

PATRIMOINE INFOS

L'ACTUALITÉ EN GESTION
DU PATRIMOINE



www.orcom.fr

BRÈVES

DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LE REVENU : UN OUBLI ? UNE ERREUR ? IL EST ENCORE TEMPS DE MODIFIER !

Vous avez jusqu'au 4 décembre pour corriger la déclaration de vos revenus de 2023 en ligne sur votre espace particulier sur le site www.impots.gouv.fr (onglet « Correction en ligne »).

Nouveauté, l'administration peut refuser les modifications qui baisseraient le montant de votre impôt, ou vous demander des justificatifs.

RÉDUCTIONS OU CRÉDITS D'IMPÔTS : PENSEZ À MODULER VOTRE AVANCE DE 60 %

Un acompte de 60 % calculé sur vos réductions/crédits d'impôts 2023 (dons, salarié à domicile, PINEL...) vous sera versé en janvier 2025. Si vous pensez que vos dépenses sur l'année 2024 seront inférieures à celles de 2023, rendez-vous sur votre espace impots.gouv.fr, rubrique « Gérer mon prélèvement à la source » avant le 1^{er} décembre 2024 afin de le moduler à la baisse, cela vous évitera de devoir rembourser un trop perçu en septembre 2025 !

RETRAITES DU SECTEUR PRIVÉ : REVALORISATION DES RETRAITES COMPLÉMENTAIRES AGIRC-ARRCO

Au 1^{er} novembre 2024, la valeur d'achat des points de retraite complémentaire Agirc-Arrco **est revalorisée de 1,6 %**. Même si cette hausse est plus élevée que prévu, les 1,6 % annoncés sont bien inférieurs à la revalorisation de 4,9 % de 2023 ou encore à celle de 5,12 % de 2022.

L'ENCADREMENT DES LOYERS D'HABITATION RECONDUIT POUR UN AN JUSQU'AU 31/7/2025

Décret 2024-854 du 24-7-2024

Sont concernées les communes appartenant à une zone d'urbanisation de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

L'encadrement vise les renouvellements des baux intervenants entre le 1^{er} août 2024 et le 31 juillet 2025 et s'applique aux locations vides et aux locations meublées à usage de résidence principale.

CESSION D'UN IMMEUBLE DANS UNE SCI : LES DIVIDENDES ISSUES DE LA VENTE VONT AU NU-PROPRIÉTAIRE

Cass. 3^e civ. 19-9-2024 n° 2218.687

Sauf convention contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier de parts sociales, la distribution sous la forme de dividendes du produit de la vente des actifs immobiliers d'une SCI revient au nu-proprétaire. En présence d'une convention contraire, l'usufruitier jouit d'un quasi usufruit sur les dividendes versés, dès lors qu'une « telle distribution affecte la substance des parts sociales grevées d'usufruit en ce qu'elle compromet la poursuite de l'objet social et l'accomplissement du but poursuivi par les associés ».

DOSSIER SPÉCIAL

| COMMENT RÉDUIRE VOS IMPÔTS AVANT LE 31 DECEMBRE 2024 ?

Plusieurs solutions s'offrent à vous :

Soyez généreux !

Faire un don à un organisme agréé permet d'obtenir un crédit d'impôt de 66 % du montant donné, ce pourcentage est porté à 75 % (dans la limite de 1 000 €) si l'organisme bénéficiaire a pour objet l'aide aux personnes en difficultés.

Investir pour sa retraite :

Épargner pour votre retraite : les versements effectués en vue de cotiser à un régime de retraite supplémentaire (PER, PERP, contrat Madelin pour les non-salariés) sont déductibles du revenu global dans la limite de plafonds.

Investir dans les entreprises :

Investir en Outre-Mer pour favoriser le développement économique (dispositif du « Girardin industriel »). En contrepartie, l'Etat octroie des réductions d'impôts aux particuliers contribuant au financement d'équipements industriels et de logements sociaux outre-mer, avec une rentabilité pouvant atteindre plus de 10 %. Considérée comme une opération « one shot », vous ne récupérez rien à l'issue du programme, le gain résidant uniquement dans la réduction d'impôt.

Par exemple, vous investissez 30 000 euros, vous défiscalisez 34 500 euros (si le taux en vigueur est de 15 %). Les sommes investies sont à « fonds perdus ». L'unique bénéfice de l'opération sera la réduction d'impôt obtenue.

Souscrire des parts dans des fonds d'investissement : FIP (fonds d'investissement de proximité) ou FCPI (fonds communs de placement dans l'innovation) permettent d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % dans la limite de sommes investies de 12 000 €, pour une personne seule ou 24 000 € pour un couple, soit une réduction maximum de 2 160 € ou 4 320 €.

Souscrire au capital de PME non cotée en numéraire à la constitution ou lors d'une augmentation de capital. Une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % est accordée dans la limite de 50 000 € de versements pour une personne seule ou 100 000 € pour un couple. L'excédent de versements qui n'aurait pas pu être utilisé au titre d'une année est reportable sur les quatre années suivantes.

Il est également possible d'investir **au capital d'entreprise de presse ou au capital de SOFICA** (société pour le financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles) et bénéficier d'une réduction d'impôt.



N'attendez plus pour réduire vos impôts ! Attention cependant à ne pas dépasser les 10 000 € de plafond des niches fiscales. Ce plafond est augmenté de 8 000 € pour les investissements DOM TOM et SOFICA.



Investir dans l'immobilier locatif :

Avec le dispositif Pinel vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt de 9 à 14 % du prix d'acquisition, selon que vous vous engagez à louer pendant 6 ans ou 9 ans (avec possibilité de proroger jusqu'à 12 ans). Le logement neuf doit être loué non meublé à titre de résidence principale, sous conditions de montant de loyers et de ressources du locataire.

Avec le dispositif « loc'Avantages », les propriétaires de logements donnés en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social ou très social (sous conditions de ressources du locataire).



À ce jour, ces deux dispositifs (Pinel et loc'Avantages) s'arrêtent au 31/12/2024 et ne sont actuellement pas renouvelés !

Avec le dispositif « Denormandie ancien », vous pourrez bénéficier d'une réduction identique au dispositif Pinel. Sont visés ici, les logements qui font ou ont fait l'objet de travaux d'amélioration ou rénovation qui représente au moins 25 % du coût total de l'opération.

Enfin défiscaliser vos travaux tout en entretenant vos biens ! En effet, vous avez la possibilité de **réaliser des travaux dans vos biens locatifs** et de les déduire de vos revenus fonciers, à condition qu'ils s'agissent de travaux d'entretien et de rénovation, et non de travaux d'agrandissement ou de construction. Si le montant des travaux est supérieur au montant de vos loyers, cela génèrera un déficit foncier, imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.

Exemple : Monsieur X a réalisé des travaux de rénovation (peinture, sol, rénovation salle de bain...) payés en 2024

Loyers 2024	10 000 €
Travaux payés en 2024	30 000 €
Revenu foncier net 2024	- 20 000 €
Montant imputable sur le revenu global	10 700 €
Montant en report sur les 10 années suivantes	9 300 €

Le montant des déficits non imputé est en report sur les 10 années suivantes.

À noter, le plafond des déficits imputables sur le revenu global passe à 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique sous conditions :

- les travaux doivent permettre un gain de classe d'énergie avec un passage d'un DPE « E-F-G » à « A-B-C-D »
- les dépenses payées doivent être payées entre le 1/1/2023 et 31/12/2025.

| SARL OU SAS ? QUELLE FORME CHOISIR ? GARE AUX IDÉES REÇUES !

La question de la forme de société se pose tout d'abord à la constitution mais aussi tout au long de la vie de l'entreprise.

A côté des aspects juridiques, l'aspect fiscal et social de la rémunération du dirigeant peut avoir un véritable impact en termes de trésorerie pour la société et le dirigeant.

De nombreux paramètres sont à prendre en compte :

- Rémunération ;
- Cotisations sociales et prélèvements sociaux ;
- Dividendes ;
- Protection du dirigeant ;
- Retraite.

Prenons un exemple chiffré, Monsieur Y, Président de SAS est célibataire, il a 40 ans et a un salaire net annuel de 80 000 € :

	SAS sans dividendes	SARL sans dividendes
Coût entreprise	145 000 €	145 000 €
Rémunération brute	100 000 €	-
Charges sociales	65 000 €	41 673 €
Revenu net du dirigeant avant impôt	80 000 €	103 328 €
Impôt sur le revenu	15 502 €	23 808 €
Revenu net après impôt	64 498 €	79 520 €
Différence de retraite		- 18 199 €

*Nous considérons par hypothèse que le revenu du dirigeant est resté le même durant les 41 ans d'activité.

Pendant toute la durée de son activité (41 ans), Monsieur Y aura en SARL un gain de revenu de 15 K€ annuel. En revanche, sa pension de retraite est moins élevée (-18 K€). Si on se base sur une espérance de vie de 80 ans et d'une date de départ à la retraite fixée à 64 ans, le gain de pouvoir d'achat (hors placement) ressort à 324 K€ ((41*15 K€) - (16*18 K€)).

GARE AUX IDÉES REÇUES :

- Contrairement à ce que l'on pourrait penser, en cas d'accident ou de maladie, le gérant de SARL est mieux protégé que le président de SAS, mais sur une période plus courte. Aucun des deux statuts ne permet cependant de profiter des indemnités chômage.
- En cas de versement de dividendes en SARL, la part supérieure à 10 % du capital social, est soumise à cotisations sociales. Cependant, ces cotisations sont déductibles de l'impôt sur les sociétés et en plus, à partir d'un certain montant (environ 175 K€ de rémunération et dividendes cumulés), les cotisations sociales sont plus avantageuses financièrement que les prélèvements sociaux. De plus, elles permettent au dirigeant de cotiser à la retraite sur les dividendes.

LE +
ORCOM

ORCOM vous accompagne pour effectuer une étude de votre rémunération et de votre future pension de retraite.

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