

FISCAL

Conséquences fiscales des choix d'affectation du local

Local en propriété affecté au patrimoine professionnel	P/2
Local en propriété affecté au patrimoine privé	P/2
Local en propriété affecté au patrimoine privé et loué au cabinet ..	P/3

JURIDIQUE

Faculté pour les professions libérales de conclure des baux commerciaux .. P/4

EN BREF

FISCAL – Nouveaux prélèvements sociaux sur les plus-values à long terme	P/4
SOCIAL – Déclaration de taxe professionnelle n° 1003 P	P/4

Locaux professionnels

Pour la première fois, l'Administration reconnaît officiellement le droit aux professionnels libéraux de déduire le loyer qu'ils se versent à eux-mêmes en cas de maintien des locaux professionnels dans le patrimoine privé.

Une occasion de faire le point sur les conséquences fiscales des différents choix d'affectation qui s'offrent désormais aux professionnels..... *article p.2*

Baux commerciaux

La plupart des contrats de location conclus par les professionnels relèvent du statut des baux professionnels. La loi de modernisation de l'économie ouvre désormais clairement le droit aux professionnels libéraux de conclure des baux commerciaux.

En fonction des objectifs poursuivis, les professionnels pourront choisir entre bail commercial et bail professionnel sous réserve de bien connaître les différences qui caractérisent ces deux formes de baux..... *article p. 4*



Pour en savoir plus, retrouvez le Fil d'actualité BNC en ligne sur la Base documentaire des ARAPL

Principales informations du Fil d'actualité

- **N° 37 du 23 octobre 2008**
 - Projet de loi financement de la sécurité sociale pour 2009
 - Régime fiscal des hydrogéologues libéraux
- **N° 38 du 30 octobre 2008**
 - RAnnonce des mesures prioritaires de soutien à l'emploi
 - Régime social de certaines indemnités de rupture
 - Régime fiscal des cadeaux d'affaires
- **N° 39 du 6 novembre 2008**
 - Accompagnement des entreprises affectées par la crise financière
 - Calcul des cotisations vieillesse en cas de début d'activité ou de cumul emploi-retraite
 - Régularisation 2007 des cotisations sociales en cas de paiement trimestriel
 - Cotisations et valeur du point de retraite complémentaire des auxiliaires médicaux
 - Rapport sur la mise en place d'un patrimoine d'affectation pour les entrepreneurs individuels
 - Précisions administratives sur le statut d'auto-entrepreneur
- **N° 40 du 14 novembre 2008**
 - Règles d'aménagement de la durée du travail à défaut d'accord collectif
 - Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2009
- **N° 41 du 20 novembre 2008**
 - Ouverture des SEL à des capitaux extérieurs
 - Nantissement des polices d'assurance vie pour garantir un emprunt
- **N° 42 du 28 novembre 2008**
 - Loi en faveur des revenus du travail
 - Projet de loi de finances rectificative pour 2008
- **N° 43 du 4 décembre 2008**
 - Loi relative au revenu de solidarité active
 - Tarif des insertions au BODACC et au BALO à compter du 1^{er} janvier 2009
 - Échéancier fiscal et social du mois de janvier 2009
- **N° 44 du 9 décembre 2008**
 - Plan de relance de l'économie
 - Généralisation de la distribution du livret A à l'ensemble des banques

Dernière minute

Loi en faveur des revenus du travail

Ce nouveau texte comporte plusieurs mesures visant à encourager le développement de l'épargne salariale au profit des salariés des cabinets libéraux, des professionnels et de leurs conjoints collaborateurs ou associés. On relèvera notamment :

- l'institution d'un crédit d'impôt temporaire d'incitation à la conclusion d'accords d'intéressement;
- l'extension du bénéfice de certains accords de participation aux professionnels et à leurs conjoints collaborateurs ou associés;
- l'exonération de charges sociales sur les primes exceptionnelles versées par les professionnels qui concluront un accord d'intéressement avant le 30 juin 2009;
- la possibilité pour les agents commerciaux et les intermédiaires en assurances, ayant un contrat individuel avec une entreprise dont ils commercialisent des produits, de bénéficier de son plan d'épargne salariale.

Pour bénéficier des commentaires de ces mesures, consultez le Fil d'actualité n° 42 sur la base documentaire des ARAPL accessible à partir du site internet de votre ARAPL.

Plafond de la sécurité sociale pour 2009

Le plafond de la sécurité sociale applicable au 1^{er} janvier 2009 est revalorisé de 3,1 %, il s'établit à 2 859 € par mois soit 34 308 € par an.

Conséquences fiscales des choix d'affectation du local



Sources : Rép. min. Lefranc, n° 17 112, JO AN 23 sept. 2008 – V. ARAPL DOC, 4.22, 6.07 et 6.08

L'Administration vient de se rallier à la jurisprudence du Conseil d'État autorisant, sous certaines conditions, la déduction d'un loyer à soi-même lorsque le local professionnel est conservé dans le patrimoine privé. À cette occasion, nous rappelons les conséquences fiscales des différentes solutions d'affectation des locaux qui s'offrent désormais aux professionnels libéraux.

Local en propriété affecté au patrimoine professionnel

1. L'affectation du local professionnel au patrimoine professionnel se traduit par l'inscription de la valeur du local sur le registre des immobilisations et autorise la déduction des charges de propriété et des charges locatives.

En cas de sortie du patrimoine professionnel, le local est soumis au régime des plus-values professionnelles.

IMPORTANT – Pour mesurer l'intérêt d'affecter ou non un local au patrimoine professionnel il ne faut pas s'en tenir uniquement à des considérations fiscales. En effet, les déductions autorisées en matière fiscale permettent également de réduire l'assiette de calcul des charges sociales personnelles.

Déductions autorisées

2. L'affectation du local au patrimoine professionnel permet la déduction, au prorata de l'utilisation professionnelle :

- des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires du notaire, ...) qui peuvent être déduits en totalité l'année de leur paiement ou amortis sur la même durée que le local (V. ARAPL DOC, 6.21);

- de l'amortissement de la valeur du local et des travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés;

Les règles d'amortissement du local et des travaux sont présentées de manière détaillée dans ARAPL DOC :

- sur la base amortissable du local qui exclut notamment la valeur du terrain, V. ARAPL DOC, 6.21 à 6.23;

- sur l'application de la méthode d'amortissement par composants, V. ARAPL DOC, 6.14 à 6.18;

- sur la durée et le taux d'amortissement à retenir, V. ARAPL DOC, 6.27 à 6.30.

- des charges locatives et des charges de propriété, qu'il s'agisse ou non de charges normalement récupérables auprès d'un locataire :

- frais de chauffage, eau, gaz électricité; charges de copropriété; assurance; taxe foncière; intérêts d'emprunt.

Incidences en matière de plus-values

3. Le local au même titre que tous les autres éléments du patrimoine professionnel (droit de présentation de la clientèle, matériel professionnel, ...) est soumis au régime des plus-values professionnelles en cas cession, d'apport en société ou de réintégration du local au patrimoine privé (V. ARAPL DOC. 7.01 et s.).

4. Toutefois, les plus-values réalisées sur les locaux professionnels sont susceptibles de bénéficier de l'un des régimes d'exonération suivants :

- régime d'exonération des petites entreprises (CGI, art. 151 septies. - V. ARAPL DOC 7.19 et 7.20)

- régime d'exonération partielle des immeubles (CGI, art. 151 septies B. - V. ARAPL DOC 7.23 et 7.24).

5. Le local professionnel peut également être soumis au régime des plus-values privées (V. n° 8) lorsqu'il a figuré dans le patrimoine privé avant et/ou après avoir été affecté au patrimoine professionnel (CGI, art. 151 sexies. - V. ARAPL DOC 7.14).

Le régime d'exonération des plus-values professionnelles ne s'applique pas aux plus-values privées.

Exemple – Un local a été acquis le 1^{er} janv. 2000, il est affecté au patrimoine professionnel le 1^{er} janv. 2003 puis réintégré au patrimoine privé le 31 décembre 2008. Le local est cédé le 1^{er} juil. 2009.

Dans cette situation, trois plus-values doivent être déclarées :

- une plus-value « privée » réalisée à la date d'affectation au patrimoine professionnel en 2003 et déclarée au moment de la cession du local en 2009;

- une plus-value professionnelle à la date de réintégration au patrimoine privé en 2008;

- une seconde plus-value « privée » à la date de cession en 2009.

En l'absence de cession effective du local au 1^{er} juil. 2009, les plus-values privées n'auraient pas à être déclarées.

Local en propriété conservé dans le patrimoine privé (sans location à soi-même)

6. L'affectation du local au patrimoine privé se traduit par l'absence d'inscription de la valeur du local sur le registre des immobilisations. Le professionnel se retrouve dans une situation équivalente à celle d'un locataire. Il a désormais la faculté de prévoir le versement d'un loyer par son cabinet à lui-même (V. n° 9).

Cette nouvelle possibilité offerte aux professionnels libéraux a pour effet de diminuer sensiblement l'intérêt de créer une SCI.

Déductions autorisées

7. Dans l'hypothèse où le professionnel ne se verse pas de loyers à lui-même, seuls sont déductibles les frais d'utilisation qui incomberaient normalement à un locataire si l'immobilisation concernée était donnée en location (réparations locatives, entretien courant).

En revanche ne sont pas admis en déduction :

- les charges de propriété qui comprennent notamment les frais d'acquisition; les intérêts d'emprunt; la taxe foncière.

- l'amortissement du local et les travaux généraux d'aménagement, d'agencement et d'installation sauf lorsque ces travaux servent exclusivement et spécifiquement à l'exercice de l'activité professionnelle (carrelage d'une salle de chirurgie pour un vétérinaire, travaux d'insonorisation d'un cabinet médical, ...) (Doc. adm. 5 G 2112-12).

Incidences en matière de plus-values

8. Le local est seulement susceptible de donner lieu à l'imposition d'une plus-value privée en cas de cession au cours des 15 premières années d'utilisation.

Cette plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais engagés depuis l'acquisition.

Sont ainsi ajoutés au prix d'acquisition :

- les frais d'acquisition (frais de notaire) retenus pour leur montant réel ou évalués forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition ;
- les travaux réalisés (construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou d'amélioration) peuvent également être ajoutés au prix d'acquisition soit pour leur montant réel, soit pour une somme forfaitaire égale à 15 % du prix d'acquisition.

La plus-value résultant de cette différence bénéficie :

- d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, la plus-value est donc totalement exonérée au bout de 15 ans ;
- d'un abattement fixe de 1 000 €.

La plus-value est également exonérée lorsque :

- la partie privée est affectée à l'habitation principale ;
- le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

Local conservé dans le patrimoine privé (avec location à soi-même)

9. Dans une réponse à un parlementaire (Rép. min. Lefranc, n° 17 112, JO AN 23 sept. 2008), l'Administration s'est ralliée à la décision du Conseil d'État qui a admis la déduction des loyers qu'un titulaire de BNC s'était versés à lui-même à raison de l'utilisation du local nécessaire à son activité professionnelle qu'il n'avait pas inscrit à son registre des immobilisations (CE, 11 avr. 2008, n° 287808. – V. ARAPL INFOS, n° 168, p. 4).

Selon nos informations, l'Administration devrait prochainement publier l'arrêt du Conseil d'État au Bulletin officiel des impôts sans y apporter de précisions complémentaires.

La publication de cette réponse ministérielle autorise officiellement les professionnels à déduire les loyers qu'ils se versent à eux-mêmes, sans risque de redressement en cas de contrôle fiscal, sous réserve de respecter les conditions définies ci-après (V. n° 10).

Cette nouvelle possibilité de déduction des loyers à soi-même pose désormais la question de l'intérêt de créer une SCI pour les locaux professionnels.

La réponse à cette question ne saurait être unique et doit bien entendu tenir compte de la situation particulière du professionnel. Pour décider de l'opportunité de créer ou non une SCI voire de dissoudre une SCI existante, il est recommandé de recourir aux services d'un conseil (expert-comptable, avocat, notaire) afin de trouver une solution intégrant les données patrimoniales, fiscales et financières de chaque cas particulier.

Déductions autorisées

10. Il s'agit des mêmes déductions que celles prévues pour les professionnels qui ont choisi de conserver le local dans le patrimoine privé (V. n° 6) auxquelles il convient d'ajouter le montant des loyers versés au cours de l'année.

Pour bénéficier de cette déduction des loyers, le professionnel doit remplir les conditions suivantes :

- déclarer dans la catégorie des revenus fonciers les loyers qu'il s'est versés à lui-même ;

Comment fixer le montant du loyer ?

Pour être admis en déduction le loyer doit avoir un caractère normal. Dans le cadre d'un contrôle fiscal, l'Administration peut démontrer que le montant du loyer est excessif ou anormalement bas compte tenu des prix pratiqués dans le même secteur pour un local similaire (Doc. adm. 4 C-421, § 4, 30 oct. 1997. - CE, 12 mars 1980, n° 10588. - CE, 27 mai 1981, n° 23577. - CE, 3 oct. 1984, n° 33567).

Afin d'éviter toute contestation, les professionnels auront intérêt à demander une évaluation à un notaire ou un agent immobilier, afin que le montant retenu pour le loyer soit en adéquation avec le marché local. Il n'est pas recommandé de retenir la valeur locative figurant sur l'avis d'imposition à la taxe professionnelle. En effet, la valeur locative fait uniquement l'objet depuis plusieurs années d'une revalorisation annuelle nationale et automatique qui ne tient pas compte de la réalité des marchés immobiliers.

Enfin, si la rédaction d'un bail n'est pas obligatoire, elle peut cependant permettre de justifier des conditions financières de la location notamment les modalités de révision du loyer.

Les professionnels dont les revenus fonciers (y compris ceux provenant de la location d'autres logements) ne dépassent pas 15 000 € peuvent bénéficier du régime micro foncier. Dans cette hypothèse, ils ont simplement à reporter leurs revenus fonciers dans la rubrique ad hoc de la déclaration d'ensemble des revenus. Ils bénéficient automatiquement d'un abattement de 40 % qui couvre la totalité des charges.

Lorsque leurs revenus fonciers dépassent la limite de 15 000 €, les professionnels doivent souscrire une déclaration spéciale n° 2044 à joindre à la déclaration d'ensemble des revenus. Cette déclaration permet de déterminer le revenu net foncier imposable après prise en compte des charges de propriété déductibles : dépenses de réparation ou d'entretien, dépenses d'amélioration qui ont pour objet d'apporter un équipement ou un élément de confort nouveau sans modifier la structure de l'immeuble (chauffage central, sanitaires, ascenseurs, dispositifs de sécurité,...), provisions pour charges de copropriété, frais de gestion, primes d'assurances, certaines impositions (taxes foncières et taxes annexes, taxe sur les bureaux en Ile-de-France), intérêts d'emprunt. Les déficits fonciers résultant de la déduction des charges (hors intérêts d'emprunts) sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €.

IMPORTANT – Les dépenses correspondant à des travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont pas déductibles des revenus fonciers. Les solutions visant à faire supporter la charge de ces travaux dans le contrat de bail par le cabinet locataire, dans le but de déduire un amortissement des revenus non commerciaux, peuvent être remises en cause sur le terrain de l'abus de droit par l'Administration fiscale. Compte tenu des risques que comporte une telle solution, il est recommandé de recourir aux services d'un conseil spécialisé afin de sécuriser l'encadrement juridique de ces opérations.

- justifier le versement périodique des loyers par la production d'écritures comptables, de copies de chèques et de relevés de comptes professionnels.

Il est également recommandé d'établir une quittance mensuelle permettant d'appuyer les enregistrements en comptabilité d'une pièce comptable.

Incidences en matière de plus-values

11. Le local est seulement susceptible de donner lieu à l'imposition d'une plus-value privée en cas de cession au cours des 15 premières années d'utilisation (V. n° 6 et 8). ■

Fiscal - Nouveaux prélèvements sur les plus-values à long terme

Afin d'assurer le financement du revenu de solidarité active **une nouvelle contribution, perçue au taux de 1,1 %**, s'ajoute aux prélèvements sociaux sur les plus-values à long terme réalisées en 2008 qui s'élevaient désormais à 12,1 % au lieu de 11 %. Le taux global d'imposition des plus-values à long terme passe donc de 27 % à **28,1 %**.

Cette contribution concerne également :

- les **autres revenus du patrimoine** (revenus fonciers, plus-values de cession de valeurs mobilières,...)
- les **produits de placement** (produits de placement à revenu fixe ou à revenu variable, intérêts et primes des comptes épargne logement et des PEL, ...).

Elle s'appliquera :

- aux **revenus du patrimoine perçus au titre des années 2008 et suivantes** (plus-values à long terme réalisées en 2008) ;
- aux **produits de placement pour la part de ces produits acquis et, le cas échéant, constatés à compter du 1^{er} janvier 2009**.

(L. n° 2008-1249, 1^{er} déc. 2008, art. 3 et 28, III - V. ARAPL DOC, 711)

Fiscal - Déclaration de taxe professionnelle n° 1003 P

Les professionnels qui ont créé ou repris un (ou plusieurs) cabinet(s) en 2008, y compris ceux qui bénéficient d'un régime d'exonération, doivent souscrire, pour chaque établissement concerné, une déclaration provisoire de taxe professionnelle n° 1003 P **avant le 1^{er} janvier 2009 quels que soient le montant de leur chiffre d'affaires et l'effectif salarié**.

Cette déclaration concerne également les professionnels :

- qui ont procédé en 2008 au transfert partiel de leurs moyens de production dans un établissement créé ou repris dans une autre commune (la liste des éléments transférés doit être communiquée sur papier libre au service des impôts des entreprises de la commune de départ) ;
- qui souhaitent bénéficier d'un régime d'exonération temporaire de taxe professionnelle au titre de la création ou de la reprise d'un cabinet en 2008.

En outre, les professionnels doivent déclarer sur papier libre, dans le même délai, la cession totale ou partielle d'un cabinet en 2008 ou au 1^{er} janvier 2009.

Ouverture du bail commercial aux professions libérales



Références juridiques :

Loi de modernisation de l'économie n° 2008-776 du 4 août 2008, art. 43 - V. ARAPL DOC, 4.21

Décret n° 2008-1139, 4 novembre 2008

12. Les dispositions du **bail professionnel** relèvent pour l'essentiel d'une libre négociation entre bailleur et locataire. La fixation et la révision du loyer sont libres, le congédiement est également libre et il n'a pas à être motivé.

La conclusion d'un **bail commercial** peut présenter plusieurs avantages pour les professionnels libéraux notamment au regard des modalités de révision des loyers et de la possibilité de céder le droit au bail.

Différences entre baux commerciaux et baux professionnels

13. La loi de modernisation de l'économie offre aux professionnels la possibilité de bénéficier pleinement du bail commercial, nous présentons dans le tableau ci-dessous les principales différences entre bail commercial et bail professionnel.

Modalités de révision du loyer d'un bail commercial

14. Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 définit les modalités de calcul et de publication du nouvel indice de révision des loyers commerciaux.

L'utilisation de ce nouvel indice de révision n'est pas obligatoire. Les propriétaires bailleurs et les locataires pourront donc désormais se référer : soit au nouvel indice trimestriel de révision des loyers commerciaux ; soit à l'indice du coût de la construction.

15. Le **nouvel indice des loyers commerciaux** vient d'être publié par l'INSEE. Il s'établit à **101,20** pour le 2^e trimestre 2008 (soit une hausse de **3,85 %** par rapport au 2^e trimestre 2007, indice de référence 100).

L'**indice du coût de la construction** s'établit pour la même période à **1562** (soit une hausse de **8,85 %** par rapport au 2^e trimestre 2007). ■

	Bail commercial	Bail professionnel
Durée du bail	9 ans minimum.	6 ans minimum.
Congé en cours de bail par le locataire	Tous les 3 ans (sauf clause contraire)	À tout moment Sous réserve d'un préavis de six mois
Congé en cours de bail par le bailleur	Autorisé à titre exceptionnel pour la réalisation de gros travaux immobiliers.	Impossible.
Charges et conditions du bail	Libre.	Libre.
Révision du loyer en cours de bail	Révision tous les 3 ans, plafonnée sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction ou du nouvel indice trimestriel de révision des loyers commerciaux. Réajustement du loyer possible en fonction de la valeur locative.	Conditions fixées librement par les parties. En l'absence de clause d'indexation, le loyer ne varie pas pendant toute la durée du bail.
Cession du bail	Libre. La cession du droit au bail ne peut être interdite.	Libre. La cession du droit au bail peut être interdite.
Sous-location	Interdite (sauf clause contraire ou accord du bailleur).	Libre (sauf clause contraire du bail).
Faculté pour le bailleur de refuser le renouvellement du bail	Possible dans tous les cas moyennant paiement d'une indemnité d'éviction. Possible sans indemnité dans les cas suivants : - refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes ou dans le cas d'immeubles insalubres ou dangereux ; - reprise pour habiter. Possible avec indemnité dans les cas suivants : - reprise pour construire ou reconstruire ou surélever l'immeuble, - reprise pour travaux dans des secteurs sauvegardés ou dans des zones de restauration immobilière.	Le bailleur est libre de refuser le renouvellement sans avoir à donner des motifs, et sans avoir à indemniser le locataire. Le renouvellement est toujours facultatif pour le bailleur qui peut subordonner ce renouvellement aux conditions qu'il souhaite (en particulier de loyer).