



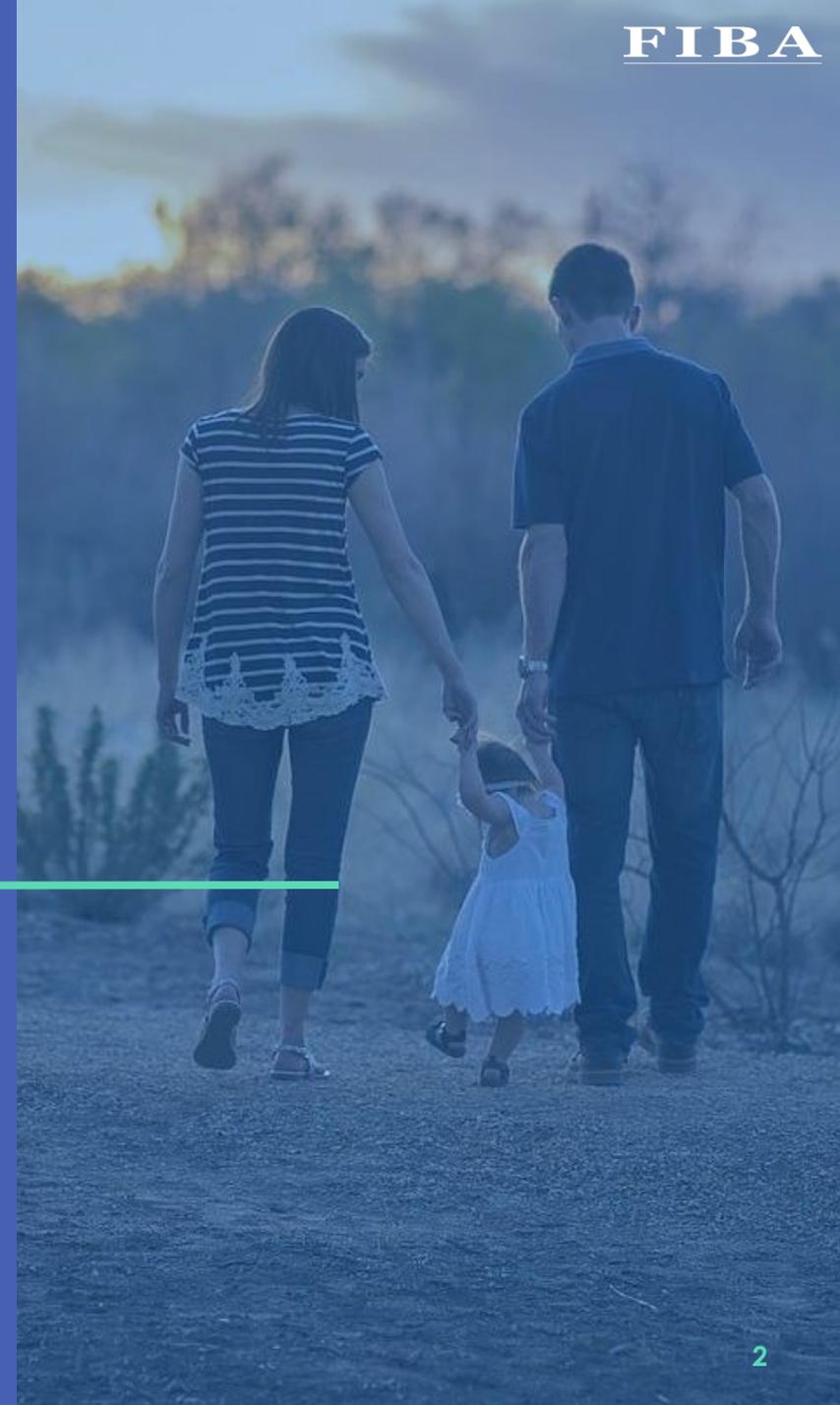
LOI DE FINANCES 2024

Loi de financement de la sécurité sociale pour 2024

Les nouveautés fiscales et sociales pour l'année 2024

Chapitre 1

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARTICULIERS



MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARTICULIERS

Modalités de calcul de l'impôt sur le revenu

+4,8%

Le barème de l'impôt sur le revenu est rehaussé,
comme chaque année

Fraction du revenu imposable (une part)	Taux
Inférieure ou égale à 11 294 €	0 %
De 11 294 € à 28 797 €	11 %
De 28 797 € à 82 341 €	30 %
De 82 341 € à 177 106 €	41 %
Supérieure à 177 106 €	45 %

+4,8%

Les avantages liés aux enfants majeurs sont aussi revalorisés

Abattement pour rattachement d'enfants mariés, pacsés ou chargés de famille : 6 674 €

Limite de déduction de la pension alimentaire versée à un enfant majeur : 6 674 €

Limite de déduction de la pension alimentaire versée à un enfant majeur chargé de famille :
13 348 €

Limite de déduction de la pension alimentaire versée à un enfant majeur, marié ou pacsé :
6 674 €



Tout comme, le montant maximal de l'avantage lié au quotient familial...

Point de vigilance :

La déduction d'une pension alimentaire versée à un enfant majeur célibataire peut apparaître plus attractive que le rattachement de l'enfant au foyer fiscal (qui permet d'obtenir toutefois un gain d'IR maximal de **1 759€** par demi-part).

Toutefois, le rattachement d'un enfant ouvre droit, le cas échéant, à la réduction d'impôt pour frais de scolarisation, à la majoration des plafonds de certaines réductions ou de certains crédits d'impôt.

Par ailleurs, le montant de la pension alimentaire, dans la limite de déduction susvisée, rentre dans les revenus imposables de l'enfant.

Application d'un taux de prélèvement individualisé pour les couples

À compter du **1^{er} septembre 2025**, un taux individualisé sera appliqué automatiquement et par défaut à chaque membre du couple marié ou lié par un Pacs et soumis à imposition commune.



Ce n'est que sur option que le couple pourra opter pour l'application du taux commun (**inversement au principe actuel**).

PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE TRANSPORT



Prime de transport (a)

Un employeur peut, de manière **facultative**, prendre en charge tout ou partie :

- ✓ des **frais de carburant**,
- ✓ des **frais exposés pour l'alimentation de véhicules électriques**, hybrides rechargeables ou à hydrogène,

engagés par un salarié pour ses déplacements entre sa résidence habituelle et son lieu de travail.

Cette prise en charge est exonérée d'impôt sur le revenu (IR) dans la limite globale de **700 €** (par an et par salarié), dont **400 €** au maximum au titre des frais de carburant.



Abonnement à des transports publics (b)

L'employeur a l'**obligation** de prendre en charge à hauteur de 50 % des frais engagés, **les titres d'abonnement aux transports publics** ou aux services publics de location de vélos, de ses salariés pour les déplacements entre leur domicile et leur lieu de travail.



D'un point de vue fiscal et social, cet avantage est exonéré d'impôt sur le revenu pour le salarié, et exclu de l'assiette de calcul des cotisations et contributions sociales.

Comme 2023, les employeurs ont la possibilité, s'ils le souhaitent, d'augmenter leur participation **de 50 % à 75 %**.

Forfait mobilités durables (c)

Pour rappel, l'employeur peut prendre en charge, toujours de manière **facultative**, et forfaitaire les frais liés à la mobilité durable.

Il s'agit des **frais de transport personnel effectué au moyen de vélos, trottinettes et covoiturage.**



Possibilité de cumul : a + b / b + c / a + c ... mais attention aux plafonds !

(a)+(b) : l'octroi de la prime de transport (a) peut toujours être cumulée avec la prise en charge obligatoire du prix des titres d'abonnements aux transports publics ou de services publics de location de vélos (b), dans la limite de **500 € par an**.

(b)+(c) : idem, la prise en charge du coût d'abonnement aux transports publics (b) et le forfait mobilités durables (c) sont toujours cumulables, dans la limite de **800 € par an**.

(a)+(c) : la prime de transport (a) peut se cumuler avec le forfait mobilité durable (c) dans la limite de **700 € par an**.



RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT DES PARTICULIERS





Réduction d'impôt pour dons

3 nouveautés :

- ✓ un élargissement de la réduction d'impôt pour les dons effectués au profit d'organismes d'intérêt général qui agissent en **faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes**
- ✓ prolongation du plafond majoré (**1 000 €**) pour chacune des années 2023 à 2026 applicable dans le cadre du **dispositif « Coluche »**
- ✓ taux de la réduction fixé à **75 %** pour les versements effectués au profit de la **Fondation du patrimoine** entre le 15 septembre 2023 et le 31 décembre 2025



Crédit d'impôt pour l'achat et la pose d'un système de charge pour véhicule électrique

Ce crédit d'impôt s'élève à **75 %** du montant des dépenses supportées, sans pouvoir dépasser **500 € (contre 300 € actuellement)** par système de charge pour les dépenses payées à compter du **1^{er} janvier 2024**.

À compter de cette même date, il est recentré sur les bornes de recharge électriques **« pilotables »** aussi appelées bornes de recharge **intelligentes**.

Les dépenses liées à l'achat et la pose de bornes non pilotables n'ouvrent donc plus droit au crédit d'impôt.

Mesure transitoire : les contribuables ont la possibilité de demander à bénéficier du crédit d'impôt dans sa forme actuelle (crédit d'impôt moins élevé mais applicable aux systèmes de charge non pilotables) pour leurs dépenses payées en 2024 s'ils justifient de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARTICULIERS

Autres réductions et crédits d'impôt des particuliers



- ✓ Réduction pour souscription au capital de SOFICA prorogé jusqu'au 31 décembre 2026.
- ✓ Réduction d'impôt « Malraux » prorogée pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2024.
- ✓ Réduction d'impôt « Denormandie » en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dans l'ancien avec réhabilitation est prorogé jusqu'en 2026.
- ✓ Crédit d'impôt autonomie prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 mais son champ d'application est restreint aux seules dépenses d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les règles de déductibilité des dettes au regard de l'IFI sont uniformisées.

Le principe suivant est posé : pour la valorisation des parts ou actions taxables à l'IFI, les dettes contractées, directement ou indirectement, par une société ou un organisme, ne sont plus déductibles dès lors qu'elles ne se rapportent pas à un actif imposable.



Prime de transition énergétique

3 nouveautés sont à noter :

- ✓ la condition de ressources pour le bénéfice de cette prime est définitivement supprimée
- ✓ l'exercice de l'activité de mandataire peut être subordonné à des engagements précis
- ✓ les sanctions pécuniaires pouvant être prononcées à l'encontre des bénéficiaires de la prime ou de leur mandataire s'ils ne respectent pas leurs obligations sont ajustées



MESURES FISCALES ET SOCIALES DIVERSES



Droits de mutation et transmission d'entreprise

La donation ou la cession d'une entreprise individuelle est, en principe, soumise aux droits de mutation.

Il existe, en revanche, des cas particuliers qui permettent de bénéficier d'un abattement de **500 000 €** (au lieu de 300 000 €) sur la valeur de l'entreprise cédée pour le calcul des droits dus.



Indemnités journalière et interruption médicale de grossesse

Au plus tard à compter du **1^{er} juillet 2024**, le délai de carence de 3 jours pour le versement des indemnités journalières est supprimé dans le cas des salariées, travailleuses indépendantes et non-salariées agricoles qui doivent subir une interruption médicale de grossesse.



Arrêts de travail prescrits par télémedecine

La durée des arrêts de travail prescrits lors d'un acte de télémedecine est limitée.

Sauf exceptions, la prescription ou le renouvellement d'un arrêt de travail ne peut pas porter sur plus de 3 jours ni avoir pour effet de porter à plus de 3 jours la durée d'un arrêt de travail déjà en cours.



Retraite progressive

Désormais, le bénéfice de la retraite progressive est également ouvert, à condition d'avoir atteint l'âge requis et de justifier d'une durée d'assurance et de périodes reconnues équivalentes, à l'assuré qui exerce une activité non salariée à temps partiel ou à temps réduit par rapport à la durée maximale légale ou conventionnelle de travail.

Concrètement, les **mandataires sociaux** pourront désormais bénéficier du dispositif de retraite progressive.



Chapitre 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENTREPRISES



Jeunes entreprises innovantes

Il est mis fin à l'exonération temporaire d'impôt sur les sociétés ou d'impôt sur le revenu octroyée aux JEI créées dès le **1^{er} janvier 2024**

Les conditions permettant à une entreprise d'être qualifiée de JEI sont aménagées.



Réduction d'impôt pour mise à disposition d'une flotte de vélos

Cette réduction d'impôt « vélo » est prolongée pour 3 années supplémentaires, **soit jusqu'au 31 décembre 2027**.

Elle est égale aux frais générés par la mise à disposition gratuite de cette flotte, dans la limite de 25 % du prix d'achat ou de location de la flotte en question.



Franchise en base TVA

À compter de 2025, les seuils pour bénéficier de la franchise en base seront modifiés :

	CA ventes	CA prestations de services
Seuil simple	85 000 €	37 500 €
Seuil majoré	93 500 €	41 250 €

En cas de dépassement du **seuil simple**, la franchise continuera de s'appliquer en N mais plus en N+1. En revanche, en cas de dépassements du **seuil majoré** en N, la franchise cessera de s'appliquer dès la date du dépassement (contre le 1^{er} jour du mois du dépassement jusque-là).

D'autre part, il sera désormais possible, sous conditions, pour un contribuable, de bénéficier de la franchise, non seulement en France mais, aussi, dans les autres Etats membres, lorsque le chiffre d'affaires, au niveau européen, est inférieur ou égal à **100 000 €**.

Suppression de la CVAE

Pour améliorer la compétitivité des entreprises françaises, il était prévu une suppression définitive de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) en 2024.

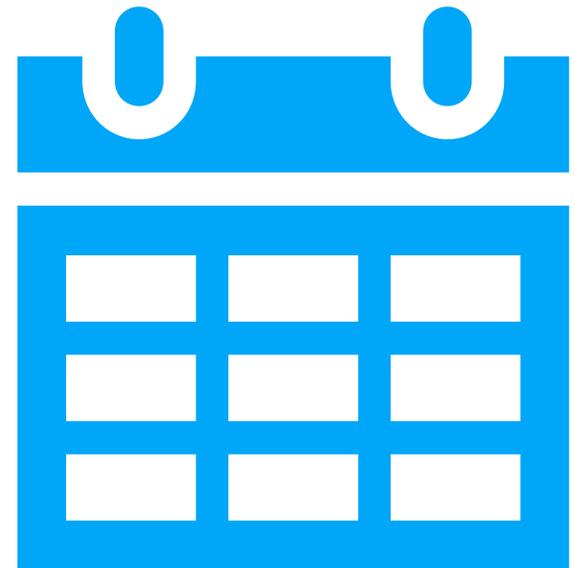
Ce ne sera pas le cas ! Désormais, il est prévu une suppression progressive sur 4 ans de cette cotisation. Elle devrait donc disparaître en **2027**.



Facture électronique

Un nouveau calendrier de déploiement de la réforme est fixé :

- ✓ obligation pour les **ETI** et **Grandes Entreprises** d'émettre des factures sous forme électronique et transmettre des données de transaction et de paiement à compter du **1^{er} septembre 2026**
- ✓ pour les **microentreprises** et **PME**, ces obligations d'émission s'appliqueront à compter du **1^{er} septembre 2027**
- ✓ Mais pour **TOUS**, la réception débutera le **1^{er} septembre 2026**



Contact



Muriel MULLER

Expert-comptable

Chef de groupe

*Directeur de la transition
numérique*

muriel.muller@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 89

Contact



Frédéric WAGNER

Expert-comptable

*Directeur général département
expertise comptable*

frederic.wagner@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 43



LOI DE FINANCES 2024

**Le statut de loueur en meublée
est-il toujours intéressant ?**

Points d'attention et changements

QU'EST-CE QU'UNE LOCATION MEUBLÉE ?



Ce n'est pas une location nue
et ce n'est non plus mettre un
canapé au milieu du salon !



- Literie
- Volet ou rideaux
- Réfrigérateur
- Congélateur ou compartiment de congélation
- Plaque de cuisson
- Four ou four à micro-onde
- Vaisselle

- Ustensiles de cuisine
- Table
- Sièges
- Rangements
- Luminaires
- Matériel d'entretien

Les différences juridiques

Location nue vs location meublée

	LOCATION NUE	LOCATION MEUBLÉE
<i>Durée du bail</i>	3 ans	1 an ou 9 mois si étudiant
<i>Délai de préavis pour le locataire</i>	3 mois ou 1 mois si le bien est situé en zone tendue	1 mois
<i>Délai de préavis pour le bailleur</i>	6 mois	3 mois
<i>Montant du dépôt de garantie</i>	1 mois de loyer	2 mois de loyer

Avantages & inconvénients

Location nue & location meublée

Avantages en terme de loyer :

- peut demander un loyer plus important car inclus le coût des meubles
- la location de courte durée est plus rentable du fait de la courte période

LOCATION MEUBLÉE

LES +

Avantages & inconvénients

Location nue & location meublée

Inconvénients du meublé :

- le coût d'achat des meubles
- leur réparation... leur remplacement !
- le locataire peut partir très vite : appartement en mauvais état, remise à neuf à faire

LOCATION MEUBLÉE

LES -

TOURISME

✓ Location meublée de tourisme (Airbnb, Abritel) :

Des séjours de courte durée (au jour, à la semaine ou au mois) où le locataire s'installe temporairement dans le logement (max 90 jours).





Certains points à vérifier :

si le bien est situé dans une copropriété

- je dois vérifier que le règlement de copropriété n'interdise pas cette activité

si le bien est situé dans une ville de + 200 000 habitants – la petite couronne parisienne, une ville de + 50 000 en zone tendue

- je dois solliciter une autorisation de changement d'usage



les communes peuvent demander une compensation suite au changement de destination du bien





Déclaration en mairie

un numéro d'enregistrement à 13 chiffres sera attribué aux propriétaires



Taxe de séjour

création d'un compte logeur (ou formulaire papier en fonction des villes)



Fiche individuelle pour les touristes étrangers

cette fiche doit être remplie et signée par tous les touristes de nationalité étrangères y compris les ressortissants de l'UE

**Immatriculation
dans les 15 jours
pour l'obtention du
SIRET**

loyers
annuels
> 23.000€

Conditions cumulatives

LMP

les loyers
> revenus
du foyer
fiscal

LMNP	LMP
En cas de vente du bien --> PV des particuliers	En cas de vente du bien --> PV des professionnels
Les éventuels déficits ne peuvent pas s'imputer sur le revenu global	Les éventuels déficits peuvent s'imputer sur le revenu global



ATTENTION



LMP
> cotisations sociales

LMNP >
Pas de cotisations sociales

Mais si location meublée touristique + loyers > 23.000€
= cotisations sociales

EXEMPLE

	Location vide RÉGIME MICRO FONCIER		Location meublée RÉGIME MICRO BIC		Location meublée RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ	
	Recettes	Charges	Recettes	Charges	Recettes	Charges
Loyers encaissés	13 200 €		14 160 €		14 160 €	
Abattement forfaitaire selon régime fiscal	Abattement à 30 %		Abattement à 50 %		Aucun abattement	
Montant de l'abattement sur recettes locatives		3 960 €		7 080 €		
Charges déductibles						4 399 €
Intérêts emprunt & assurance emprunteur						2 400 €
Amortissement (Immobilier + Mobilier)						8 127 €
Montant retenu pour l'imposition	9 240 €		7 080 €		0 €	
Supplément d'impôt à payer (CSG / CRDS inclus)	4 361 €		3 342 €		0 €	
Effort d'épargne (Loyers encaissés - Charges - Remboursement de crédit - Supplément d'impôt à payer)	4 824 € à sortir soit 402 € / mois		2 844 € à sortir soit 237 € / mois		497 € en réserve	

Avant la loi de finances Le régime micro-BIC pouvait s'appliquer :

- **Le meublé classique**
Seuil de CA : 77.700 euros
Abattement de 50%
- **Le meublé de tourisme classé**
Seuil de CA : 188.700 euros
Abattement de 71%



Après la Loi de Finances :

Meublé de tourisme

Nouveau seuil abaissé à 15.000 euros

Réduction des abattements forfaitaires des revenus de 71% à 30%

Un abattement supplémentaire de 21% zone rurale (sous conditions)
Abattement de 71% à 51%



Comment réagir face à ces nouvelles mesures ?



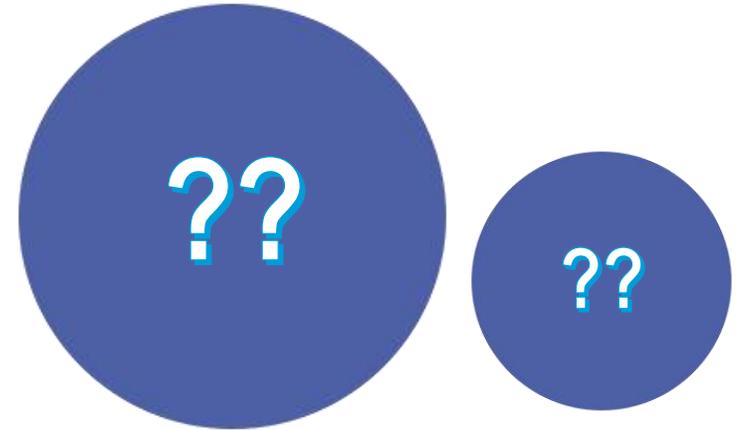
Opter pour le régime réel

- Permet d'amortir le bien et l'intégralité des charges afférentes à l'activité de meublé
- Charge administrative supplémentaire



On arrête la location meublée de tourisme pour faire de la location meublée d'habitation. Ce type de location est moins rentable mais continuera de bénéficier d'une fiscalité allégée

J'ai un appartement en nom propre que je loue en location nue et je veux désormais le louer en meublé, comment faire ?



Simple !

- 1 si le bien est occupé par un locataire, je dois attendre que ce dernier quitte le logement pour pouvoir y faire de la location meublée
- 2 je me rapproche de mon expert-comptable pour faire le point sur mon projet et déterminer la meilleure option fiscale !
- 3 je meuble mon bien avec tous les éléments indispensables prévus par le décret
- 4 je rédige mon contrat de location meublé et mon état des lieux
- 5 je crée sur Guichet Unique mon Entreprise individuelle au plus tard dans les 15 jours du début de la location

Est-ce que ce changement entraine un coût fiscal ?



**Aucun
coût fiscal**



10

Mon appartement n'est pas à mon nom mais détenu par une SCI à l'IR, comment faire ?

SCI et impôts

Vos droits avec la SCI



Meubler un appartement détenu via une SCI ne permettra pas de bénéficier des avantages fiscaux liés au statut de LMNP.

PASSAGE A L'IS



A woman with dark hair and glasses, wearing a white blazer, is seated at a table in a meeting. She is looking at a laptop screen. A man in a grey suit is seated next to her, looking at a document. The background shows a large window with a view of a city.

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

10 Si ma SCI est imposée à l'IS...

Amortissement fiscal du bien entraînant la réduction de la base imposable à l'IS (comme LMNP et LMP)

La SCI étant commerciale par son objet elle doit tenir une comptabilité commerciale. Le mieux serait de constituer une SAS à prépondérance immobilière : véritable société commerciale

Déductibilité de certaines charges : rémunération du gérant, droit d'enregistrement et frais de notaires résultant de l'acquisition du bien

Double imposition des revenus : IS dans la société sur les loyers perçus + FLAT TAX pour les associés personnes physiques en cas de distribution de dividendes

Si les associés sont déjà fortement imposés à l'IR, l'IS pour les revenus résultant de la location meublée peut être plus avantageux

Perte de l'avantage de l'abattement pour durée de détention du bien immobilier uniquement applicable aux plus-values des particuliers (comme LMP)

Il existe 2 possibilités :

- **Société A Responsabilité Limitée de famille**
 - mêmes avantages que le meublé en nom propre
 - cotisations sociales
 - transmission

- **Société à Prépondérance Immobilier**
 - impôt sur les sociétés
 - plus-value professionnelle
 - pas de cotisations sociales sauf si rémunération



12

J'ai bien en bien en nom propre et je souhaite transmettre à mes enfants tout en optimisant ma fiscalité, que faire ?

Apporter en nature ses biens ou les vendre au profit d'une société familiale permet de transmettre et d'optimiser sa fiscalité

Avant de se lancer convient de calculer la rentabilité de l'opération et nous pouvons bien entendu vous accompagner dans cette opération.





LA GRANDE RÉFORME de la fiscalité locative



simplifier les règles qui sont nombreuses, complexes et souvent mal comprises des contribuables : il s'agit principalement d'une demande des promoteurs pour relancer le marché immobilier



durcir les règles applicables aux locations meublées de tourisme pour limiter les biens loués sur les plateformes type Airbnb et encourager les propriétaires à recourir plutôt à la location meublée d'habitation

Contact



Arnaud Vezy

Directeur du département

Droit des affaires

arnaud.vezy@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 42

FIBA

EXPERTS-COMPTABLES, COMMISSAIRES AUX COMPTES,
CONSEILS EN ÉCONOMIE D'ENTREPRISE



LOI DE FINANCES 2024

Partage de la valeur

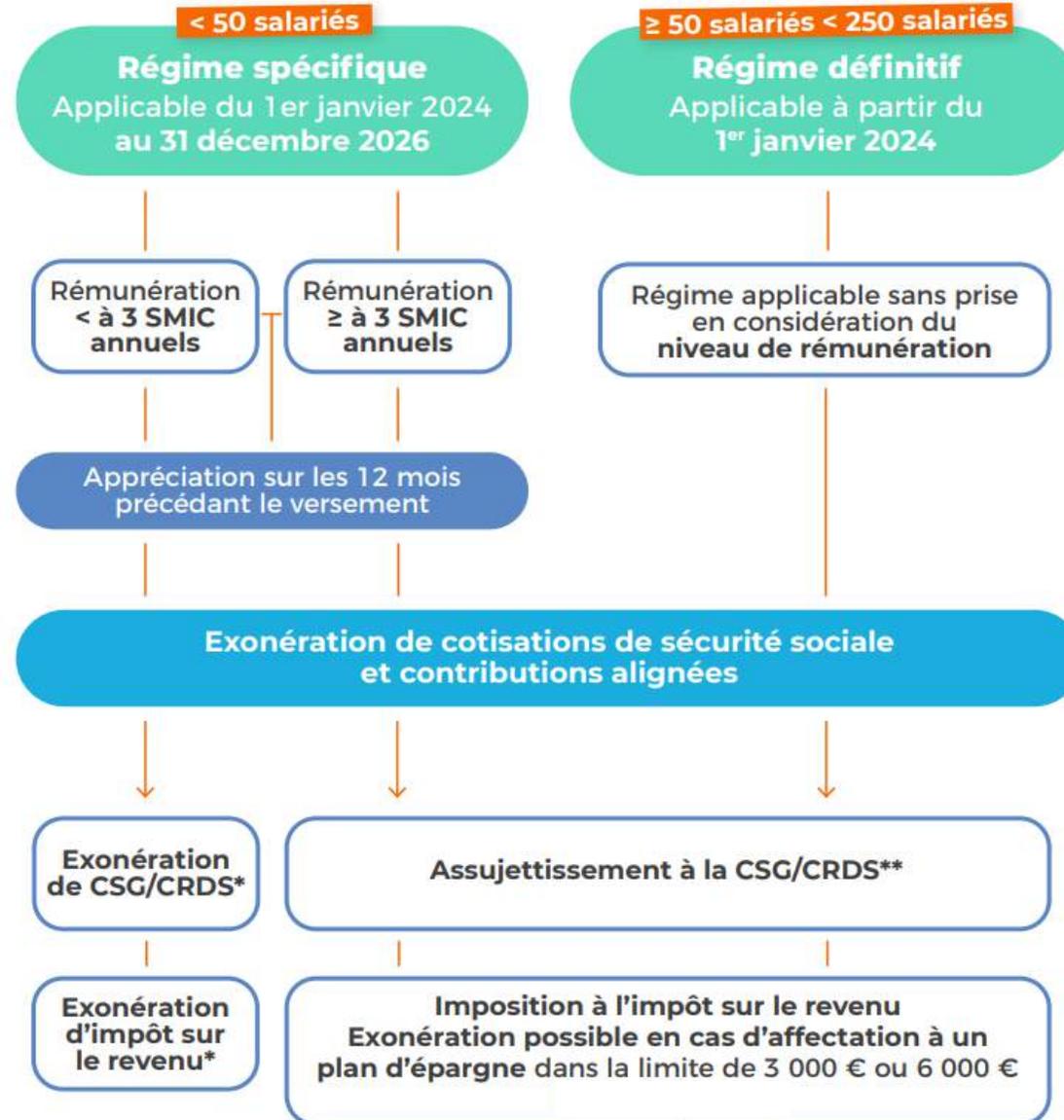
Les nouveautés fiscales et sociales pour l'année 2024

FEUILLE DE ROUTE

- Généraliser le partage de la valeur pour tous les salariés
 - Améliorer l'articulation des différents dispositifs
 - Orienter l'épargne salariale vers les investissements responsables et solidaires, l'économie productive et la transition écologique
-



LOI DE FINANCES PARTAGE DE LA VALEUR



*dans la limite de 3 000 € et 6 000 € selon les cas

**CSG : contribution sociale généralisée
CRDS : contribution au remboursement de la dette sociale

LOI DE FINANCES PARTAGE DE LA VALEUR

Le montant de la prime peut être modulé en fonction de critères limitativement énumérés.

À savoir :

- ✓ La rémunération
- ✓ Le niveau de classification
- ✓ L'ancienneté dans l'entreprise
- ✓ La durée de présence effective pendant l'année écoulée
- ✓ La durée de travail prévue au contrat en cas de temps partiel



LOI DE FINANCES PARTAGE DE LA VALEUR

2 ANI PARTAGE DE LA VALEUR

Les entreprises de plus de 11 salariés devront prévoir pour leurs exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 un dispositif de partage de la valeur au choix de l'entreprise :

- ✓ Participation, intéressement
- ✓ Prime de partage de la valeur
- ✓ Abondement sur un plan d'épargne salariale (PEE, PERECO)

2 ANI PARTAGE DE LA VALEUR

Si elles ont réalisé un bénéfice net fiscal

- ✓ Au moins égal à **1% du chiffre d'affaires**
- ✓ Pendant **3 années consécutives** donc 2021, 2022 et 2023

LOI DE FINANCES PARTAGE DE LA VALEUR

Contact



Annabel CORDELLIER

Expert-comptable

Directeur pôle paie groupe

annabel.cordellier@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 50

06 59 84 02 75

MERCI

D'AVOIR ÉTÉ PARMIS NOUS !

Vos contacts



Frédéric WAGNER

Expert-comptable

*Directeur général département
expertise comptable*

frederic.wagner@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 43



Muriel MULLER

Expert-comptable

Chef de groupe

Directeur de la transition numérique

muriel.muller@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 89



Arnaud Vezy

Directeur du département

Droit des affaires

arnaud.vezy@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 42



Annabel CORDELLIER

Expert-comptable

Directeur pôle paie groupe

annabel.cordellier@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 50

06 59 84 02 75

Contact



Muriel MULLER

Expert-comptable

Chef de groupe

*Directeur de la transition
numérique*

muriel.muller@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 89

Contact



Arnaud Vezy

Directeur du département

Droit des affaires

arnaud.vezy@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 42

Contact



Frédéric WAGNER

Expert-comptable

*Directeur général département
expertise comptable*

frederic.wagner@groupe-fiba.fr

03 88 18 59 43