

### Sommaire :

- ⇒ Comment imputer ses déficits fonciers ?
- ⇒ Quel régime d'imposition pour les dividendes ?
- ⇒ La convention d'occupation précaire

### COMMENT IMPUTER SES DÉFICITS FONCIERS ?

Les déficits fonciers afférents aux immeubles et résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont, dans une certaine limite, imputables sur le revenu global. Des règles d'imputation particulières existent concernant le régime d'investissement locatif « Périssol ». Par ailleurs, pour une durée limitée, et pour certaines dépenses seulement, le plafond d'imputation est majoré.

#### Selon quelles modalités réaliser l'imputation ?

Les déficits fonciers, résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global.

Les déficits fonciers sont imputables dans la limite de 10 700 € par an. Cette imputation est remise en cause, si l'immeuble n'est pas donné en location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu global.

La fraction du déficit qui excède la limite de 10 700 € ainsi que les intérêts d'emprunt sont imputables, quant à eux, sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

En cas de démembrement de propriété de l'immeuble, seul l'usufruitier peut bénéficier de cette règle d'imputation. Les déficits générés par le nu-proprétaire, à raison des charges de grosses réparations qu'il supporte, ne s'imputent que sur les revenus fonciers perçus éventuellement par ailleurs.

#### Régime de défiscalisation et modalités d'imputation

La limite d'imputation sur le revenu est fixée à 10 700 €, y compris lorsque l'immeuble bénéficie d'un régime de défiscalisation (Robien, Besson, Pinel, etc.). Toutefois, elle est portée à 15 300 € dans le cadre du régime Périssol.

L'excédent est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### Logements constituant des passoires thermiques

Les bailleurs peuvent imputer sur leur revenu global un montant égal, au plus, à 21 400 € par an à condition :

- Que les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent au bien loué de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D.
- D'être en mesure, au plus tard le 31 décembre 2025, de justifier du nouveau classement de performance énergétique.
- De justifier de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et payer les dépenses entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025.
- Que les travaux réalisés soient dans le champ du dispositif « ECO-PTZ » ou « MaPrimeRénov ».

Seules les dépenses de rénovation énergétique bénéficient du rehaussement du plafond d'imputation. Les déficits fonciers « ordinaires » restent imputables dans la limite de 10 700 €.

Aucun ordre d'imputation n'est fixé par le législateur, le contribuable a donc la possibilité d'imputer en premier le déficit issu des dépenses de rénovation énergétique.

**Exemple :** un contribuable réalise en 2024 un déficit foncier de 20 000 € résultant pour 15 000 € de charges foncières « ordinaires » et pour 5 000 € de charges issues de travaux de rénovation énergétique. Il est en droit d'imputer sur son revenu global 15 700 €.

#### Constatation d'un déficit sous le régime micro-foncier ?

Sous le régime micro-foncier, aucun déficit ne peut être constaté.

Seuls les déficits fonciers constatés antérieurement et encore reportables au 1er janvier de l'année d'application du régime micro-foncier peuvent être imputés.

### QUEL RÉGIME D'IMPOSITION POUR LES DIVIDENDES ?

Les dividendes et autres produits assimilés perçus par les contribuables personnes physiques, sont imposés au prélèvement forfaitaire unique de 30 %.

### Une imposition au prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Le PFU permet d'imposer forfaitairement au taux de 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux) :

- Les dividendes, acomptes sur dividendes, distributions de réserves, boni de liquidation, etc.
- Les dépenses non engagées par la société dans son intérêt direct, mais dans celui de dirigeant ou d'associé, et qualifiées de distributions à l'occasion d'un contrôle fiscal (dépenses somptuaires, distributions déguisées ou occultes, avances et prêts aux associés).

Cette imposition forfaitaire exclut l'application de l'abattement de 40 % et interdit la déduction d'une quote-part de CSG.

### Une option possible pour une imposition au barème de l'IR

Lorsqu'il y trouve un intérêt, le contribuable a le choix d'opter pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement de 40%. Par ailleurs, les dividendes étant soumis au barème progressif, la CSG acquittée est imputable à hauteur de 6,8 % sur le revenu global imposable de l'associé qui les perçoit.

L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus et concerne l'ensemble des revenus du capital de l'année d'imposition. Cette option est annuelle, le contribuable pouvant modifier son choix chaque année.

### Un prélèvement à la source non libératoire dans tous les cas

Quel que soit le mode d'imposition choisi, les revenus distribués perçus par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, demeurent soumis :

- À un prélèvement forfaitaire de 12,8 %, à titre d'acompte non libératoire de l'impôt sur le revenu.
- Aux prélèvements sociaux de 17,2 % payés à la source.

Le prélèvement de 12,8 % est opéré sur le montant brut des revenus distribués par l'établissement payeur, sans qu'aucune déduction ne puisse être pratiquée.

Peuvent toutefois être dispensées de l'acompte au titre de l'impôt sur le revenu, les personnes physiques dont le revenu fiscal de l'année N-2 est inférieur à :

- 50 000 € pour une personne seule.

- 75 000 € pour un couple soumis à l'imposition commune (mariés ou pacsés).

Cette dispense doit être demandée au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement.

**Le choix des modalités d'imposition de vos dividendes n'est donc pas neutre.**

## LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Par principe, le régime du bail commercial apparaît comme le régime de prédilection pour toute entreprise souhaitant louer un local commercial afin d'y exercer son activité. Cependant, il existe des régimes dérogatoires à ce dernier apparaissant moins réglementés et plus flexibles, parmi lesquels figure la convention d'occupation précaire.

### Le principe de la convention d'occupation précaire

Une convention d'occupation précaire se caractérise par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'en raison de circonstances particulières, attachées au local lui-même et indépendantes de la seule volonté des parties à la convention.

Comme son nom l'indique, cette convention est caractérisée par sa précarité. Par exemple, des travaux à venir imposés par l'administration et empêchant toute exploitation sur le long terme, la vente prochaine du local, une destruction du local à venir...

### La durée d'une convention d'occupation précaire

Contrairement au régime du bail commercial qui est impérativement de 9 ans minimum, une convention d'occupation précaire n'est pas limitée par une durée maximum.

Le propriétaire du local est en mesure de pouvoir accorder un droit d'occupation provisoire aussi longtemps que perdure la précarité attachée au local. À l'inverse, les parties peuvent décider d'une durée d'exploitation très courte.

### Le régime de la convention d'occupation précaire

Cette convention offre une très grande souplesse d'organisation, permettant d'offrir un cadre juridique adéquat au besoin de flexibilité de la pratique.

Cette convention n'est pas soumise au régime du bail commercial.

En conséquence, toutes les mesures du bail commercial (la révision du loyer, la répartition des charges, les causes de résiliation anticipées) sont à prévoir contractuellement lors de la conclusion de la convention, ce qui peut être source d'insécurité juridique pour le locataire en cas d'omission.