



**VOUS INFORME**

**RESTEZ AU COEUR  
DE L'ACTU !**



## **QUE RETENIR DU MOIS DE NOVEMBRE ?**

### **FISCALITÉ**



#### **Location meublée parahôtelière : quel est ce régime fiscal avantageux ?**

Conditions, TVA, fiscalité : nous détaillons dans cet article tous les aspects à connaître sur ce dispositif immobilier.

#### **Qu'est ce que la parahôtellerie ?**

La parahôtellerie consiste à réaliser en plus d'une location meublée, au moins 3 des 4 prestations suivantes :

1. Petit déjeuner
2. Nettoyage régulier
3. Fourniture du linge de maison
4. Réception

Si ces prestations sont réalisées ou proposées toute l'année et de manière comparable à un établissement hôtelier, alors le régime BIC PARAHÔTELIER peut s'appliquer.

#### **Quel régime fiscal pour la parahôtellerie ?**

Les activités parahôtelières relèvent des BIC option réel et sont assujetties à la TVA en raison de la fourniture des services parahôtelières. Vous dépendrez donc du régime de la parahôtellerie et non de celui de la location meublée (LMP/LMNP). Non seulement, vous déduisez l'ensemble des charges réelles du bien dont l'amortissement, pour être imposés sur le résultat réel de l'activité, mais vous récupérez aussi la TVA sur le prix d'acquisition, ainsi que sur les frais d'agence, les frais de notaire et les travaux ...

#### **Quels sont les atouts majeurs de ce régime ?**

Contrairement au schéma LMNP (loueur meublé non professionnel), le BIC PARAHÔTELIER permet dans la plupart des cas de bénéficier :

- De la défiscalisation de l'investissement (dispositif fiscal loi Madelin permettant d'obtenir une réduction d'impôt de 18% ou 25% pour la souscription au capital de PME éligibles),
- De récupérer la TVA (20%) sans contrainte particulière,
- D'être exonéré de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière),
- De bénéficier de la non tunnelisation des amortissements (charge comptable constaté pour dépréciation du bien),
- De la déduction des charges sans exception,
- D'une éventuelle exonération de plus-value en fonction du chiffre d'affaires réalisé,
- D'un régime de donation succession favorable (loi Dutreil : exonération fiscale de 75% de la valeur de l'activité transmise),
- De bénéficier soit de l'imputation des déficits d'exploitation sur le revenu global du propriétaire (BIC PRO), soit du report de ces déficits sur les bénéfices futurs (BIC NON PRO).

La parahôtellerie permettrait donc de cumuler les avantages de la fiscalité attrayante de la location meublée, tout en bénéficiant également des avantages de récupérer la TVA sur les investissements et les frais généraux. Mieux encore, l'activité de parahôtellerie, exercée à titre professionnel, vous permet de bénéficier de l'exonération des plus-values professionnelles après 5 ans et imputer les déficits sur vos autres revenus.

#### **En conclusion**

S'il peut se révéler intéressant dans la plupart des situations. le régime fiscal et social de la parahôtellerie peut être difficile à appréhender dans toutes ses aspérités. Il nécessite d'être bien accompagné, afin de se poser les bonnes questions, et pouvoir faire les arbitrages qui s'imposent.

Les conseillers Cerfrance se tiennent à votre disposition, n'hésitez pas à les contacter !

#### **Obligation de partage de la valeur pour les entreprises de moins de 50 salariés**

L'Assemblée nationale a adopté définitivement le projet de loi Partage de la valeur le 22 novembre. Ce projet de



loi prévoit l'instauration d'une nouvelle obligation de partage du bénéfice dans les entreprises de moins de 50 salariés (Projet de loi partage de la valeur, article 3).

#### **Bénéfice fiscal excédant 1% du chiffre d'affaires**

Dans la législation actuelle, aucun texte n'impose un tel partage pour les entreprises de moins de 50 salariés. La participation n'est obligatoire car partir de 50 salariés. L'intéressement et la prime de partage de la valeur sont des dispositifs facultatifs.

Le nouveau texte adopté met en place une obligation de partage de la valeur dans les entreprises de moins de 50 salariés, de manière expérimentale, lorsque leur bénéfice net fiscal atteint au moins 1% du chiffre d'affaires pendant 3 exercices consécutifs.

Cette expérimentation sera menée sur une période de 5 ans à compter de la promulgation de la loi et s'appliquera pour la première fois aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Pour l'année 2025, l'obligation de partage s'appliquera lorsque la limite de 1% du chiffre d'affaires sera dépassée pour les exercices 2022, 2023 et 2024.

#### **4 possibilités de partage de la valeur**

Les entreprises ont plusieurs options pour remplir leur obligation de partage de la valeur :

- soit en instaurant un régime de participation ou d'intéressement selon les conditions prévues dans le Code du travail,
- soit en mettant en place un dispositif expérimental de participation dérogatoire prévu par le projet de loi Partage de la valeur,
- soit en abondant un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PERCO ou PERECO),
- soit en versant une prime de partage de la valeur (PPV).

Les entreprises de moins de 50 salariés sera considérée comme satisfaisant à l'obligation de partage de la valeur en cas d'application d'un des 4 de ces dispositifs au titre de l'exercice considéré.

Le texte prévoit également une adaptation aux entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) de moins de 50 salariés dans la mesure où leur caractère lucratif est limité. Elles seront également dans l'obligation de mettre en place un dispositif de partage de la valeur lorsqu'elles réalisent un résultat excédentaire au moins égal à 1% de leurs recettes pendant 3 exercices consécutifs.



## **Cadeaux de fin d'année à vos clients et fournisseurs**

Dans le cadre de vos relations commerciales, vous souhaitez offrir des cadeaux de fin d'année à vos clients et fournisseurs ? Cette pratique est encadrée. Dans quelles conditions pouvez-vous offrir des cadeaux ? Quelles sont les exonérations possibles ? On fait le point.

#### **Déduction du bénéfice imposable**

Les cadeaux offerts à vos clients ou relations d'affaires à l'occasion des fêtes de fin d'année sont licites à condition de respecter certaines règles.

Les cadeaux d'affaires sont déductibles de votre bénéfice imposable sous réserve de répondre à une gestion normale de l'entreprise.

Ils doivent répondre à deux conditions :

1. la valeur des cadeaux ne doit pas être exagérée par rapport à la taille et au chiffre d'affaires de l'entreprise ainsi qu'aux usages de la profession. La loi ne fixe pas la valeur maximale des cadeaux d'affaires,
2. la distribution des cadeaux ne doit pas être prohibée par une disposition légale ou réglementaire.

L'administration fiscale reste néanmoins vigilante. Lors d'un contrôle fiscal, l'administration peut décider de réintégrer dans le bénéfice imposable la valeur des cadeaux d'affaires si :

- la valeur des cadeaux est manifestement exagérée,
- et que l'entreprise n'est pas en mesure d'apporter la preuve que les dépenses des cadeaux d'affaires sont engagées dans l'intérêt de l'entreprise et de son activité.

Si le montant de l'ensemble des cadeaux excède 3 000 €, vous êtes tenu de les déclarer sur le relevé des frais généraux si vous exercez en :

- société soumise à l'impôt sur les sociétés : la déclaration doit être faite sur le formulaire N°2065-SD,
- société soumise à l'impôt sur le revenu : la déclaration doit être faite sur le formulaire N°2031-SD,
- entreprise individuelle : les entrepreneurs individuels sont exemptés de déposer un relevé des frais généraux mais ont l'obligation de mentionner la valeur des cadeaux dans le formulaire N°2031-SD. Les micro-entrepreneurs n'ont pas à effectuer de relevé des frais généraux, ni à déclarer les cadeaux et les frais de réception.

#### **Récupération de la TVA**

En principe, il n'est pas possible de déduire la TVA des biens offerts ou cédés à un prix très inférieur à leur prix normal même si l'opération est effectuée dans l'intérêt de l'entreprise. Cependant, par exception, il est possible de récupérer la TVA sur les cadeaux de faible valeur, offerts à des clients à l'occasion des fêtes de fin d'année.

Pour en profiter, leur prix ne doit pas excéder le seuil de 73 € TTC par an et par bénéficiaire. Au-delà de cette somme, la TVA grevant le cadeau n'est pas déductible.



### Ce qui change au 1er décembre 2023

Tour d'horizon des changements qui s'appliquent au 1er décembre : bonus écologique, prime de Noël, mensualisation de la taxe foncière, compte AT-MP, ...

#### Bonus Écologique

À partir du 15 décembre 2023, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) divulguera une liste détaillée des véhicules éligibles au bonus écologique. Cette incitation financière, promue par l'État, vise à encourager l'achat de véhicules neufs ou d'occasion présentant une faible empreinte carbone. Cette initiative s'inscrit dans une démarche visant à favoriser des choix de mobilité plus respectueux de l'environnement.

#### Prime de Noël

Les foyers bénéficiant de minima sociaux auront droit, le 15 décembre prochain, à une aide exceptionnelle : la prime de Noël. Cette prestation, versée par la Caisse d'allocations familiales (Caf) ou la Mutuelle sociale agricole (MSA), varie en fonction de la composition familiale. Elle vise à offrir un soutien supplémentaire pendant la période des fêtes, apportant un soulagement financier aux ménages concernés.

#### Taxe foncière mensualisée

En novembre, les foyers ayant opté pour la mensualisation de leur taxe foncière sur une période étalée sur 10 mois, contrairement aux 12 mois habituels, ont été confrontés à une surprise désagréable en découvrant un prélèvement sur leur compte bancaire. Pour ceux dont la taxe foncière a enregistré une hausse de 10 % ou plus cette année, un douzième prélèvement interviendra le vendredi 15 décembre, s'ajoutant à celui déjà effectué le 16 novembre dernier.

#### Rappel : n'oubliez pas de vous inscrire au compte AT-MP avant le 11 décembre !

Toutes les entreprises, indépendamment de leur taille, doivent sur [net-entreprises.fr](https://net-entreprises.fr) sous peine de sanctions.

Pour ce faire, deux options permettent d'obtenir un compte AT/MP en 24 heures :

1. Si l'entreprise a déjà un compte sur [net-entreprises.fr](https://net-entreprises.fr) avec son numéro SIRET, elle se connecte et ajoute le compte AT/MP via le menu personnalisé.
2. Si l'entreprise n'est pas inscrite sur [net-entreprises.fr](https://net-entreprises.fr), elle doit suivre le processus d'inscription depuis la page d'accueil, en sélectionnant "L'Assurance Maladie" parmi les services.

Le compte AT/MP lui sera alors proposé parmi les déclarations, et il suffira de le valider.

#### Dispositifs qui prennent fin au 31 décembre 2023

Fin du **contrat de professionnalisation expérimental**, prévue pour le 28 décembre, et du dispositif emplois francs, pour le 31 décembre.

Certains dispositifs d'**exonérations sociales ou fiscales liés à des zones géographiques** devraient également prendre fin au 31 décembre 2023 (ZFU-TE, ZRR, BER, etc.). Malgré cela, des prolongations devraient être envisagées avec le projet de loi de finances 2024 en cours d'examen au Parlement.

Enfin, le **contrat de sécurisation professionnelle** (CSP), dont l'échéance est prévue pour le 31 décembre 2023, devrait également être prolongé jusqu'à la fin de 2024, avec un avenant en cours de négociation et des amendements en discussion.

La poursuite du dispositif pour une année supplémentaire a été décidée par les partenaires sociaux lors de la négociation sur l'assurance chômage. Un avenant est ouvert à leur signature. Le texte devrait terminer son chemin à Matignon pour obtenir l'agrément d'Elisabeth Borne, première ministre, avant la fin de l'année.

## SOCIAL



### Les fêtes de fin d'année approchent. Pensez aux chèques cadeaux !

Cette année les chèques cadeaux offerts aux salariés pour Noël sont exonérés de cotisations sociales s'ils ne dépassent pas 183€.

Pour rappel, les chèques cadeaux accordés par l'employeur à l'occasion des fêtes de fin d'année peuvent être exonérés de charges sociales à hauteur de 5 % du plafond mensuel de la Sécurité sociale soit 183 € par salarié pour 2023.

Il faut toutefois que ces chèques cadeaux soient offerts pour des événements particuliers listés ci-dessous sinon l'exonération ne sera pas possible.

Naissance, adoption, mariage, PACS, départ en retraite	Le salarié bénéficiaire doit être concerné par l'un de ces événements
Fête des mères, fêtes des pères	Le salarié doit être parent
Fête de la Ste Catherine	La salariée doit être âgée de 25 ans et célibataire dans l'année civile
Fête de la St Nicolas	Le salarié doit être âgé de 30 ans et célibataire dans l'année civile
Noël des salariés	L'ensemble des salariés est bénéficiaire
Noël des enfants	Les enfants des salariés jusqu'à 16 ans révolus dans l'année civile
Rentrée scolaire	Les enfants des salariés ayant moins de 26 ans dans l'année civile avec justificatif de scolarité

- Exemple : Aujourd'hui un salarié qui a des enfants pourrait bénéficier de chèques-cadeaux Noël adulte pour lui à hauteur de 183 € plus éventuellement des chèques-cadeaux Noël enfants à hauteur de 183 € pour chacun de ses enfants de moins de 16 ans.
- Autre exemple : Un salarié peut recevoir 100 € pour son mariage puis 150 € pour son Noël, 50 € pour le Noël de son fils de 10 ans et 30 € pour la rentrée scolaire de septembre – il aura perçu en tout pour cette année 330 € (mais chaque événement a donné lieu à un bon d'achat de moins de 183 €)

A noter que tous les salariés (CDD, CDI, apprentis) y ont droit en fonction de l'évènement auquel est rattaché le chèque cadeau.

Concrètement, le chèque cadeau peut prendre plusieurs formes :

- il y a les chèques cadeau multi enseignes : par exemple Sodexo, qui émet les chèques et cartes cadeaux « Tir groupé », Edenred, qui édit les chèques Kadeos , le groupe Chèque Déjeuner, qui émet les chèques et cartes Cadhoc ; des établissements financiers ou bancaires comme Natixis, émetteur des chèques CA DO.
- Et les chèques cadeau mono enseignes : Carrefour, Leclerc, Fnac, Décathlon ...

#### **Jeux Olympiques et Paralympiques 2024**

Les employeurs en l'absence de CSE, peuvent accorder aux salariés des bons d'achat et / ou des cadeaux en nature pour les jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Là aussi des conditions doivent être respectées pour pouvoir bénéficier des exonérations de cotisations :

- les bons d'achat ne doivent être utilisables que dans les boutiques officielles, en ligne ou en magasin, de ces deux compétitions ;
- les cadeaux en nature (billets, transport, hébergement, etc.) ne doivent provenir que de ces boutiques officielles ;
- les bons d'achat et / ou cadeaux dédiés aux jeux Paralympiques sont attribués par l'employeur au plus tard le 8 septembre 2024 ;
- le montant total des bons d'achat et / ou cadeaux en nature attribués pour ces 2 compétitions ne doit pas excéder 25 % du plafond mensuel de la Sécurité sociale par an et par salarié, soit 966 € en 2024 (917 € en 2023).

#### **Les chèques cadeau culture : un cas à part !**

Ils doivent être à vocation culturelle pour être totalement exonérées de cotisations. Ils vont concerner l'achat de livres, CD, DVD, places de cinéma, concert, opéra, théâtre ... et peuvent être versés sans être soumis au seuil maximum autorisé.

#### **Midi-Pyrénées Expertise**

05.62.57.72.80

[www.expertisempe.fr](http://www.expertisempe.fr)