6 mois à compter de la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ou la cession totale du bien concerné par le démembrement.

Pour les demandes formulées en 2024, le taux d'intérêt de base appliqué sur toute la durée du crédit, est de 2.20% (contre 1.7% pour les demandes formulées en 2023).

# DOSSIER SPÉCIAL : LOI DE FINANCES 2024

## MESURES CONCERNANT L'IMMOBILIER

### La location meublée

Les personnes qui exercent une activité de loueur en meublé peuvent bénéficier du régime du micro-BIC si le chiffre d'affaire annuel réalisé ne dépasse pas un certain montant.

La loi de finance 2024 modifie le régime des meublés de tourisme non classés. Sont visés les locations au profit d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée à la semaine ou au mois (type Airbnb).

Meuble classique	Chambre d'hôtes	Meublé de tourisme (non classé)	Meublé tourisme (classé)
<b>Micro-BIC</b> Si CA HT < 77 700 €* Abattement de 50 %	<b>Micro-BIC</b> Si CA HT < 188 700 €* Abattement de 71 %	<b>Micro-BIC</b> Si CA HT < 15 000 €* Abattement de 30 %	<b>Micro-BIC</b> Si CA HT < 188 700 €* Abattement de 71 %

### Ce nouveau régime ne s'appliquerait qu'à compter des revenus 2024 (une tolérance a été accordée aux contribuables pour 2023).



Le régime fiscal du Micro-BIC se caractérise par sa simplicité : le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile est porté sur la déclaration des revenus. Pour la détermination du revenu imposable, l'administration fiscale applique un abattement forfaitaire représentatif des frais supportés.

### Rénovation énergétique des logements : « Ma Prime Renov »

Depuis la suppression du crédit d'impôt à la transition énergétique, un propriétaire qui envisage la rénovation énergétique d'un logement peut bénéficier, sous certaines conditions de l'aide publique :

- MaPrimeRénov' Parcours accompagné pour une rénovation d'ampleur,
- MaPrimeRénov' Parcours par geste pour des travaux par gestes.

Des discussions sont actuellement en cours par le gouvernement, nous reviendrons sur ces mesures dans le prochain numéro.



### Afin de soutenir la rénovation des logements anciens, ont été reconduits jusqu'au :

- 31 décembre 2026, le dispositif « Denormandie ancien » qui octroie une réduction d'impôt de 9 à 12 % de l'investissement dans un logement ancien qui fait l'objet de travaux d'amélioration représentant 25 % du coût total de l'opération.
- 31 décembre 2024, le dispositif « Malraux » qui octroie une réduction d'impôt de 22 à 30 % du montant des travaux éligibles dans un immeuble bâti situé dans un site remarquable, dans la limite de 400 000 €.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le propriétaire doit prendre l'engagement de louer le logement concerné à titre de résidence principale pendant 6 à 9 ans.

### Plus-values immobilières :

Le dispositif d'exonération des plus-values immobilières réalisées lors de la cession de biens au profit d'organismes en charge du logement social ou de certaines collectivités locales a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2025. De plus, a été instauré un abattement exceptionnel de 60 à 75 % de la plus-value si le bien cédé se situe dans une « zone tendue » c'est-à-dire une zone caractérisée par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement. Pour cela, l'acheteur doit s'engager dans un délai de 4 ans à compter de l'achat, à réhabiliter ou construire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs.

## MESURES DIVERSES

**Dons aux œuvres :** Du 15/09/2023 au 31/12/2025, un don au profit d'organisme agissant en **faveur de la restauration** du patrimoine religieux, des églises... ouvre droit à une réduction d'impôt de 75 % (dans la limite de 1 000 €).

### PLAN ÉPARGNE RETRAITE (PER) : RÉSERVÉ AUX ADULTES !

Les plans épargne retraite permettent aux personnes physiques de se constituer **des droits à la retraite supplémentaires** (par rapport aux régimes obligatoires), sous forme d'une rente ou de versement en capital.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, seules les personnes ayant **au moins 18 ans** peuvent ouvrir un PER individuel. Depuis cette même date, les PER existants et détenus par des mineurs ne peuvent plus recevoir de nouveaux versements mais ils peuvent être débloqués de manière anticipée avant la majorité du titulaire.

### PLAN ÉPARGNE AVENIR CLIMAT : RÉSERVÉ AUX JEUNES !

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, les personnes physiques **de moins de 21 ans**, résidant en France pourront ouvrir un **Plan Épargne Avenir Climat (PEAC)** auprès des établissements bancaires, d'entreprises d'assurance, mutuelle... Le plan est automatiquement **clôturé** lorsque le titulaire atteint l'âge de **30 ans**.

Il s'agit d'un nouveau support d'épargne qui permet d'investir dans des titres financiers contribuant **au financement de la transition écologique**, tout en bénéficiant d'une **exonération d'impôt et des contributions sociales sur les produits et plus-values réalisés**.

## DÉFISCALISATION OUTRE-MER : PLUSIEURS MODIFICATIONS

Désormais, le régime de défiscalisation outre-mer en faveur de l'investissement productif des entreprises est étendu :

- aux acquisitions de friches hôtelières et industrielles faisant l'objet de lourdes réhabilitation,
- aux installations de production d'électricité solaire.



**Une réduction d'impôt est accordée aux particuliers qui investissent en Outre-mer. (Taux variable en fonction du secteur d'activité et du département outre-mer).**

## DONATION/CESSION À UN SALARIÉ : RELÈVEMENT DU SEUIL

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, en cas de transmission d'une entreprise à un salarié ou à un proche (cession ou donation en plein propriété), l'abattement d'assiette pour le calcul des droits d'enregistrement s'élève à 500 000 € (contre 300 000 € auparavant).

## RÉDUCTION D'IMPÔT POUR SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE PME : RECONDUCTION ET NOUVEAUTÉ

Régime actuel : Réduction d'impôt pour souscription au capital de PME
<b>Personnes physiques domiciliées en France</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Apport en numéraire,</li><li>• Engagement de conservation des titres reçus pendant 5 ans</li></ul>
<b>Caractéristiques de la société :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PME créée depuis moins de 7 ans ayant son siège en UE ou EEE soumise à IS et exerçant une activité commerciale, industrielle, libérale, agricole (<i>exclusion de certaines activités</i>).</li><li>• ne pas être en difficulté,</li><li>• employé au moins 2 salariés à la date de clôture de l'exercice qui suit la souscription.</li></ul>
<b>Réduction d'impôt de :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 25 % du versement dans la limite de 50 000 € / an pour une personne seule (100 000 € pour un couple)</li></ul>

## DONATION DE SOMMES D'ARGENT ET QUASI USUFRUIT : FIN D'UN MONTAGE TRÈS AVANTAGEUX ?

Pour rappel, si un démembrement porte sur un bien consommable (une somme d'argent, par exemple), on parle de quasi-usufruit. Le quasi-usufruitier est libre de disposer du bien, à charge de rendre au nu-propiétaire un bien semblable ou sa valeur en argent à la fin de l'usufruit (C. civ. art. 587). Lorsque l'usufruit s'éteint à son décès, la dette de restitution envers le nu-propiétaire était jusque-là portée au passif successoral.

Désormais, la loi de finances a prévu que la créance de restitution n'est pas déductible de l'actif successoral. En revanche il sera possible de déduire les droits de donation déjà acquittés des droits de succession dus au décès de l'usufruitier.

Le texte prévoit toutefois que restent déductibles de l'actif successoral les dettes du quasi-usufruitier lorsqu'elles ont pour origine le quasi-usufruit successoral du conjoint survivant ou le quasi-usufruit constitué sur le prix de cession d'un bien non contracté dans un objectif principalement fiscal (*il s'agit du cas où, après la donation de la nue-propiété d'un bien, l'usufruitier et le nu-propiétaire vendent ce bien et conviennent d'attribuer le prix de cession du bien à l'usufruitier*).

### Nouvelle réduction IR PME pour les « jeunes entreprises innovantes »

Le souscripteur en numéraire au capital d'une JEI ou JEC pourra bénéficier d'une **réduction d'impôt Madelin IR-PME** pour toute souscription entre **le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2028**.

#### Le taux de la réduction d'impôt s'élève à 30% dans la limite de :

- 75 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé ;
- 150 000 € pour un contribuable marié ou lié par un PACS.

**Le taux de la réduction d'impôt s'élève à 50%**, pour les souscriptions au capital d'une JEI ou JEC qui a réalisé des dépenses de recherches **représentant au moins 30% de leurs charges** fiscalement déductibles, dans la limite de :

- - 50 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé ;
- 100 000 € pour un contribuable marié ou lié par un PACS.

Dans les deux cas, le montant total de la réduction sur la période allant du **1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2028** ne pourra **pas excéder 50 000 €**.

# IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE : QUAND ET COMMENT DÉCLARER VOTRE PATRIMOINE ?

**Avec la hausse des prix de l'immobilier constatée ces dernières années, avez-vous pensé à faire le point sur votre patrimoine immobilier ?**

Pour rappel, sont imposables à l'IFI les personnes dont le patrimoine immobilier net est supérieur à 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les biens doivent être évalués au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'après leur valeur vénale. En cas de démembrement de propriété, les biens détenus en usufruit sont, sauf exception, déclarés pour leur valeur en pleine propriété (en contrepartie ils ne sont pas à déclarer pour le nu-proprétaire).

**Attention, la composition du foyer fiscal pour l'IFI peut être différente de celle retenue pour l'impôt sur le revenu. En effet, si vous êtes en concubinage vous devez prendre en compte le patrimoine de votre concubin, et pour vos enfants, vous ne devez intégrer que celui de vos enfants mineurs.**

## Quels sont les biens imposables ?

Les biens imposables sont constitués de l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable :

- les immeubles bâtis et non bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et dépendances (garage, parking, cave...), terrain à bâtir, bois et forêt...

A noter, un abattement de 30 % de la valeur vénale du bien est à déduire pour la résidence principale.

- les participations dans des sociétés civiles immobilières (SCI, SCPI...) ou autres sociétés détenant des actifs immobiliers ;
- la valeur représentative des actifs immobiliers dans les contrats d'assurance vie et de capitalisation (...)

En revanche, sont exonérés les biens considérés comme des « biens professionnels », utilisés pour l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable.

Selon la nature du bien, d'autres exonérations partielles existent également sous conditions (les bois et forêts, les parts de groupements forestiers (à hauteur de 75%) ; les biens ruraux loués par bail à long terme...)

## Obligations déclaratives :

Une déclaration n° 2042-IFI est à souscrire en même temps et dans les mêmes délais que la déclaration d'impôt sur le revenu. L'IFI fera l'objet d'un avis d'imposition avec une date limite de paiement en septembre 2024 dans la majorité des cas. Le paiement se fera en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

LE +  
ORCOM

**ORCOM vous accompagne pour l'établissement de la déclaration d'IFI et la télétransmission des déclarations fiscales d'IFI avec vos déclarations d'impôt sur le revenu**

Le Département patrimoine gestion privée d'ORCOM met son expérience en matière de fiscalité et gestion patrimoniale à votre service pour vous éclairer sur toutes ces questions.

Retrouvez toutes nos offres conseil sur [www.orcom.fr](http://www.orcom.fr)