

# Nouvel abattement sur les plus-values

Un nouveau dispositif d'abattement a été créé en 2006 sur les plus-values à long terme dégagées lors des cessions d'immeubles professionnels. L'administration fiscale commente enfin ce dispositif.

Comme pour les plus-values privées, un bien immobilier est susceptible de bénéficier d'un abattement de 10 % par an à partir de la 6<sup>ème</sup> année. Dès lors, l'exonération sera totale au bout de 15 ans. Le décompte se réalise par période de 12 mois. Cette disposition concerne les immeubles affectés à l'exploitation des entreprises individuelles et sociétés soumises à l'impôt sur le revenu (y compris les parts de sociétés à prépondérance immobilière). La durée de détention ne se calcule que dans le cadre d'une utilisation professionnelle. Ainsi, dans la mesure où l'immeuble alternerait des périodes privées et professionnelles, seule la durée professionnelle serait retenue.

## ■ Que se passe-t-il en cas de plus-values ?

Dans tous les cas, il faut distinguer la plus-value à court terme et la plus-value à long terme. Pour les biens détenus depuis moins de deux ans, c'est la **plus-value à court terme** qui s'applique. Au-delà, elle n'est à court terme que dans la limite des amortissements antérieurement déduits. La plus-value à court terme entre dans le résultat fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

La **plus-value à long terme** concerne les biens détenus par l'entreprise

depuis plus de deux ans, et ce pour la partie qui excède les amortissements fiscalement déduits. Elle est actuellement taxée au taux de 27 % (16 % + 11 %).

### ■ Situation 1

**Un terrain acheté 10 000 € en septembre 2000 est revendu 17 000 € en mai 2008.** La plus-value peut être à long terme, puisque le bien est détenu depuis plus de deux ans. S'agissant d'un bien foncier, l'absence d'amortissement permet d'assimiler l'intégralité en plus-value à long terme. La durée de détention s'élève à 7 périodes de 12 mois, soit 20 % d'abattement. 5 600 € seront taxés au taux de 16 % plus 11 % (CSG, RDS, etc.), soit 27 % au total (17 000 € - 10 000 €) x 80 % = 5 600 €.

### ■ Situation 2

**Un immeuble professionnel acheté 70 000 € en mars 1990 est revendu en mai 2008 à 80 000 €.** Sa valeur nette comptable (VNC) lors de la vente est de 19 000 €. La plus-value s'établit à 61 000 € (80 000 € - 19 000 €). La partie exonérée atteint 10 000 € ((prix de vente - (VNC + amortissement) = 80 000 € - (19 000 € + 51 000 €) = 10 000 €). La plus-value totale est de 61 000 €. Seuls 10 000 € de plus-values à long terme seront exonérés. La plus-value restante à court terme sera intégrée au résultat fiscal (51 000 €).

## À SAVOIR

Ce sont surtout les biens immobiliers (terrains) non amortissables qui bénéficient plus largement du nouveau dispositif. Par contre, les terrains à bâtir ne sont pas concernés par cette exonération.



Fiscalité

## ÉOLIEN, PHOTOVOLTAÏQUE, du nouveau pour les sociétés civiles agricoles

La loi de finances pour 2008 avait assoupli les conditions de rattachement fiscal des activités photovoltaïques ou éoliennes aux bénéficiaires agricoles : rattachement possible si le montant TTC de production d'électricité est inférieur à 100 000 € et ne dépasse pas 50 % des recettes agricoles. Cette disposition est désormais étendue aux sociétés civiles agricoles. Le droit d'exercer une activité de production d'électricité dans le cadre d'une société civile agricole n'est toujours pas autorisé à ce jour.

Fiscalité

## CRÉDIT D'IMPÔT formation

Les dirigeants d'entreprises peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt formation égal au barème du SMIC plafonné à 40 heures de formation. Si l'entreprise comprend plusieurs dirigeants, le plafond reste fixé à 40 heures. Pour les Gaec, le plafond sera multiplié par le nombre d'associés.

Juridique

## EURL : dispense d'annonces classées

Pour les SARL à associé unique (EURL) dont l'associé est également le gérant, une dispense d'inscription au BODACC s'appliquera au plus tard à partir du 31 mars 2009.

Juridique

## EURL ET SASU\* : dispense du rapport de gestion

Les SARL et SAS à associé unique, dont l'associé est le dirigeant, seront dispensées du dépôt du rapport de gestion auprès du Greffe du Tribunal de Commerce. Les autres documents concernant les décisions de l'associé unique seront toujours obligatoires.

(\*SASU : Société à Actions Simplifiée à associé Unique)

Social

## TRAVAIL DISSIMULÉ : évaluation forfaitaire des redressements

Dès lors qu'aucun élément ne permet de connaître les sommes rémunérant le travail dissimulé, les organismes sociaux pourront évaluer le redressement sur la base de 6 fois le SMIC mensuel.

La loi de modernisation de l'économie se met en place. Détails de plusieurs mesures de simplification pour les petites entreprises.

# Les micro-entreprises relèvent leurs seuils

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les seuils de chiffre d'affaires à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier des régimes micro-BIC ou micro-BNC et de la franchise en base de TVA sont relevés.

Le régime micro-BIC s'appliquera aux entreprises dont le chiffre d'affaires n'excède pas 80 000 € pour les activités de vente de marchandises, objets, locations de meublés et denrées à emporter ou consommer sur place (76 300 € jusqu'en 2008) et 32 000 € pour les autres activités de prestations de services (27 000 € jusqu'en 2008). Le régime micro-BNC concernera les

professions libérales dont les recettes annuelles n'excéderont pas 32 000 € (27 000 € en 2008).

La franchise en base de TVA s'appliquera aux assujettis qui n'ont pas réalisé l'année précédente un chiffre d'affaires supérieur à 80 000 € pour les activités de ventes ou 32 000 € pour les prestations de services. Les seuils seront réactualisés chaque année.



# Création d'un nouveau régime : le micro-social

La nouvelle loi institue, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, au profit des travailleurs indépendants bénéficiant du régime micro (BIC ou BNC) un dispositif optionnel de versement forfaitaire libérateur de leurs cotisations sociales : le micro-social.

Dans ce cadre, l'ensemble des cotisations et contributions sociales seront calculées soit mensuellement, soit trimestriellement en appliquant au montant de leur chiffre d'affaires (ou de leurs recettes pour les BNC) un taux fixé en fonction des activités de l'entreprise.

Le taux du versement social libérateur sera fixé par décret. D'après les débats parlementaires en cours, ils devraient être

fixés à 12 % pour les activités de vente de produits à emporter ou à consommer sur place ainsi que pour les locations de meublés et à 21,3 % pour les autres activités.

Il ne s'agit pas d'une option que les travailleurs indépendants devront souscrire. L'option devra être prise au plus tard le 31 décembre de l'année précédant celle au titre de laquelle elle sera exercée, ou dans les 3 mois de la création de l'entreprise.

## À NOTER :

Pour bénéficier du régime micro-social en 2009, il conviendra d'opter avant le 31 décembre 2008.



# Le versement fiscal libératoire se met en place

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, un dispositif de versement forfaitaire libératoire fiscal va être instauré en faveur des petits entrepreneurs individuels placés sous le régime de la micro-entreprise.

Ces contribuables pourront, sur option, s'acquitter auprès d'un seul interlocuteur (l'URSSAF) de l'impôt sur le revenu et de l'ensemble des cotisations sociales. Le versement libératoire fiscal est réservé aux contribuables qui ont opté pour le régime micro-social (en revanche il est possible d'opter pour le régime micro-social et d'être imposé sur le revenu selon le régime de droit commun).

**Trois conditions doivent être respectées pour bénéficier de ce dispositif :**

- être dans le champ d'application du régime micro-BIC ou BNC,

- ne pas dépasser la limite supérieure de la troisième tranche du barème de l'impôt sur le revenu de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option est exercée : 25 195 € pour un célibataire et 50 390 € pour un couple sans enfant (barème 2007),
- avoir exercé l'option pour le versement libératoire des contributions sociales (micro-social).

**Le versement libératoire à l'impôt sur le revenu est calculé en appliquant un taux qui varie selon la nature de l'activité :**

- 1 % du chiffre d'affaires pour les ventes de marchandises dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas

- 80 000 € en 2009,
- 1,7 % pour les entreprises de services dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 32 000 € en 2009,

- 2,2 % pour les contribuables titulaires de bénéfices non commerciaux dont le montant des recettes n'excède pas 32 000 € en 2009.

## À SAVOIR

**Ces mesures de simplification comportent toutefois quelques risques :**

- pas de récupération de TVA sur les investissements en cas de franchise en base,
- en cas d'option pour le versement fiscal libératoire, le contribuable supportera, même s'il est minime, l'impôt sur le revenu alors que l'entreprise peut être en déficit et ne pas payer d'impôts dans un régime de réel...
- l'absence de comptabilité rend impossible toute analyse en matière de gestion de l'entreprise : suivi du prévisionnel, calcul du prix de revient horaire, étude de financement pour la banque...

Il convient donc, avant de souscrire l'une de ces options (micro-social ou versement fiscal libératoire), de bien analyser les incidences financières.

## De la souplesse pour les SAS

La loi de modernisation de l'économie apporte des nouveaux assouplissements pour les Sociétés par Actions Simplifiées.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, le capital social est fixé par les statuts et il n'y aura plus de capital minimum. Les apports en industrie seront possibles.

Par ailleurs, les SAS n'auront plus l'obligation de nommer un commissaire aux comptes, sauf dans les situations suivantes :

- si, à la clôture de l'exercice social, deux des critères liés au total du bilan, au chiffre d'affaires et au nombre de salariés

sont dépassés (ces critères seront fixés par un décret à paraître). Le dispositif est calqué sur les SARL et les SNC mais les seuils pourraient être différents.

- si la SAS détient directement ou indirectement 5 % des droits de vote d'une autre société.

Enfin, en l'absence de commissaire aux comptes, c'est le Président de la SAS qui présenterait aux associés un rapport sur les conventions intervenues.



## DROITS D'ENREGISTREMENTS uniformisés à 3 %

Le taux de taxation des cessions de droits sociaux et de fonds de commerce est fixé à 3 %. Il concerne toutes les sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière, quel que soit leur statut juridique.

Pour les cessions d'actions, les droits s'élèvent à 3 % plafonnés à 5 000 €. Ils sont également de 3 % pour les cessions de parts sociales avec un abattement de 23 000 € par cession.

En ce qui concerne les cessions de participation dans les sociétés à prépondérance immobilière, le taux des droits d'enregistrement demeure inchangé à 5 %.

Pour les cessions de fonds de commerce, le taux des droits est abaissé à 3 % lorsque la valeur du fonds n'excède pas 200 000 € et il est à 5 % lorsque la valeur est supérieure à 200 000 € (les cessions d'une valeur inférieure à 23 000 € sont soumises au minimum de perception de 25 €).

Simultanément, les différents régimes de faveur sont supprimés.

# Loi de modernisation de l'économie : volet social

La loi de modernisation de l'économie du 23 juillet 2008

comporte d'importantes mesures à connaître. Premier bouquet.



## ■ Rescrit social : l'administration s'engage par écrit

Les employeurs de main-d'œuvre pourront désormais demander, par écrit, une position formelle de la caisse de Sécurité Sociale. Celle-ci est engagée par sa réponse.

### Sont concernées les questions portant sur :

- les allègements généraux de cotisations,
- les déductions de cotisations pour heures supplémentaires,
- les exonérations liées aux contrats aidés,
- des exonérations de contributions patronales (financement prévoyance, abondement au PERCO, avantages pré-retraites, mise à la retraite, attributions ou achats d'actions, ...),
- également, sur certaines indemnités de licenciement de dirigeants ou départs volontaires.

## ■ Seuils d'effectifs salariés dépassés : des avantages perdurent

En cas de dépassement des seuils de 10 ou 20 salariés, certains "avantages"

existants seront conservés pendant trois ans. Les employeurs d'apprentis qui atteindront, pour la première fois, l'effectif de 11 salariés (en 2008-2009 ou 2010) continueront pendant trois ans à bénéficier des exonérations de charges salariales.

### Concernant le seuil de 20 salariés, les mesures concernent :

- le gel de la participation formation continue,
- les réductions de cotisations "Fillon",
- les déductions forfaitaires pour les heures supplémentaires.

La cotisation FNAL (Fond National d'Aide au Logement) serait progressivement mise en place sur trois ans en cas de dépassement du seuil des 20 salariés.

## ■ Non salariés : des nouveautés

### Les principales mesures portent sur les points suivants :

- la suppression en 2010 ou 2011 de la déclaration commune des revenus des travailleurs indépendants. Ce sont les services fiscaux qui transmettront aux organismes sociaux les informations nécessaires.
- la personne pacsée au chef d'entreprise et qui exerce une activité régulière

dans l'entreprise est tenue d'adopter un statut. La loi permet désormais d'adopter le statut de conjoint collaborateur.

- un titre emploi-service entreprise remplacera, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2009, le titre emploi entreprise (TEE) et le chèque emploi TPE.
- le rescrit social est mis en place pour toutes les personnes relevant du RSI (Régime Social Indépendants), notamment pour les exonérations de cotisations ACCRE.

## ■ Sanction pénale contre une infraction au travail dissimulé

Jusqu'à présent, ce type d'infraction pouvait être puni par l'interdiction d'exercer une activité professionnelle pendant cinq ans au maximum.

Désormais, l'interdiction n'est plus limitée dans la durée : elle est fixée à 5 ans ou bien l'interdiction est définitive. Elle est étendue à l'interdiction d'exercer une fonction publique, de poursuivre une activité professionnelle à l'occasion de laquelle l'infraction est commise, mais également d'exercer toute profession commerciale ou industrielle directement ou indirectement.

**Editeur :** Conseil National du Réseau CER FRANCE pour les CGA : Allier, Auvergne, Aveyron, Ardennes, Ariège Hautes-Pyrénées, Bords de Seine, Bourgogne Allier, Centre Ile-de-France, Comèze, Corse du Sud, Côtes d'Armor, Creuse, Deux-Sèvres, Finistère, Garonne et Tarn, Gers, Haute-Garonne, Haute-Vienne, Ile-et-Vilaine, Jura, Landes, Limousin, Loire-Atlantique, Lot-et-Garonne, Maine-et-Loire, Mayenne-Sarthe, Midi-Méditerranée, Morbihan, Nord-Pas de Calais, Normandie, Picardie Ile-de-France, Provence, Puy-de-Dôme Actea, Rhône-Alpes, Vendée.

Association loi 1901 - Siège social : 18 rue de l'Armorique 75015 PARIS - Tél. 01 56 54 28 28 - Fax 01 56 54 28 29 Courriel : conseilnational@cerfrance.fr

**Parution semestrielle :** octobre 2008  
Prix du n° : 1 € TTC - Dépôt légal à parution

**Directrice de la publication :** Marie-Luce SPANJERS  
**Directeur de la rédaction :** Jean-Paul LE BRECH  
**Redactrice en chef :** Elisabeth LE MORZADEC

**Conception - réalisation :** Image Plus  
PIBS - 2, allée N. Leblanc - CP 49 - 56038 Vannes  
Tél. 02 97 40 10 10 - Courriel : image-plus@wanadoo.fr

**Impression :** Val Production graphique  
rue Saint-Exupéry - 44860 Saint-Aignan

**Photographies :** Image Plus, Photodisc.

Tiré à 158 350 exemplaires. Ce numéro comporte 4 pages.  
ISSN : 1960 - 114 X.

