

# PASS

LE

## PASSERELLE

### DEVOIR D'INVENTAIRE

Pourquoi et  
comment réaliser  
l'inventaire de  
ses stocks



# ACTU PASS



## Actualités 2019-2020 : les principales mesures

Pas de quoi bouleverser la fiscalité des entreprises. Néanmoins, comme chaque année, avec la traditionnelle loi de finances associée à d'autres textes, quelques mesures nouvelles entrent en vigueur. Au-delà du prélèvement à la source qui s'est mis en ordre de marche sans anicroche, voici l'essentiel des mesures qui peuvent impacter votre budget familial ou votre activité professionnelle.

Chaque année à pareille époque, quand arrive le moment de déposer sa déclaration de revenus, ce sont les mêmes questions qui reviennent hanter les nuits de nombre de contribuables : la loi de finances a-t-elle apporté des changements importants ? s'agit-il d'une bonne cuvée ? doit-on la craindre ou au contraire s'en réjouir ? En vérité, hormis les poètes qui y sont totalement indifférents, la majeure partie d'entre nous l'attend avec de la curiosité parfois teintée d'un peu d'inquiétude. Les plus naïfs voudront y découvrir le remède miracle à leurs soucis ou l'avantage fiscal jamais égalé, quand les plus soupçonneux ne manqueront pas d'y suspecter, cachée derrière un article *a priori* anodin, la présence de missiles capables de torpiller leurs projets, rafler une partie de leur épargne ou gêner le développement de leurs activités. Car à l'évidence, bien des mesures prises pour des motifs d'équilibre budgétaire risquent d'influer sur les performances économiques des entreprises comme sur le comportement des ménages. En fiscalité comme dans les sports d'équipe, l'intérêt collectif ne rejoint pas toujours l'égo des joueurs, fussent-ils les meilleurs ! Mais revenons au millésime 2020. D'aucuns

diront qu'il n'a rien d'exceptionnel. Il est vrai qu'il contient peu de grandes mesures médiatiques. Tout au moins pas autant qu'ont pu l'être en leur temps l'instauration du CICE, la suppression de l'ISF et son remplacement par l'IFI, l'augmentation spectaculaire des seuils du régime micro-BIC ou, plus récemment, la réforme du licenciement. Pour autant, à y regarder de plus près, un observateur attentif ne manquera pas de s'apercevoir que les textes de lois, riches d'une multitude de petites mesures, apportent un certain nombre d'innovations. Notamment pour les petites entreprises et les exploitants en solo.

### Impôt sur le revenu : baisse ciblée annoncée

L'impôt sur le revenu restera stable en 2020 pour la déclaration des revenus perçus en 2019. Car si traditionnellement, la loi de finances de l'année vient revaloriser les seuils des différentes tranches du barème à hauteur du taux d'inflation des prix hors tabac, avec une hausse de 1 % pour l'imposition des revenus de 2019, le barème d'imposition a en effet été peu remanié. Mais patience... car l'année prochaine, c'est-à-dire à compter des revenus de l'année



Impôt sur les revenus de 2020			
Barème		Calcul de l'impôt brut	
Tranches <sup>(1)</sup>	Taux	Quotient R/N <sup>(1)</sup>	Impôt brut <sup>(2)</sup>
jusqu'à 10 064 €	0 %	jusqu'à 10 064 €	-
de 10 064 € à 25 659 €	11 %	de 10 064 € à 25 659 €	$(R \times 0,11) - (1\ 107,04 \times N)$
de 25 659 € à 73 369 €	30 %	de 25 659 € à 73 369 €	$(R \times 0,30) - (5\ 982,25 \times N)$
de 73 369 € à 157 806 €	41 %	de 73 369 € à 157 806 €	$(R \times 0,41) - (14\ 052,84 \times N)$
au-delà de 157 806 €	45 %	plus de 157 806 €	$(R \times 0,45) - (20\ 365,08 \times N)$

(1) Pour une part de quotient familial

(2) Dans cette formule simplifiée habituellement retenue par l'administration, R représente le revenu imposable et N le nombre de parts. Toutefois, pour bon nombre de contribuables, cette formule simplifiée ne permet pas d'obtenir le montant brut de l'impôt sur le revenu puisqu'elle ne prend en compte ni la décote réservée aux personnes les plus modestes ni le plafonnement des effets du quotient familial

2020, l'impôt sur le revenu devrait en revanche baisser, à tout le moins pour les ménages aux revenus modestes. Reste à déterminer ce que l'on entend par « revenus modestes ». En fait, le taux de la deuxième tranche du barème de l'impôt a été abaissé de 14 % à 11 % et les tranches à 11 % et 30 % ont été ajustées (voir le tableau de la page précédente). Mieux, afin d'anticiper cette baisse, les prélèvements à la source ont eux aussi été revus en conséquence. *In fine*, pour environ 17 millions de foyers fiscaux, la loi met en œuvre une réduction significative de l'impôt sur le revenu (à hauteur de 5 milliards d'euros). Rappelons cependant que le barème est réajusté afin que la mesure bénéficie aux contribuables des classes moyennes et modestes ; pour preuve, le gain moyen annuel est estimé à environ 450 € pour un contribuable relevant de la tranche à 11 %, tandis qu'il est d'environ de 125 € pour une personne ayant un taux marginal d'imposition à 30 %. *A contrario*, les ménages relevant des taux d'imposition les plus élevés (41 et 45 %) ne sont pas concernés par ce mouvement de baisse.

## CITE : transformation du crédit d'impôt en prime forfaitaire

Plusieurs crédits ou réductions d'impôt sur le revenu sont par ailleurs reconduits

ou le plus souvent aménagés. C'est le cas notamment pour la réduction Madelin pour souscription au capital de PME, des réductions d'impôt en faveur de l'immobilier comme le dispositif Pinel reconduit jusqu'au 31 décembre 2021 et recentré sur l'habitat collectif ou bien encore la réduction Denormandie pour l'investissement locatif dans l'ancien, réaménagée et prorogée jusqu'au 31 décembre 2022. Mais la modification la plus importante porte sur le crédit d'impôt pour la transition énergétique. Le CITE est en effet supprimé pour être remplacé, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, par une prime qui peut être perçue immédiatement par les foyers aux revenus modestes. Pour les dépenses qu'ils ont payées en 2020, les ménages aux revenus intermédiaires continuent pour leur part, à bénéficier du CITE, mais sous réserve de plusieurs aménagements. Sans surprise, les ménages les plus aisés sont exclus de la prorogation du CITE, sauf pour les dépenses d'isolation des parois opaques (toiture, murs, combles, etc.) et de systèmes de charge pour les véhicules électriques. Par ailleurs, le champ d'application des dépenses éligibles est à nouveau restreint : l'exemple le plus marquant est l'exclusion du dispositif de toutes les chaudières dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020. D'autre part, les locataires ne peuvent plus bénéficier du CITE ni de l'octroi d'une prime.

## Location meublée : fin de l'obligation de s'immatriculer au RCS

La condition d'inscription d'un des membres du foyer fiscal au registre du commerce et des sociétés (RCS), à laquelle était notamment subordonné l'octroi de la qualité de loueur en meublé professionnel, a été censurée par le Conseil constitutionnel le 8 février 2018. La loi de finances pour 2020 en tire les conséquences en précisant que la qualité de loueur en meublé professionnel est désormais accordée, pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, aux contribuables remplissant les deux seules conditions suivantes :

-les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € ;

-ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Il s'agit précisément des salaires, des pensions et rentes viagères, des revenus imposables dans la catégorie des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux perçus dans le cadre de l'activité de location meublée. ■

### Plafonds de ressources pour le CITE

Nbre de personnes composant le ménage	Seuil d'entrée dans le CITE 2020 <sup>(1)</sup>		Seuil d'exclusion du CITE 2020 <sup>(2) (3)</sup>	
	Île-de-France	Autres régions	Parts de quotient familial	Montant
1	25 068 €	19 074 €	1	27 706 €
2	36 792 €	27 896 €	1 <sup>ère</sup> demi-part	+ 8 209 € (4)
3	44 188 €	33 547 €	2 <sup>ème</sup> demi-part	+ 8 209 € (4)
4	51 597 €	39 192 €	Demi-part additionnelle à compter de la 3 <sup>ème</sup>	+ 6 157 € (4)
5	59 026 €	44 860 €		
Par personne supplémentaire	+ 7 422 €	+ 5 651 €		

(1) Les contribuables dont le revenu fiscal de référence (RFR) est inférieur à ces montants bénéficient de la prime forfaitaire

(2) Les contribuables dont le RFR est inférieur à ces montants bénéficient du CITE

(3) Excepté pour les dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques et de systèmes de charge pour véhicules électriques

(4) Majoration divisée par deux pour les quarts de part

# Brèves . Brèves . Brèves

## Comité social et économique : ce qu'il faut retenir

C'est fait, tous les salariés doivent dire adieu à leur comité d'entreprise, à leurs délégués du personnel et à leur comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT). Ces institutions représentatives du personnel (IRP) sont maintenant remplacées, à chaque élection professionnelle, par une seule instance, le comité social et économique (CSE), créée par l'ordonnance du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social dans l'entreprise. Ses attributions ? reprenant en grande partie les missions des anciennes IRP, elles varient au gré de l'importance de l'effectif de l'entreprise... et de la signature ou non d'un accord par les organisations syndicales représentatives. Si au 1<sup>er</sup> janvier 2020, toutes les structures de onze salariés et plus, sur une période de douze mois consécutifs, doivent avoir mis en place leur CSE, notons qu'en dessous de onze salariés, l'élection est facultative et qu'un CSE peut être constitué par convention ou accord collectif. Une nouveauté à signaler : l'établissement n'étant plus le niveau de référence, c'est l'ensemble des établissements qu'il faut additionner pour déterminer le seuil d'effectif.

Ordonnance n° 2017-1386 du 22 septembre 2017

## Cotisations sociales : le retard de paiement n'est plus systématiquement sanctionné !

Chaque mois ou chaque trimestre, les employeurs doivent verser, auprès de l'Urssaf, les cotisations sociales sur les rémunérations de leurs salariés. Tandis que les travailleurs indépendants doivent régler leurs cotisations sociales personnelles. Et dès lors qu'ils ne respectent pas les échéances prévues, ils sont redevables de majorations. Pour rappel, sont ainsi appliquées une majoration de 5 % sur le montant des cotisations sociales qui n'ont pas été versées à temps, ainsi qu'une majoration de retard complémentaire de 0,2 % du montant des cotisations dues, par mois ou fraction de mois écoulé, à compter de leur date d'exigibilité, et ce, depuis le

1<sup>er</sup> janvier 2018. Ce taux est fixé à 0,4 % pour les périodes antérieures.

Toutefois, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, au nom du « droit à l'erreur », vous pouvez être dispensé de régler ces majorations. Mais pas dans tous les cas, seulement si les quatre conditions suivantes sont remplies :

- vous avez respecté vos obligations déclaratives, autrement dit vos déclarations sociales nominatives (DSN) ou votre déclaration sociale des indépendants (DSI) ont été effectuées dans les délais impartis ;
- aucun retard de paiement n'a été constaté au cours des 24 derniers mois ;
- vous réglez les cotisations sociales dans les 30 jours qui suivent l'échéance « manquée » ou vous souscrivez, dans ce même délai, un plan d'apurement avec l'organisme de recouvrement (et vous en respectez les termes) ;
- le montant des majorations qui seraient normalement dues est inférieur au plafond mensuel de la Sécurité sociale (3 428 € en 2020).

Attention : lorsque les cotisations sociales sont réglées dans les temps mais autrement que par voie dématérialisée, le droit à l'erreur ne s'applique pas. Cette tolérance est également refusée en cas de travail dissimulé ou bien d'inexactitudes répétées sur le montant des rémunérations déclarées.

Décret n° 2019-1050 du 11 octobre 2019, JO du 13 octobre 2019

## Taux d'intérêt légal pour 2020 : quelle évolution ?

Les taux de l'intérêt légal applicables au second semestre 2020 ont été fixés. Le premier taux, le plus élevé, concerne les cas où une somme d'argent est due à un particulier, alors que le second s'applique aux autres créanciers (professionnels notamment). Alors qu'ils sont actualisés chaque semestre, la diminution de ces taux se poursuit (3,11 % contre 3,15 % pour les particuliers et 0,84 % contre 0,87 % pour les professionnels). Pour rappel, le taux d'intérêt légal correspond à une somme d'argent due à un créancier en cas de retard de paiement, notamment en matière bancaire, de surendettement, de crédit, de divorce ou entre professionnels. ■

Arrêté du 15 juin 2020, JO du 18 juin 2020

Débiteur (celui qui doit)	Créancier (à qui l'argent est dû)	Taux		
		Taux du second semestre 2020	Taux du premier semestre 2020	Taux du second semestre 2019
Particulier	Particulier	<b>3,11 %</b>	<b>3,15 %</b>	<b>3,26 %</b>
Professionnel	Particulier	<b>3,11 %</b>	<b>3,15 %</b>	<b>3,26 %</b>
Particulier	Professionnel	<b>0,84 %</b>	<b>0,87 %</b>	<b>0,87 %</b>
Professionnel	Professionnel	<b>0,84 %</b>	<b>0,87 %</b>	<b>0,87 %</b>

# THÈMA PASS



## Devoir d'inventaire

### Pourquoi et comment réaliser l'inventaire de ses stocks

L'attention à apporter aux stocks est double : les marchandises ou les matériaux sont un élément important de la valeur de l'entreprise et leur valorisation conditionne -souvent de manière significative- ses résultats... ainsi que la valeur probante de la comptabilité. Mais l'inventaire est généralement considéré comme une corvée. Qui, avec de la méthode, devient bien moins pénible.

« stock : n.m. Mot anglais. Quantité de marchandises en réserve », nous-dit le Petit

Robert. Cette définition convient-elle à la réalité économique et réglementaire des entreprises ? pas tout à fait, pas complètement en tout cas. Certes, elle correspond effectivement à l'idée que l'on se fait généralement d'un stock : des articles qui sont en réserve. Quel commerçant n'a jamais entendu, par exemple, de la bouche d'un client, la question suivante : « *tel article est absent de vos rayons, l'avez-vous en réserve ?* ». La réponse est souvent négative. Et pour cause, le meilleur stock est celui qui est, justement, sur les rayons, jamais en réserve.

des impôts est en droit de rectifier le bénéfice déclaré par l'entreprise.

#### ● Ce que l'administration peut faire

Pour l'exemple, à défaut de justifications probantes de l'évaluation des stocks à laquelle a procédé une entreprise de fabrication et de vente d'articles, le Conseil d'État a jugé (CE 30-3-1987 n° 49837) que l'administration était en droit de les reconstituer à la clôture de chacun des exercices vérifiés selon l'une des méthodes suivantes :

- constatation du montant des articles existant à la date de la vérification, augmenté des articles vendus depuis le début de l'exercice en cours et diminué de ceux fabriqués ou achetés durant la même période ;
- calcul du prix de revient du stock à la clôture du dernier exercice vérifié ainsi déterminé par application au prix de vente des articles d'un abattement de 30 % et d'une décote de 12 % destinée à tenir compte de l'évolution des prix d'une année sur l'autre ;
- détermination du stock existant à la clôture des exercices antérieurs par application aux chiffres d'affaires réalisés du rapport existant entre le stock et les recettes du dernier exercice vérifié ;
- application à l'ensemble des exercices d'un abattement pour dépréciation des collections anciennes.

#### ● Ce qu'elle ne peut pas faire

Autre exemple de jurisprudence : l'administration n'a pu remettre en cause l'évaluation des stocks d'une entreprise de récupération en se fondant sur des données économiques d'ordre général, tenant notamment à l'évolution du marché du vieux papier sans retenir des éléments de fait propres à l'entreprise. Cette dernière ayant fourni d'autre part toutes les précisions utiles sur la valeur et la composition de ses stocks apporte la preuve de l'exagération de l'évaluation administrative (CE 6-1-1986 n° 42034).

### D'abord, une obligation fiscale

La connaissance du montant des stocks détenus par une entreprise résulte avant tout d'une obligation légale, imposée à tout commerçant par le Code de commerce. Pour preuve, son article L 123-12 (l'ancien article 8 pour les nostalgiques) qui les contraint à procéder, chaque année, à un inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de l'entreprise. Pour l'ensemble des redevables, l'administration fiscale exige par ailleurs la production d'un document détaillé, ce qui signifie que chaque article différent soit identifié... et évalué, avec, pour chaque élément référencé, la valeur unitaire et le montant global. Concrètement, les contribuables sont tenus de présenter les documents ayant servi à l'établissement de l'inventaire des stocks. L'administration a également le droit, dans le cadre des vérifications de comptabilités, de procéder à des contrôles matériels des stocks. Gare aux erreurs ou aux approximations, car en présence d'omissions ou d'insuffisances dans l'évaluation des stocks, le service



Le coût de revient des biens et travaux en cours à la clôture de l'exercice ne peut être déterminé au terme d'un rehaussement forfaitaire effectué par l'administration pour tenir compte de charges de production omises par l'entreprise (CE 10-12-1990 n° 61347).

## Ensuite, une nécessité de gestion

Au-delà de ces obligations fiscales, la nécessité d'une véritable gestion des stocks s'impose. La raison ? d'abord pour en déterminer le volume, et ensuite pour en minimiser le poids sur la trésorerie de l'entreprise. Du stock, c'est de l'argent qui dort ! Pour s'en convaincre, il suffit d'avoir à l'esprit ce petit calcul (voir le tableau 1, ci-dessous) : si vos stocks se renouvellent deux fois dans l'année, alors que votre fournisseur vous accorde deux mois de crédit, il s'ensuit que votre besoin de trésorerie représente l'équivalent de quatre mois... qu'il faudra nécessairement financer. S'ils se renouvellent maintenant quatre fois l'an, le besoin de financement descend à un mois. Et naturellement, l'insuffisance

de trésorerie disparaît chaque fois que la durée moyenne de détention des stocks est égale ou inférieure au crédit-fournisseur. Mais la démonstration est plus flagrante lorsque l'on s'intéresse à l'effet des stocks sur la rentabilité (voir le tableau 2). Prenez un bien d'une valeur de 500 €. Eh bien, avec un taux de marque de 40 % -appelé ainsi par référence au prix de vente parce qu'il permet de « marquer » les étiquettes et que d'aucuns désigneraient sous le vocable de taux de marge théorique- et en supposant que l'article tourne deux fois par an en moyenne, le gain tiré de sa vente est de 400 €, tandis qu'il passe à 600 € s'il tourne trois fois plus vite, même avec un taux de marque de seulement 20 %. Moralité : un commerçant n'a jamais trop de stock. C'est idiot de le dire. Il peut en revanche ne pas se renouveler assez vite !

## L'inventaire : une opération en quatre temps

Dans certains secteurs professionnels, pour réaliser l'inventaire physique et se conformer ainsi aux obligations légales

en un temps record, des spécialistes se déplacent. Discrètement et efficacement, en dehors des heures d'ouverture et donc sans perturber le fonctionnement de l'entreprise, ni même l'accueil des clients, ils utilisent des boîtiers électroniques permettant la lecture optique des codes barres ainsi que l'enregistrement des articles sur un support numérique. Le rêve pour les galériens de l'inventaire que vous prétendez être ? N'exagérons rien : si réaliser un inventaire n'est jamais une partie de plaisir, la corvée est plus douce pour celles et ceux qui savent s'organiser. Un inventaire ne s'improvise pas, mais s'il peut donner des sueurs froides aux phobiques de la rigueur et des chiffres, avec un minimum de préparation, il est beaucoup moins chronophage qu'il n'y paraît. Et surtout, il aura une réelle influence sur la performance de votre magasin ou de votre entreprise, en ce sens qu'il permet notamment de mieux identifier les éventuels coulages et autres vols.

### ● Préparer les lieux

Hall d'exposition, vitrine, magasin proprement dit, mais aussi aire d'entreposage, atelier, cour extérieure, chantiers des clients : il faut commencer par délimiter toutes les zones susceptibles d'héberger des stocks, qu'il s'agisse de marchandises (des biens revendus en l'état) ou de matériaux (des biens destinés à être transformés). Mais dans bien des commerces, cette distinction sera binaire : le magasin et la réserve. Celle-ci sera rangée, voire complètement apurée, après que les rayons du magasin aient été remplis ou complétés. Mieux vaut aussi ranger les articles par grande famille ou par référence. Au cours de cette opération de rangement, certains biens devront être isolés, et au besoin notés sur un document *ad hoc* (vous confierez ce document à votre comptable, il saura en faire bon usage !). Pour l'essentiel, il s'agit des articles défectueux ou périmés, des lots incomplets... Attention aussi aux objets en réparation et appartenant à des clients, aux biens devant être retournés aux fournisseurs et ayant fait l'objet d'un avoir, ainsi qu'aux articles reçus des fournisseurs, sans qu'une réception définitive ait été faite (un colis arrivé le jour même de l'inventaire par exemple). Un conseil : établissez un plan décrivant l'implantation de tous les rayonnages. Pour la durée de l'inventaire, chaque rayon constitue ainsi une zone délimitée

Tableau 1

Relation entre les stocks et la trésorerie (en mois)			
Taux de rotation des stocks	Durée de détention	Crédit fournisseur	Besoin de trésorerie
12	1	2	Néant
6	2	2	Néant
4	3	2	1
3	4	2	2
2	6	2	4
1	12	2	10

Tableau 2

Relation entre les stocks et la rentabilité				
	Article A	Article B	Article C	Article D
Stock moyen en prix de vente	500 €	500 €	500 €	500 €
Taux de marque <sup>(1)</sup>	40 %	40 %	20 %	20 %
Taux de rotation	2 fois l'an	6 fois l'an	2 fois l'an	6 fois l'an
Ventes HT annuelles	1 000 €	3 000 €	1 000 €	3 000 €
<b>Marge</b>	<b>400 €</b>	<b>1 200 €</b>	<b>200 €</b>	<b>600 €</b>

(1) Taux de marque : marge commerciale / prix de vente x 100

## Ce qui en fait partie, ce qui n'en fait pas partie

### Les stocks comprennent les biens

- physiquement présents le jour du comptage et appartenant à l'entreprise
- entrés entre la date de comptage et celle de fin d'exercice
- sortis entre la date d'inventaire et celle du comptage
- confiés, mis en dépôt ou consignés à des tiers
- reçus mais non encore facturés ou payés
- facturés mais non encore livrés

### Les stocks ne comprennent pas les biens

- n'appartenant pas à l'entreprise
- sortis entre la date de comptage et celle de l'inventaire
- entrés entre la date d'inventaire et celle du comptage
- confiés, mis en dépôt ou consignés par des tiers
- facturés ou payés, mais non encore réceptionnés
- livrés, mais non encore facturés

de stockage. Chaque zone est numérotée. Au début de chacune des zones, peuvent être placées deux fiches de couleur différente. L'une sert à l'inscription du résultat des comptages, l'autre à indiquer que les travaux permettant la valorisation ont été faits. Tout naturellement, chaque fiche porte le numéro de sa zone.

### ● Compter les articles

Le comptage des produits (en réserve et en rayon) sera de préférence confié à des personnes particulièrement rigoureuses. Les risques d'erreur sont en effet multiples. Comment procéder ? Les zones de comptage sont attribuées à deux personnes (ou à deux équipes de deux personnes pour les établissements de plus grande importance). L'une annonce la nature des produits et donne la quantité. L'autre inscrit les résultats sur la fiche. À vous alors de suivre l'avancement de l'inventaire. Pour cela, une fois que vous serez en possession des premières fiches dûment remplies, il vous suffira d'indiquer sur le plan, par un coup de feutre fluorescent, tous les rayons ayant

fait l'objet du comptage. Une manière de repérer les zones du magasin qui auraient été omises.

### ● Les valoriser

Après avoir compté tous les biens et articles en stock, il faut ensuite fixer pour chacun d'eux sa valeur unitaire.

### Les règles générales

Les méthodes de valorisation des stocks peuvent relever de techniques très pointues. Citons la règle du « premier entré/premier sorti » (très utilisée par

les entreprises qui distribuent des denrées périssables) ou bien celle du prix moyen unitaire pondéré. Elles peuvent aussi obéir à des règles plus courantes, où les coûts à retenir sont fournis par la comptabilité analytique ou, à défaut, déterminés par des calculs ou des évaluations statistiques (critères admis par l'administration fiscale à la seule condition de pouvoir justifier d'un caractère d'approximation suffisant). L'essentiel est de les évaluer à leur coût d'achat, c'est-à-dire :  
-au prix d'achat hors taxes, minoré

## Notre guide pratique

### Quels types de stocks ?

À la clôture de chaque exercice comptable ou au moins tous les douze mois si, exceptionnellement, l'exercice venait à dépasser cette durée, vous devez -la loi l'exige- établir un inventaire physique des stocks dont vous êtes propriétaire. Cet inventaire consiste en un recensement et une évaluation réelles ; ces opérations ne peuvent donc pas faire l'objet d'estimations forfaitaires.

Il peut s'agir :

- de marchandises ;
- de matières premières et autres matériaux ;
- de matières consommables ;
- de produits et/ou de travaux en cours ;
- de produits finis ;
- d'emballages.

Gare aux sanctions : l'absence d'inventaire constitue, pour le fisc, un motif de rejet de la comptabilité. Vous devez donc compter et évaluer vos stocks, et ce même si vous disposez d'un logiciel de gestion qui est censé déterminer un inventaire permanent à partir des factures d'achats et de ventes.

Pour rappel, les biens d'investissement et le matériel qui ne sont pas destinés à être revendus ne font pas partie du stock.

### Il faut effectuer l'inventaire le jour de la date de clôture

À tout le moins, choisissez une date de comptage la plus proche possible de la date de clôture (quelques jours avant ou après). Mais en pareil cas, il sera nécessaire de tenir compte des mouvements d'entrée et de sortie entre la date effective de l'inventaire et la date de clôture de l'exercice : rien d'impossible, mais son établissement en sera un peu plus délicat.

### Cet inventaire doit être détaillé

Chaque article doit être noté, identifié, avec ses références précises, et quantifié au moyen de l'unité de mesure la plus appropriée ; il peut s'agir de mètres linéaires ou de mètres cubes, de kilos, de litres, de tonneaux, de rouleaux, de sacs de 35 kg ou de boîtes... Vous apportez également le plus de précisions possible sur l'état des articles (sont-ils à l'état neuf ou bien endommagés, voire vétustes ?)

### Il doit ensuite être chiffré

L'évaluation des stocks doit être faite :

- au prix d'achat majoré des frais accessoires (le port par exemple) pour les articles, marchandises et les matières ;
- au prix de revient, incluant les charges directes et indirectes, pour les produits ou les travaux en cours.

→ Pour vous aider, nous vous proposons, en page 8, un modèle de tableau d'inventaire... qu'il vous faudra adapter à la taille de votre entreprise et aux spécificités de votre activité.



# INFOS PASS



## VIE DU CENTRE

# CGA : définition et rappel des avantages

Les CGA ont auprès des TPE une mission d'assistance en matière de gestion et de prévention des difficultés. Mais qu'est-ce qu'un CGA ? qui peut y adhérer ? quels en sont les avantages et les contraintes pour l'adhérent ? Retour sur toutes ces notions...

**V**ous êtes un nouvel adhérent de notre centre de gestion agréé ou au contraire un de nos plus anciens membres : dans les deux cas, il nous est apparu utile de repréciser ce qu'est réellement un CGA, quels sont les avantages que vous pouvez en retirer et les quelques obligations que son adhésion génère. Pour rappel, un centre de gestion agréé est un organisme ayant pour objet de fournir aux entreprises industrielles, commerciales, artisanales et agricoles une aide technique en termes de gestion et de formation. Pour les professions libérales, ce rôle est dévolu aux associations agréées.

### Les CGA : une institution dédiée aux TPE

Par principe, peut-être faut-il rappeler que toutes les entreprises ont la faculté, quel que soit leur régime fiscal (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés) ou leur régime d'imposition (régime de la micro-entreprise, régime simplifié ou régime réel...) et peu importe leur mode d'organisation (personne morale, entreprise individuelle ou exercice en solo), d'adhérer à un centre de gestion agréé. Elles y trouveront un environnement favorable et bienveillant, à travers notamment des services idoines comme la sécurisation de leurs déclarations fiscales, l'analyse économique de leur activité ainsi que des informations, des conseils et des formations adaptés. Il n'empêche, si le périmètre d'intervention des CGA s'avère des plus larges, les avantages fiscaux ne sont octroyés qu'aux seuls adhérents relevant de l'impôt sur le revenu et soumis à un régime réel d'imposition, de même qu'aux titulaires de bénéfices industriels et commerciaux non professionnels, à l'instar, par exemple, d'un loueur en meublé non professionnel.

### Trois missions distinctes

Un centre de gestion agréé a pour principales missions :

**Assister et prévenir les adhérents :** à travers un dossier de gestion annuel agrémenté de nombreux ratios, mais aussi via des statistiques sectorielles, les CGA ont pour vocation de mettre en lumière les points forts et les points à améliorer de la situation économique et financière des entreprises. En cela, ils permettent de prévenir les aléas et les difficultés de gestion des TPE.

**Vérifier les déclarations fiscales :** ils s'assurent que les comptes de leurs adhérents sont réguliers et sincères. Ainsi, procèdent-ils à divers examens de cohérence et de vraisemblance et établissent *in fine* un compte rendu qu'ils transmettent à l'adhérent et à l'administration fiscale (voir notre article, page 9 du Passerelle 95).

**Proposer des formations adaptées :** en plus de conseils et d'informations -à l'image des notes que nous vous avons adressées ces derniers mois sur les mesures de soutien aux TPE face à l'épidémie de Covid-19-, les CGA proposent des formations adaptées au monde de la TPE et centrées pour l'essentiel sur ce qui fait le cœur de leurs activités, à savoir la fiscalité, la gestion et le droit.

### Quelques obligations

L'adhérent s'engage à fournir à son CGA tous les éléments de nature à établir une comptabilité sincère. Rappelons aussi, qu'au quotidien, il vous est fait obligation d'accepter les règlements par chèques (et/ou par carte bancaire) de vos clients ; vous devez également en faire mention dans toutes vos correspondances, sur vos devis et vos factures, sans oublier d'apposer l'affichette idoine dans votre établissement. En cas de manquements graves à ses obligations, un adhérent défaillant risque d'être exclu du centre... et donc de perdre les avantages fiscaux attachés à l'adhésion. ■

### DES AVANTAGES EXCLUSIFS

#### Dispense de majoration de 25 % du bénéfice imposable

Les adhérents d'un CGA bénéficient d'une dispense de majoration de 25 % de leur bénéfice imposable, mais seulement s'ils sont soumis à un régime réel (normal ou simplifié). Une attestation d'adhésion à un CGA doit être jointe à la déclaration.

#### Réduction d'impôt pour frais d'adhésion et de comptabilité

Ils peuvent également bénéficier d'une réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion (au niveau de leur imposition personnelle sur le revenu). Mais sous réserve :

- que le chiffre d'affaires n'excède pas les limites du régime micro ;
- et que l'adhérent ait opté pour un régime réel d'imposition.

Les adhérents relevant d'un régime réel de plein droit ne peuvent pas bénéficier de cette réduction d'impôt, dont le montant est égal aux 2/3 des dépenses exposées dans la limite de 915 € par an ; le tiers restant correspondant aux charges non retenues pour le calcul de la réduction d'impôt peut être déduit du résultat imposable.

# INFOS PASS



## FORMATION

## La location meublée, dernier coin de ciel bleu ?

La location meublée serait-elle la dernière niche fiscale immobilière ? En tout cas, elle fait de plus en plus figure d'oasis préservée. Ne peut-elle pas, en effet, vous permettre de vous constituer un patrimoine immobilier, de diminuer le montant de votre impôt et d'assurer la sécurité financière de votre future retraite ? La preuve apportée par l'une de nos conférences.

**A**u fil des ans, l'activité de location meublée a connu un très fort développement, en raison de l'essor du tourisme, mais aussi avec l'émergence de nouveaux besoins en matière de logements. Ces derniers sont notamment liés à la mobilité des salariés, à la disparition d'une activité hôtelière traditionnelle et souvent rurale, confrontée à l'apparition de normes très contraignantes et coûteuses, ou encore en raison d'une recherche de revenus complémentaires par des acteurs économiques eux-mêmes confrontés à de réelles difficultés économiques. Cette activité -autrefois marginale- s'est aussi structurée, avec l'arrivée d'opérateurs de dimension nationale, offrant des prestations qualifiées de « quasi-hôtelières », et accompagnées parfois de dispositifs de défiscalisation, tant et si bien que co-existent aujourd'hui de très nombreuses formes d'exercice de cette activité. Pis, cette multiplicité des modes opératoires a entraîné une complexité des régimes fiscaux, sociaux et réglementaires, qui trouvent à s'appliquer selon les situations et les circonstances. Chambres d'hôtes, gîtes ruraux, clefs-vacances, résidences étudiantes, chambres chez l'habitant, exercice à titre professionnel ou à titre non professionnel, en société de personnes ou de capitaux, assujettissement ou non à la TVA, à la sécurité sociale (ex-SSI), à la CET, à l'IFI, sort des déficits, des amortissements, des plus-values, etc. Bref, nous mesurons aujourd'hui la nécessité de faire le point sur tous les aspects de cette activité de la location meublée... à travers une conférence *ad hoc*.



L'assistance, dense et très participative

### Une première réunion encourageante

Initialement programmée le 9 décembre 2019 et finalement reportée au mardi 7 janvier 2020 pour cause de grève des transports, celle qui a été organisée par Fabienne Guillaumin, la directrice du bureau parisien du CGA.FRANCE au Mercure de la Gaité Montparnasse a réuni plus de soixante-dix personnes. « Une réussite ? non Sire, un triomphe ! » Cette réponse -empruntée mais détournée- de La Rochefoucauld à Louis XVI sied parfaitement à la situation, d'autant plus qu'en cette période encore agitée, tous les trains de la région parisienne ne circulaient pas, loin s'en faut !

C'était de plus une première... et à n'en point douter la première d'une longue série, tant le sujet fait débat et suscite d'intérêt. En tout cas, face au durcissement de la fiscalité touchant le patrimoine, la location meublée fait de plus en plus figure d'oasis préservée, voire de dernier coin de ciel bleu...

Intégrant les nouvelles dispositions de l'IFI ainsi que la suppression de l'immatriculation au RCS pour les personnes qui voulaient jusqu'à présent bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel, cet atelier-conférence livre toutes les clefs pour réussir, à tout le moins pour optimiser les investissements locatifs en meublé. Animé par Gilles Baron et Éric Antoni, respectivement directeur national et délégué à la formation du CGA.FRANCE, c'est un euphémisme de dire que cette conférence a soulevé une tempête de questions... que nos deux animateurs, en bons gardiens de phare, ont réussi à contenir ! ■

# INFOS PASS



## AGENDA

# Taxe d'habitation : le point sur la baisse annoncée

C'est confirmé, la taxe d'habitation afférente à la résidence principale va bien disparaître pour tous les Français... mais en 2023 ! En attendant, le point sur l'avancement de cette réforme, qui satisfait le contribuable, un peu moins l' élu local.

**E**ntamée en 2018, la réforme prévoit la suppression progressive de la taxe d'habitation sur la résidence principale d'ici 2020 pour 80 % des foyers français, qui ont, faut-il le rappeler, bénéficié d'un allègement de 30 % en 2018, puis de 65 % en 2019. Pour les 20 % des ménages restants (les plus aisés dirons-nous), le projet de loi de finances 2020 prévoit une suppression progressive de cette taxe en trois étapes : un allègement de 30 % en 2021, un autre de 65 % en 2022 pour finir par une suppression totale en 2023. Si vous souhaitez avoir plus de précisions sur votre situation, sachez enfin que depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019, il est possible de consulter son avis de taxe d'habitation sur son espace personnel, en cliquant sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

### Ce qui n'est pas supprimé ni exonéré

En effet, tout n'est pas supprimé. Pour preuve, la réforme ne prévoit pas la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires. La THRS (taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale) est maintenue. De même que la taxe et la surtaxe d'habitation sur les logements vacants, ainsi que la TLV (taxe sur les locaux vacants), la surtaxe sur les résidences secondaires ou logements vacants situés en zone tendue et la THLV (taxe d'habitation sur les locaux vacants). Qu'ils soient ou non éligibles à l'allègement de la taxe d'habitation, la plupart des foyers devront aussi s'acquitter de la redevance sur l'audiovisuel public (138 € en 2020).

### Comment est calculée la taxe d'habitation ?

La taxe d'habitation est établie en fonction de votre situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Cette date détermine les locaux et les personnes imposables ainsi que les exonérations, les abattements et les dégrèvements en fonction de vos revenus. Quant à son mode de calcul, il associe valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales.

La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative nette, elle-même égale à la valeur locative cadastrale du local diminuée, s'il s'agit de votre résidence principale, d'un certain nombre d'abattements (pour charges de famille, en fonction du revenu, d'un handicap, d'une invalidité...).

C'est sur cette valeur locative nette que s'appliquent alors les taux votés par la commune et éventuellement par l'intercommunalité ou ceux calculés par l'administration (syndicats intercommunaux, taxes spéciales d'équipement...). ■

### FLASH INFO

#### La facturation électronique bientôt obligatoire entre entreprises

- On sait que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la facturation dématérialisée est obligatoire pour toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, dès lors qu'elles facturent à leurs clients du secteur public. Cette obligation touche donc les TPE ! Qui, si elles sont concernées, doivent se connecter au portail Chorus Pro et créer un compte afin d'adresser les demandes de paiement des marchés publics.
- Mais la facturation électronique a décidément le vent en poupe. En témoigne un article de la loi de finances pour 2020 disposant que toutes les factures émises entre assujettis à la TVA devront obligatoirement être émises sous la forme électronique, et les données figurant sur ces factures électroniquement transmises à l'administration.

#### À partir de quand ?

S'il reste encore à identifier et à évaluer les solutions techniques, juridiques et opérationnelles les plus adaptées, notamment en matière de transmission des données à l'administration fiscale, la loi dispose d'ores et déjà que cette nouvelle obligation de facturation électronique entre les entreprises doit s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2025, selon un calendrier et des modalités qui seront fixés par décret, probablement selon la taille des entreprises concernées et de leur secteur d'activité.

À suivre...





## INDICES

Le PASS est une publication semestrielle destinée aux adhérents et aux partenaires du CGA.FRANCE

**Conception et rédaction**  
Éric Antoni

**Collaboration technique**  
Anthony Carpentier

**Maquette et illustrations**  
Jean-Michel Charruault

**Crédits photos**  
Adobe Stock (ex-Fotolia),  
sauf pages 9 (Getty Images)  
et 11 (Jacques Dreux)

**Photocomposition**  
Service PAO de FIDUCIAL, à Lyon

**Pour tout renseignement**  
CGA.FRANCE  
60 rue du Bon Repos  
CS 40125  
49001 Angers cedex 01  
Tél. 02 41 91 50 90  
contact.centre.de.gestion.agree@fiducial.fr  
www.cga-france.fr

## Tableau de bord de la TPE

### BÂTIMENT ET IMMOBILIER

Index national BT 01	jan 2020	fév 2020	mars 2020
Indices, tous corps d'état, nouvelle série base 2010	111,8	111,8	111,7
Indice de référence des loyers	3 <sup>ème</sup> tr 2019	4 <sup>ème</sup> tr 2019	1 <sup>er</sup> tr 2020
Indices	129,99	130,26	130,57
Variation annuelle	+ 1,2 %	+ 0,95 %	+ 0,92 %
Indice du coût de la construction	2 <sup>ème</sup> tr 2019	3 <sup>ème</sup> tr 2019	4 <sup>ème</sup> tr 2019
Indices	1 746	1 746	1 769
Variation annuelle	+ 2,77 %	+ 0,75 %	+ 3,88 %
Indice des loyers commerciaux	2 <sup>ème</sup> tr 2019	3 <sup>ème</sup> tr 2019	4 <sup>ème</sup> tr 2019
Indices	115,21	115,60	116,16
Variation annuelle	+ 2,33 %	+ 1,9 %	+ 1,84 %
Indice des loyers d'activités tertiaires	2 <sup>ème</sup> tr 2019	3 <sup>ème</sup> tr 2019	4 <sup>ème</sup> tr 2019
Indices	114,47	114,85	115,43
Variation annuelle	+ 2,2 %	+ 1,87 %	+ 1,88 %

### FINANCES ET PLACEMENTS

Épargne-logement (depuis le 1 <sup>er</sup> août 2016)	Plafond	Taux
Compte d'épargne-logement	15 300 €	0,50 %
Plan d'épargne-logement	61 200 €	1 %
Livrets et plans d'épargne (au 1 <sup>er</sup> février 2020)		
Livrets A et bleu	22 950 €	0,75 %
Livret d'épargne populaire	7 700 €	1,25 %
Livret de développement durable	12 000 €	0,75 %
Taux financiers divers	Dates	Taux
TBB (taux de base bancaire)	depuis le 15 oct. 2001	6,6 %
EONIA	au 29 mai 2020	- 0,445 %
Taux Refi de la BCE	depuis le 16 mars 2016	0 %

### SALAIRES

Plafonds 2020 de la sécurité sociale	Montants
Plafond annuel	41 136 €
Brut trimestriel	10 284 €
Brut mensuel	3 428 €
Brut hebdomadaire	791 €
Smic et minimum garanti (au 1 <sup>er</sup> janvier 2020)	
Smic horaire brut	10,03 €
Smic mensuel brut (sur la base de 39 heures avec maj. de 10%)	1 732,95 €
Smic mensuel brut (sur la base de 39 heures avec maj. de 25%)	1 738,54 €
Smic mensuel brut (sur la base de 35 heures)	1 539,42 €
Minimum garanti	3,62 €

### CONSOMMATION

Prix à la consommation, ensemble des ménages, base 100 en 2015	mai 2020	Variation annuelle
	104,71	+ 0,4 %



C.G.A.FRANCE

CENTRE DE GESTION AGRÉÉ DE FRANCE

Association de Gestion régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et publiée au Journal Officiel du 6 novembre 1979

Agrément délivré par la DGFIP le 24 décembre 1979 - Agrément renouvelé le 24 décembre 2015

Numéro d'identification 1-02-490 - N° TVA CEE FR 81 318 379 534

Siège social : 60, rue du Bon Repos - C.S. 40125 - 49001 ANGERS Cedex 01

# MÉDIA PASS



N° 96 - JUILLET 2020

CAHIER  
PRATIQUE

## Chambres d'hôtes, les démarches et les obligations à respecter

**Se repérer dans les règles juridiques, fiscales, sociales et réglementaires est un enjeu paradoxalement important pour nombre de loueurs de chambres d'hôtes chez l'habitant, pour qui cette offre constitue une activité souvent accessoire. Impôt sur le revenu, taxes locales, cotisations sociales et TVA : il y a des choix à faire et parfois des opportunités à ne pas rater, au risque de voir sa rentabilité en pâtir... Belle occasion que cette période estivale pour faire le point sur toutes ces obligations et autres démarches.**

**S**i les personnes qui désirent exploiter une ou plusieurs chambres d'hôtes viennent d'horizons professionnels très variés, le plus souvent, l'activité ne constitue pour elles qu'un complément de revenus. Facile de se lancer dans de tels projets ? en fait, bien qu'aucun diplôme spécifique ne soit nécessaire, plusieurs organismes privés dispensent des formations idoines pour préparer les futurs candidats à cette activité. Il n'empêche, l'hôte doit disposer d'excellentes aptitudes relationnelles et organisationnelles. Il faut tout à la fois soigner l'accueil de ses clients, partager sa passion pour sa région, veiller à l'état irréprochable des lieux et au bon fonctionnement des différents équipements. Il est par exemple important de se montrer très réactif pour répondre aux demandes de la clientèle et gérer les situations d'urgence (panne d'un équipement, problème de plomberie, etc.). L'activité requiert aussi

une très grande disponibilité (y compris le week-end et les jours fériés).

### Conditions d'accueil : réglementées

La location d'une chambre d'hôte ne doit pas être regardée au sens strict, voire réducteur du terme ; elle doit d'abord être meublée, puis comprendre obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture de linge de maison) et du petit-déjeuner. Plus précisément, il s'agit de chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. À la différence des gîtes, l'accueil doit en effet être assuré chez l'habitant, comprenez dans sa demeure. D'un point de vue réglementaire, la surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m<sup>2</sup> (hors sanitaires), avec une hauteur sous



C.G.A.FRANCE

plafond de 2,20 m, même si, pour des raisons commerciales, il est généralement admis qu'une chambre doit avoir de préférence une surface d'au moins 12 m<sup>2</sup>. Mieux, chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC et être en conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité. Le ménage des chambres et des sanitaires doit être assuré quotidiennement, sans frais supplémentaires. Le prix est libre, mais doit tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes, sans oublier l'attrait touristique de la région. Attention : la capacité d'accueil est limitée à cinq chambres et à quinze personnes en même temps. Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation qui régit les hôtels et les établissements recevant du public (ERP).

## Déclaration en mairie : obligatoire

Tout habitant, qui offre en location une ou plusieurs chambres meublées chez lui pour accueillir des touristes, doit en faire la déclaration préalable auprès de la mairie du lieu d'habitation, sous peine d'une contravention de 450 €. La déclaration doit préciser :

- l'identité de l'habitant et l'identification de son domicile ;
- le nombre de chambres mises en location et le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies ;
- les périodes de location prévues.

La déclaration, qui fait l'objet d'un accusé de réception, peut être déposée en mairie, adressée par courriel ou envoyée par lettre

recommandée. Mieux, certaines mairies mettent à disposition un service en ligne sur leur site Internet.

## Immatriculation : auprès du CFE des chambres consulaires

### ■ Activité exercée à titre habituel

Lorsque l'exploitation de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale et le loueur est tenu de s'inscrire au RCS et de s'immatriculer auprès du CFE (Centre de formalités des entreprises), y compris lorsque le loueur choisit le régime du micro-entrepreneur. Pour rappel, ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé. Un cas particulier doit cependant être soulevé : lorsque la ou les chambres d'hôtes sont proposées par un exploitant agricole au sein de son exploitation, la location est alors considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et le loueur est tenu de s'immatriculer auprès du CFE de la chambre d'agriculture. Gare aux sanctions, car si vous donnez volontairement des informations inexactes, vous encourez jusqu'à 4 500 € d'amende et six mois d'emprisonnement !

### ■ Activité exercée en complément d'une activité indépendante ou salariée

Si l'activité est exercée en complément d'une activité professionnelle habituelle

déjà déclarée au RCS, l'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer à l'aide d'un formulaire modèle P2, soit auprès du CFE de la chambre d'agriculture lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée par un exploitant agricole sur son exploitation, ou bien auprès du CFE de la chambre de commerce et d'industrie du lieu de situation de la location dans les autres cas. En revanche, si l'activité est exercée en complément d'une activité salariée, une déclaration de début d'activité non salariée (formulaire P0) doit être souscrite auprès du CFE de la chambre de commerce et d'industrie du lieu de situation de la location.

## Affiliation à la Sécurité sociale : à partir d'un niveau de revenu

Le loueur de chambres d'hôtes dont le revenu d'activité dépasse 13 % du plafond annuel de la Sécurité sociale a l'obligation de s'affilier à la Sécurité sociale (ou à la Mutualité sociale agricole pour les agriculteurs) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès. Pour 2020, l'affiliation s'applique ainsi à partir d'un revenu imposable de 5 348 €, et donc d'un chiffre d'affaires annuel de 18 441 € compte tenu de l'abattement fiscal de 71 % applicable aux exploitants de chambres d'hôtes relevant du régime micro-BIC. En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global de 17,20 %.

Autre situation : si votre chiffre d'affaires annuel est inférieur à 176 200 € en 2020, vous pouvez choisir :

- de relever du régime du micro-entrepreneur, en déclarant votre chiffre d'affaires ; vous calculerez et paierez vos cotisations sur le site [www.autoentrepreneur.urssaf.fr](http://www.autoentrepreneur.urssaf.fr) ;
- d'opter pour le statut du travailleur indépendant : vous relevez alors du régime général des travailleurs indépendants. Vous vous affiliez sur le site [guichet-entreprises.fr](http://guichet-entreprises.fr) et vous déclarez votre bénéfice sur le site [www.net-entreprises.fr](http://www.net-entreprises.fr).

## Fiscalité : les régimes d'imposition et les taxes

Chaque année, les contribuables concernés doivent déclarer leurs revenus

## Tables d'hôtes, l'essentiel

- La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas d'un exploitant de chambre d'hôtes.
- La table d'hôtes n'est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l'hébergement. Mais si le loueur propose cette prestation complémentaire, il doit respecter certaines obligations : limiter ce service aux personnes hébergées, proposer un seul menu, servir le repas à la table familiale.
- Pour servir de l'alcool à l'occasion des repas, le loueur doit être titulaire d'une licence «*petite licence restaurant*» pour les boissons du deuxième groupe (bière, vin, cidre) ou de la «*licence restaurant*» pour les boissons des troisième et quatrième groupes (les autres boissons alcoolisées).
- Pour proposer une « table d'hôtes », une déclaration en mairie (ou à la préfecture de police à Paris) ainsi que moult formalités sont obligatoires. Pour vous aider, une formation spécifique est proposée aux loueurs de chambres d'hôtes (d'une durée d'une journée).

de l'année passée à l'administration fiscale. Ceux des chambres d'hôtes comme ceux des meublés de tourisme sont à mentionner dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (sauf pour les exploitants agricoles soumis à un régime réel d'imposition et bénéficiant du rattachement des revenus accessoires aux bénéfices agricoles). En effet, si elle est habituelle, donc déclarée au RCS, l'activité de chambres d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée. Il existe deux modes de calcul du revenu imposable : le micro ou le bénéfice réel.

### ■ Quelles formalités au régime micro ?

De nombreux loueurs de chambres d'hôtes, de gîtes et de meublés de tourisme relèvent du régime des micro-entreprises. Il s'applique de plein droit aux entreprises individuelles et à certaines sociétés (type EURL), lorsque le chiffre d'affaires HT annuel est inférieur à 176 200 € pour les activités relevant de la première catégorie et à 72 600 € pour la seconde catégorie (voir le tableau ci-contre).

### L'intérêt du régime « micro »

Ce régime est caractérisé par l'application d'un abattement forfaitaire réputé correspondre à la déduction des frais, charges et amortissements relatifs à l'activité locative. L'intérêt ? Le micro-loueur bénéficie d'une simplification de ses obligations comptables et déclaratives. Pour preuve, il est dispensé de produire chaque année une déclaration professionnelle ; il lui suffit de mentionner, sur sa déclaration de revenus (déclaration complémentaire n° 2042 C PRO), le montant des loyers annuels et de satisfaire aux rares obligations déclaratives mises à sa charge. Comme justificatif, il doit tenir un livre-journal des recettes, servi au jour le jour. Attention cependant, ce document n'est pas exempt de règles et de formalisme. Pour preuve, il doit par exemple comporter des pages numérotées sur lesquelles est inscrit, sans blanc ni rature, le montant des recettes suivant leur date d'encaissement, en distinguant bien les règlements en espèces des autres modes de règlement et en indiquant les références des pièces justificatives. Le montant des opérations doit par ailleurs être totalisé à la fin de chaque trimestre, ainsi qu'à chaque fin d'année. Les intéressés doivent également tenir un registre annuel des achats, étant observé que cette obligation ne concerne

que les personnes relevant de la première catégorie, à savoir les meublés de tourisme classés en étoiles et les chambres d'hôtes.

### Attention aux limites de la micro-entreprise

Si ce régime se singularise par un allègement de formalités, il n'en demeure pas moins que son adoption fait perdre à ses titulaires nombre d'avantages fiscaux. Sans nécessairement être exhaustif, citons la perte de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité, la suppression des allègements accordés aux entreprises nouvelles créées ou reprises en ZRR, les crédits d'impôts, la déduction des amortissements et des provisions... Mais ce n'est pas tout. Au plan social, faut-il aussi s'assurer que les cotisations versées par le micro-entrepreneur vont permettre de valider des trimestres de retraite ou assurer le versement d'indemnités journalières en cas de maladie. Sans oublier les difficultés de financer - par l'emprunt - le renouvellement d'un

ces seuils maximum, c'est le régime du réel normal qui s'applique. Tout propriétaire dont les recettes sont inférieures aux seuils minimum définis plus haut peut opter pour ce régime. L'option pour le régime réel BIC peut s'exercer :

- soit sur le formulaire de début d'activité remis au centre de formalité des entreprises ;
- soit lors du dépôt de la première déclaration de résultat, à déposer avant le début du mois de mai de l'année qui suit le début d'activité ;
- soit en cours d'activité, en optant sur papier libre avant le 1<sup>er</sup> février de l'année pour laquelle l'option s'exercera pour la première fois.

Cette option est valable un an et se reconduit par tacite reconduction, tant que le contribuable reste dans le champ d'application du régime micro. Dans le cas contraire, c'est-à-dire en cas de dépassement des seuils de chiffre d'affaire, l'option devient caduque.

### Le régime micro

Catégories	Nature de l'activité	Plafond	Abattement
Première catégorie	Chambres d'hôtes	176 200 €	71 %
	Meublé de tourisme classé en étoiles		
	Ventes de marchandises, objets et fournitures		
	Ventes de denrées à emporter ou à consommer sur place		
Deuxième catégorie	Meublé de tourisme non classé	72 600 €	50 %
	Autres locations meublées		
	Prestations de services		
	Toutes les activités ne rentrant pas dans la 1 <sup>ère</sup> catégorie		

investissement, tant ce statut assez précaire n'est pas de nature à donner de la confiance aux prêteurs...

### ■ Quelles obligations au régime du bénéfice réel ?

#### Le réel simplifié

Sont éligibles de plein droit à ce régime tous les loueurs, dont le chiffre d'affaires est compris (pour la période de 2020 à 2022) entre les seuils de :

- 176 200 € HT et 818 000 € HT pour les activités de ventes, restauration et location de meublés de tourisme, de gîtes ruraux classés et de chambres d'hôtes ;
- 72 600 € HT et 247 000 € HT, s'il s'agit d'autres locations meublées. Au-delà de

### Quid du mode de détermination du résultat ?

Changement de décor, au réel, le revenu imposable de l'activité est déterminé à partir de la comptabilité. Le loueur doit établir une déclaration de résultats et joindre une liasse fiscale : une déclaration 2031 pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu ou une déclaration 2065 pour celles qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés.

### De l'intérêt d'adhérer à un CGA

Les loueurs soumis à l'impôt sur le revenu sous un régime réel ont intérêt à adhérer à un centre de gestion agréé ; ils pourront ainsi bénéficier des avantages rattachés à cette adhésion, et en particulier la non-

Seuils et limites du régime réel simplifié	
CA HT compris entre	Activités
176 200 € et 818 000 €	■ Meublés de tourisme, de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes
72 600 € et 247 000 €	■ Autres locations meublées

Au-delà : application du régime réel normal de plein droit

majoration de la base imposable de 25 %. Mieux, s'ils sont soumis au régime du réel sur option, ils peuvent en outre bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et de gestion, à hauteur des deux tiers des dépenses dans la limite de 915 €.

### ■ Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

#### Les opérations assujetties

Sont soumises à la TVA la location de chambres d'hôtes, la vente de repas ou de boissons et, de façon plus générale, les ventes de biens et les prestations de services. Tandis que la location meublée proprement dite en est en principe exonérée, sauf si elle s'accompagne de prestations de services fournies dans les conditions proches de l'hôtellerie. À l'instar, comme le précise l'article 261 D du CGI, des loueurs qui sont obligatoirement assujettis à la TVA s'ils assurent au moins trois des quatre prestations para-hôtelières suivantes : la fourniture du petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la réception (même non personnalisée) de la clientèle et la fourniture du linge de maison. En résumé, la location de chambres d'hôtes est une opération soumise à la TVA, alors que celle d'un meublé de tourisme en sera exonérée, sauf si elle s'accompagne de trois, voire plutôt des quatre prestations indiquées plus haut. En cas d'assujettissement, le taux de TVA applicable (en France métropolitaine) est de 10 % (20 % pour les boissons alcoolisées).

#### Les cas de dispense

Les activités soumises à la TVA peuvent bénéficier d'une dispense -le régime de la franchise en base- sous réserve que le chiffre d'affaires des activités soumises à la TVA de l'année civile précédente reste limité ; pour les loueurs de chambres d'hôtes, il ne doit pas dépasser 85 800 €. En conséquence, ceux-ci ne doivent pas mentionner de TVA sur leurs factures... et *a contrario* y faire figurer la mention : « TVA non applicable, article 293 B du Code général des impôts ». En cas de dépassement des plafonds, l'assujettissement à la TVA sera effectif dès le premier jour du mois suivant,

sauf si le chiffre d'affaires reste inférieur à 94 300 €. Un conseil : mieux vaut surveiller de près son chiffre d'affaires chaque mois, surtout s'il flirte avec ce plafond !

### ■ Autres taxes

#### Cotisation économique territoriale (CET)

L'activité d'exploitant de chambres d'hôtes est redevable de la CET, celle-ci étant composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). Cette taxe est due dans chaque commune où l'exploitant dispose de locaux et de terrains liés à son activité. Certains exploitants peuvent bénéficier d'exonérations ou de réductions.

#### Taxe d'habitation et taxe foncière

La taxe d'habitation s'applique aux locaux loués, même soumis à la CFE, car ils font partie de l'habitation personnelle du loueur. Elle est calculée sur la valeur locative nette, c'est-à-dire la valeur locative cadastrale du local diminuée, dans le cas de la résidence principale, d'un certain nombre d'abattements (pour

## Gare aux obligations liées au FEC !

Depuis 2014, les contribuables qui tiennent leur comptabilité au moyen d'un système informatisé doivent pouvoir fournir un fichier dématérialisé respectant les normes définies par l'administration fiscale en cas de contrôle. Le défaut de présentation du fichier des écritures comptables (FEC) entraîne l'application d'une amende égale à 5 000 € ou, en cas de rectification et si le montant est plus élevé, d'une majoration de 10 % des droits mis à la charge du contribuable.

charges de famille, en fonction du revenu, d'un handicap, d'une invalidité...). Son taux applicable varie selon la commune. Cependant, une exonération de taxe d'habitation et de taxe foncière peut être accordée sur délibération de la commune aux chambres d'hôtes situées en zone de revitalisation rurale (ZRR). ■

**Nota.** À ces taxes, il faut ajouter la contribution à l'audiovisuel public (si les chambres sont équipées de postes de télévision) et la taxe de séjour si la chambre d'hôtes est située dans une commune touristique où la taxe est instituée.

## Les factures : obligatoires ?

Pour la location de chambres d'hôtes et les prestations de services rendues à des particuliers, le droit commercial impose la délivrance d'une note lorsque le prix est supérieur ou égal à 25 € TTC ou bien lorsque le client la demande. Tandis que le droit fiscal impose la délivrance d'une facture, notamment dans les deux situations suivantes :

- si le loueur est un professionnel assujetti à la TVA (ce qui est le cas même si la chambre d'hôtes relève de la franchise en base de TVA) ;
- et également pour les acomptes versés (pour lesquels une facture est obligatoire).

En résumé, **le loueur de chambres d'hôtes doit systématiquement émettre un document, une facture ou a minima une note** (si le client n'agit pas dans le cadre d'une activité professionnelle).

## Quid de l'affichage des prix ?

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis aux mêmes obligations de transparence que les hôteliers vis-à-vis du consommateur en matière d'affichage des prix. Il doit procéder au triple affichage des prix qu'il propose :

- à l'extérieur de sa maison ou de son appartement ;
- à l'intérieur, au lieu de réception des clients ;
- dans chaque chambre.