

Actualités du mois

Les ajustements pour la mise en place du Prélèvement A la Source

Le prélèvement à la source,

- Sous forme de retenue pour les revenus versés par les employeurs, Pôle Emploi, caisse de retraite ... ;
- Sous forme d'acompte, notamment pour les revenus fonciers et les revenus des indépendants, sera bien effectif dès le 1^{er} janvier 2019.

En revanche, pour les employés à domicile des particuliers, le prélèvement à la source ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} janvier 2020.

Concernant les crédits d'impôt, le taux du PAS étant calculé avant réductions et crédits d'impôt, il était prévu le versement d'un « acompte » pour les crédits d'impôt garde d'enfants et emploi d'un salarié à domicile. Son montant était de 30 % du crédit d'impôt de l'année précédente et son versement était prévu en mars.



Ce dispositif est aménagé :

- ◆ L'acompte passe de 30 % à 60 % ;
- ◆ Le versement est avancé au 15 janvier ;
- ◆ Le mécanisme est étendu aux réductions d'impôt pour dépenses d'accueil dans un établissement pour personnes dépendantes, au mécénat des particuliers et aux réductions d'impôt pour investissement locatif dans le logement.

Bien entendu, lors de la liquidation de l'impôt sur les revenus de 2018, au cours de l'été 2019, il sera procédé à la régularisation de l'avance perçue le 15 janvier 2019. Ce qui conduira l'administration, s'il s'avère que l'avance a été octroyée à tort, à demander au contribuable le reversement de la somme qu'elle aura créditée automatiquement sur le compte bancaire du foyer fiscal le 15 janvier 2019.



Tel pourrait être le cas d'un contribuable qui, après avoir bénéficié du crédit d'impôt pour les frais de garde de son jeune enfant payés en 2017 ne peut plus prétendre, au titre de ses revenus de 2018, à ce crédit d'impôt, l'enfant n'ayant plus l'âge requis.



Marchés publics : Attention à la dématérialisation

Le plan de transformation numérique de la commande publique (PTNCP) a été adopté en décembre 2017. Il prévoit sur cinq ans (2017-2022) la dématérialisation complète de la commande publique.

Ainsi, à partir du 1^{er} octobre 2018, tous les marchés publics supérieurs à 25.000 euros HT devront être passés sous forme numérique. Les offres « papier » ne pourront plus être acceptées.



L'ensemble de la procédure de ces marchés devra s'effectuer via une plate-forme d'achat dématérialisée, appelée « Profil d'acheteur », mise à disposition par les acheteurs sur internet à destination des entreprises candidates.

Sur cette plate-forme :

- * Les marchés et l'ensemble des documents de consultation seront publiés.
- * Les candidatures et offres seront déposées par voie électronique.
- * Une messagerie électronique sécurisée sera utilisée pour l'ensemble des échanges (questions/réponses, informations, décisions, notification d'attribution,...).

La dématérialisation a pour objectif de rendre plus accessible aux entreprises les marchés publics.

- Elles sont ainsi mieux informées : elles peuvent faire des recherches ciblées et être en veille sur de nouvelles opportunités.
- Elles augmentent leurs chances de succès : en répondant à plus de consultations (Réutilisation des documents électroniques)

Si vous souhaitez davantage d'informations, connectez-vous à : <https://www.economie.gouv.fr/commande-publique-numerique>

POINT SUR

Le dispositif COSSE
loyer abordable = abattement sur vos revenus locatifs

LE SAVIEZ-VOUS ?

Arnaque au RGPD ?

HISTOIRE DU MOIS

C'est l'histoire d'un propriétaire qui confond location meublée et parahôtellerie.

ZOOM SUR

Entreprises et territoires 27 septembre 2018

Point sur :

Le dispositif COSSE : loyer abordable = abattement sur vos revenus locatifs

En vigueur depuis le 1^{er} février 2017, ce nouveau dispositif fiscal est conçu pour encourager la location sociale et très sociale.



Ainsi, plus le loyer est abordable et le logement situé dans une zone où il est difficile de se loger, plus l'abattement consenti sur les revenus locatifs est important.

Valable trois ans, le dispositif est applicable à toutes les conventions conclues jusqu'au 31 décembre 2019.

Quelles sont les logements concernés ?

Les logements récents ou anciens, loués non meublés et affectés à la résidence principale du locataire ouvrent droit à cette déduction fiscale. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Quelles sont les démarches pour en bénéficier ?

Le propriétaire doit signer une convention avec l'Agence nationale pour l'habitat (Anah). Dans ce document, et après discussion avec le représentant local de l'Anah, le propriétaire s'engage à louer son bien à des ménages ne dépassant pas un certain plafond de ressources et à percevoir un loyer soumis à un plafond défini suivant sa situation géographique.

Deux sortes de conventions peuvent être signées. L'une, sans travaux, engage le propriétaire pour 6 ans, l'autre, avec travaux, l'engage pour une durée de 9 ans.

Quel est le montant de l'avantage fiscal ?

◆ Dans les territoires se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant (soit les zones A, A Bis et B1), la déduction s'élève à : 30 % des revenus locatifs perçus pour les logements mis en location à un niveau de loyer dit « intermédiaire » ; 70 % des revenus locatifs perçus, pour les logements mis en location à un niveau de loyer dit « social ou très social ».

◆ Dans les territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (soit la zone B2), les taux sont fixés à : 15 % des revenus bruts des logements mis en location dans le cadre d'une convention à loyer intermédiaire, 50 % des revenus bruts des logements mis en location dans le cadre d'une convention à loyer social ou très social.

◆ Le nouveau dispositif « louer abordable » porte la déduction fiscale à 85 %, sur l'ensemble du territoire, si le propriétaire décide de louer son logement dans le cadre d'une intermédiation locative.

Celle-ci existe sous deux formes :

- Location/sous-location. Le propriétaire loue alors son logement à une association agréée par l'Etat qui sous-loue le logement à des ménages en grande précarité. L'association est subventionnée pour couvrir le différentiel de loyer, la vacance, les impayés et les dégradations. Par ailleurs, l'association assure l'accompagnement social des ménages logés et garantit le paiement du loyer conventionné.

- Le mandat de gestion. Le propriétaire fait alors appel à une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre le locataire et le propriétaire.

Taux de déduction applicable en % des revenus bruts fonciers

	Zone A, A bis et B 1	Zone B2
Intermédiaire	30 %	15 %
Social	70 %	50 %
Très social	70 %	50 %

Pour connaître la zone à laquelle appartient une commune, rendez-vous sur :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

Respecter des plafonds de loyer et de ressources

Le propriétaire s'engage à ne pas dépasser le loyer défini dans sa convention avec l'Anah et à louer son bien à des ménages respectant certains critères de ressources. Les plafonds de loyers et plafonds de ressources sont fixés par décret et déterminent le niveau de déduction dont peut bénéficier le propriétaire.

Attention, l'Anah peut être amenée à retenir des plafonds inférieurs, selon le bien proposé et le marché du logement observé.

Les plafonds de loyers 2018 en euros/m² par mois

Zones	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer					
"intermédiaire"	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
"					
Loyer "social"	11,86	9,13	7,86	7,55	7
Loyer "très social"	9,23	7,10	6,12	5,86	5,44

Les plafonds de ressources 2018

Ces plafonds dépendent du type de location. Ils sont disponibles à l'adresse suivante :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34115>

En conclusion...

Un loyer abordable peut s'avérer une solution gagnante pour le



PROPRIÉTAIRES LOUEZ SANS SOUCI



Le saviez-vous ?

Arnaque au RGPD

Le Ministère de l'Intérieur alerte les entreprises pour les sensibiliser aux fausses informations circulant sur le RGPD.

Depuis le 25 mai 2018, les professionnels collectant des données sur leurs clients ou leurs abonnés sont tenus de se conformer au Règlement général de la protection des données (RGPD). Ce règlement européen a pour objectif d'encadrer le traitement des données. Pour les aider, des entreprises peuvent les accompagner. Mais attention aux offres frauduleuses !

Ainsi, des tentatives d'escroquerie sur le thème d'une régularisation au RGPD ont été signalées ces dernières semaines.

Des fax, des courriers ou des mails ont été adressés à des administrations, des entreprises ou des collectivités, pour les inciter à se mettre en conformité avec le RGPD en appelant un numéro de téléphone surtaxé.

Malgré leur logo s'inspirant des logos officiels de l'Union européenne ou de la CNIL, ces courriers n'émanent d'aucun service légitime et constituent une arnaque.

Les destinataires ne doivent en aucun cas y répondre ni appeler les numéros de téléphone mentionnés.



Quelques Conseils :



Avant de vous engager avec une entreprise, vérifiez :

- L'identité de l'entreprise démarcheuse sur internet par exemple ;
- La nature des services proposés ;
- Les dispositions contractuelles ou précontractuelles.

Et surtout méfiez-vous des entreprises utilisant des communications prenant les formes d'une communication officielle émanant d'un service public.

Petite histoire du mois

C'est l'histoire d'un propriétaire qui confond location meublée et parahôtellerie.

Un propriétaire propose une maison meublée en location à la semaine. Parce qu'il offre des services supplémentaires aux locataires (fourniture de linge de maison, accueil personnalisé et, sur option payante, nettoyage), il soumet à la TVA les loyers perçus ; ce qui lui permet ainsi de récupérer la TVA payée sur l'entretien de la maison, les réparations, etc.

Mais l'administration refuse l'application de la TVA.

En effet, selon elle, le propriétaire ne propose pas, comme le ferait un hôtel, au moins 3 prestations para-hôtelières parmi le petit déjeuner, l'accueil personnalisé, le ménage et la fourniture de linge de maison.

Elle estime que le nettoyage étant une option payante, le prix n'inclut pas 3 prestations para-hôtelière.

Le propriétaire ne peut donc pas appliquer la TVA sur les loyers, mais surtout il ne peut pas récupérer la TVA sur ses dépenses !

TVA



Agenda



Paiement des taxes foncières
15 octobre

20 octobre, en cas de paiement
sur le site des impôts

25 octobre, pour les redevables
en prélèvement