

### Sommaire :

- ⇒ Zoom sur le nouveau statut de l'entrepreneur individuel entré en vigueur le 15 mai 2022
- ⇒ Qu'est-ce que la loi Censi-Bouvard et comment en bénéficier ?

### ZOOM SUR LE NOUVEAU STATUT DE L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL ENTRÉ EN VIGUEUR LE 15 MAI 2022

La [loi n°2022-172 du 14 février 2022](#) en faveur de l'activité professionnelle indépendante a créé un statut unique pour les entrepreneurs individuels.

Ce nouveau statut est entré en vigueur le 15 mai 2022, cette date marque également la fin du statut de l'EIRL.

Avec ce nouveau statut, l'entrepreneur individuel qui exerce en nom propre, est titulaire de deux patrimoines : un patrimoine personnel et un patrimoine professionnel unique.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à tous les entrepreneurs individuels en exercice, mais uniquement pour les créances qui seront nées à compter de cette date.

#### Qui est concerné ?

Les personnes physiques qui exercent une ou plusieurs activités professionnelles (commerciale, libérale, artisanale, agricole, etc.) individuelles (en nom propre).

#### Quels sont les biens faisant partie du patrimoine professionnel ?

Sont compris dans le patrimoine professionnel les **biens**, droits et obligations dont l'entrepreneur est titulaire et qui sont **utiles à son activité** ou à **ses activités** professionnelles indépendantes.

*Exemples de biens professionnels : fonds de commerce, marchandise, matériel et outillage, immeubles servant à l'activité, fond de caisse, sommes inscrites aux comptes bancaires dédiés à l'activité, éléments enregistrés dans les documents comptables obligatoires.*

Sauf exceptions, l'entrepreneur n'est plus responsable sur son patrimoine personnel des dettes profession-

nelles contractées à compter du 15 mai 2022. Seul le patrimoine professionnel peut être saisi par les créanciers professionnels.

À noter que les dettes de cotisations sociales font partie du patrimoine professionnel (sauf manœuvres frauduleuses).

#### Quelles sont les modalités de publicité et d'opposition au transfert universel du patrimoine professionnel ?

L'entrepreneur individuel peut céder son patrimoine professionnel à titre onéreux, à titre gratuit entre vif ou réaliser un apport en société, sans que ce patrimoine professionnel fasse l'objet d'une liquidation.

Le cédant, le donateur ou l'apporteur publie, à sa diligence, le transfert universel du patrimoine professionnel, sous forme d'avis au BODACC, au plus tard un mois après sa réalisation.

Cet avis est accompagné d'un [état descriptif des biens](#), droits, obligations ou sûretés composant le patrimoine professionnel, tel qu'il résulte du dernier exercice comptable clos actualisé à la date du transfert, ou, pour les entrepreneurs individuels qui ne sont pas soumis à des obligations comptables, à la date qui résulte de l'accord des parties.

Les créanciers de l'entrepreneur individuel dont la créance est née avant la publicité du transfert de propriété peuvent former opposition au transfert du patrimoine professionnel dans un délai d'un mois suivant la publication du transfert au BODACC.

#### Le patrimoine personnel de l'entrepreneur est-il protégé ?

Oui, le patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel n'est pas saisissable par les créanciers professionnels ; seuls les éléments utiles à l'activité professionnelle peuvent être saisis en cas de défaillance professionnelle. La séparation des patrimoines personnels et professionnels est automatique.

**Attention :** la séparation des patrimoines personnel et professionnel de l'entrepreneur individuel ne l'autorise pas à se porter caution en garantie d'une dette dont il est débiteur principal.

Toutefois, l'entrepreneur peut renoncer en faveur d'un créancier professionnel à la séparation des patrimoines. Le créancier concerné est alors autorisé à saisir les biens personnels pour obtenir le paiement de sa créance.

La renonciation ne peut intervenir que sur demande écrite du créancier et après un délai de réflexion, et ne porte que sur un engagement spécifique dont le terme et le montant sont précisés. Un [modèle type d'acte de renonciation](#) a été fixé par le [décret n° 2022-799 du 12 mai 2022](#).

#### Quel régime fiscal s'applique à l'entrepreneur indivi-

### duel ?

L'entrepreneur individuel relève de plein droit de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), non commerciaux (BNC) ou agricoles (BA) selon la nature de l'activité exercée.

Cependant, il peut opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). En cas d'assujettissement à l'IS, la rémunération de l'entrepreneur est imposée dans la catégorie des traitements et salaires et ses prélèvements sont, sous certaines conditions, soumis à cotisations sociales.

### Quel régime social s'applique à l'entrepreneur ?

L'entrepreneur individuel relève du régime de la sécurité sociale des indépendants.

Source : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

Si vous exercez ou souhaitez exercer en nom propre, envoyez un courriel à [info@agora-sea.fr](mailto:info@agora-sea.fr) pour prendre rendez-vous avec notre service juridique et faire le point sur ce statut.

## QU'EST-CE QUE LA LOI CENSI-BOUVARD ET COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

Le dispositif Censi-Bouvard est un mécanisme d'investissement locatif permettant d'obtenir une réduction d'impôt sur les locations meublées situées dans certaines structures. Pour rappel, la [loi de finances pour 2022](#) a prolongé le dispositif Censi-Bouvard (ou loi Bouvard) jusqu'au 31 décembre 2022.

### Qui est concerné par ce dispositif ?

Ce mécanisme s'adresse aux personnes physiques (les investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société n'ouvrent donc pas le droit à la réduction d'impôt) résidant en France qui achètent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation permettant de satisfaire à des [critères de performances techniques](#), qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel (LMNP) et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels pendant toute la durée de l'engagement de location.

### Quels sont les Investissements concernés ?

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les investissements doivent être réalisés dans l'une des structures suivantes :

- Établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées.
- Établissement délivrant des soins de longue durée à des personnes dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.
- Résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article [L. 7232-1 du code du travail](#).

- Résidence avec services pour étudiants.



Le propriétaire doit s'engager à louer, de manière effective et continue, le logement meublé pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit, selon le cas, la date d'acquisition du logement ou la date d'achèvement de l'immeuble ou des travaux.

### Quel est le montant de la réduction d'impôt ?

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 11 %, elle est calculée sur le prix de revient des logements dans la limite de 300 000 €.

Lorsqu'elle est acquise au titre d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Lorsque la fraction imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

### Récupération de la TVA

Dès lors qu'un établissement satisfait à au moins 3 des 4 services suivants : l'accueil et la réception, le service de petit déjeuner, la fourniture de linge de maison, le ménage des locaux, il obtient le statut de résidence de service, et est considéré comme un établissement commercial.

Ces services rendent votre investissement éligible à la TVA sur le montant du prix de revient de l'acquisition (immobilier, mobilier, frais de notaire). Attention toutefois, cette TVA n'est définitivement acquise qu'au bout de 20 ans. Si vous vendez votre logement avant la fin de cette période, le fisc vous réclamera la restitution de la TVA, au prorata des années manquantes, sauf si vous le vendez à une personne qui continuera de l'exploiter.

Source : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

Pour un accompagnement personnalisé, contactez votre chargé(e) de mission ou envoyez-nous un courriel à [info@agora-sea.fr](mailto:info@agora-sea.fr).