

SEPTEMBRE
OCTOBRE
2013

NUMÉRO
98

DOSSIER DU MOIS

Locaux professionnels :
choix du mode
de gestion

La vie du cabinet libéral



FISCAL

Déduction fiscale des
cotisations volontaires
du collaborateur

SOCIAL

Conciliation
prud'homale
et indemnisation
forfaitaire

JURIDIQUE

SPFPL d'experts
fonciers et agricoles
et d'experts forestiers

FOCUS

Le nouvel
atlas 2013
des médecins
français

DOSSIER DU MOIS

Locaux professionnels :
choix du mode
de gestion

Page 8

FISCAL

p. 4

- Déduction fiscale des cotisations volontaires du collaborateur
- Application du barème kilométrique aux véhicules électriques
- Exonération de contribution économique territoriale
- Droits attachés au nom et à l'image et exonération ZFU

SOCIAL

p. 6

- Rupture conventionnelle
- Conciliation prud'homale et indemnisation forfaitaire
- Contrôle Urssaf : mentions sur l'avis de passage
- Emploi irrégulier d'un travailleur étranger

JURIDIQUE

p. 10

- SPFPL d'experts fonciers et agricoles et d'experts forestiers
- Adoption comme marque du titre appartenant à une profession réglementée

PRIVÉ

p. 11

- Validité d'un cautionnement
- Don manuel découvert par un vérificateur

PATRIMOINE

p. 12

- Taxe sur les logements vacants
- Désignation des bénéficiaires d'un contrat d'assurance-vie
- Vente d'un immeuble par le gérant d'une SCI
- Cession d'usufruit de parts de SCI

FOCUS

p. 14

- Le nouvel atlas 2013 des médecins français

INDICES

p. 15

Les nouvelles règles du temps partiel

La loi relative à la sécurisation de l'emploi a été adoptée et publiée le 16 juin 2013. Le Conseil constitutionnel en a validé les principales dispositions.

L'accord national interprofessionnel du 11 janvier dernier avait prévu d'accorder de nouvelles garanties aux salariés à temps partiel en instituant une durée minimale de travail et une majoration systématique des heures complémentaires.

En contrepartie, les employeurs devaient gagner en souplesse, possibilité leur étant donnée de modifier la durée du travail.

La loi relative à la sécurisation de l'emploi entérine ces mesures et bouleverse notre législation actuelle sur le temps partiel. Toutes les entreprises sont concernées.

Actuellement, aucune durée minimale d'activité n'est prévue par la loi pour les salariés à temps partiel. A compter du 1^{er} janvier 2014, la durée minimale de travail de ces salariés sera fixée à 24 heures par semaine. Pour les contrats de travail en cours au 1^{er} janvier 2014, une période transitoire est organisée jusqu'au 1^{er} janvier 2016.

Les étudiants de moins de 26 ans pourront obtenir une durée de travail inférieure à 24 heures, compatible avec leurs études. Les associations intermédiaires et les entreprises de travail temporaire d'insertion pourront proposer une durée de travail hebdomadaire de moins de 24 heures lorsque le parcours du salarié le justifie. Bien entendu, les particuliers employeurs ne sont pas visés par cette nouvelle législation.

En ce qui concerne les heures complémentaires, celles n'excédant pas 1/10^e de la durée contractuelle du travail ouvrent désormais droit à une majoration de salaire de 10%. Pour les heures excédant ce dixième, le principe de la majoration actuelle de 25% demeure. Une convention ou un accord de branche étendu peut toutefois prévoir un taux de majoration différent. Celui-ci ne peut cependant être inférieur à 10%.

Déduction fiscale des cotisations volontaires du collaborateur

Un agent général d'assurances peut déduire de ses bénéfices non commerciaux les cotisations volontaires de son conjoint qui collabore effectivement à son activité sans être rémunéré.

Un agent général d'assurances exerçait son activité au sein d'une société en participation d'exercice conjoint. Son épouse, qui collaborait



à l'activité d'agent général d'assurances sans percevoir de rémunération et sans exercer par ailleurs une activité professionnelle, a versé des cotisations sociales au régime de l'assurance vieillesse des travailleurs non salariés.

L'agent général avait déduit le montant de ces cotisations de son bénéfice non commercial sur le fondement des dispositions de l'article 154 bis du CGI. L'administration fiscale a réintégré ces cotisations dans les bénéfices non commerciaux du professionnel libéral.

L'article 154 bis du CGI prévoit la déduction des cotisations à des régimes obligatoires, de base ou complémentaires, d'allocations familiales, d'assurance vieillesse. Il en est de même des cotisations

volontaires de l'époux du professionnel libéral qui collabore effectivement à l'activité de son conjoint sans être rémunéré et sans exercer aucune autre activité professionnelle.

Les juges confirment. Un agent général d'assurances peut déduire de son bénéfice, imposable dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, non seulement ses cotisations au régime obligatoire d'assurance vieillesse, mais aussi les cotisations volontaires de son conjoint qui collabore effectivement à son activité sans être rémunéré et qui n'exerce pas d'autre activité professionnelle excédant un mi-temps.

CE 22 février 2013 n° 330386

Application du barème kilométrique aux véhicules électriques

Revenant sur sa position, l'administration précise que le barème kilométrique peut être utilisé pour l'évaluation forfaitaire des frais des véhicules électriques.

Pour l'imposition des revenus de 2012, les barèmes d'évaluation forfaitaire des frais de véhicules ont été fixés par l'arrêté du 30 mars 2013. Cet arrêté prévoit l'application du barème aux véhicules de moins de 3 CV.

En avril 2013, l'administration fiscale avait indiqué que « le barème ne concerne que les véhicules dont la puissance est de 3 CV ou plus » et qu'il n'était donc pas applicable

aux véhicules fonctionnant exclusivement à l'énergie électrique dans la mesure où ces véhicules ont une puissance fiscale de 1 CV quelle que soit leur puissance réelle (BOI-BNC-BASE-40-60-40-20 n° 125, 17 avril 2013).

La location et les frais de recharge de la batterie sont inclus dans le barème et ne peuvent donner lieu à une déduction complémentaire.

Un mois plus tard, l'administration revient sur sa position et indique que le barème kilométrique s'applique également aux véhicules de moins de 3 CV.

Par conséquent, les contribuables utilisant des véhicules fonctionnant exclusivement à l'énergie électrique peuvent utiliser le barème kilométrique pour l'évaluation de leurs frais de voiture.

Cette règle est applicable à compter de l'imposition de leurs revenus 2012.

BOI-BNC-BASE-40-60-40-20 n° 125, 7 mai 2013

Exonération de contribution économique territoriale

Le ministre du budget rappelle les conditions dans lesquelles les professionnels libéraux peuvent être exonérés de la contribution économique territoriale (CET).

Les titulaires de BNC sont imposés à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et à la cotisation sur



la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), les deux composantes de la contribution économique territoriale (CET), dans les mêmes conditions que les autres entreprises. Ils peuvent également bénéficier des exonérations temporaires de CFE (exonérations entreprises nouvelles,

zones de revitalisation rurale, zones urbaines sensibles et pôle de compétitivité, notamment).

Certains professionnels tels que, par exemple, les artistes lyriques et dramatiques, les auteurs et compositeurs, ou encore les photographes auteurs, les peintres ou les sculpteurs, bénéficient d'une exonération permanente et de plein droit de la CFE.

Pour les jeunes avocats, celle-ci ne s'applique que sur deux années.

Les médecins et auxiliaires médicaux établis dans des communes rurales peuvent bénéficier d'une exonération temporaire de la CFE comprise entre deux et cinq ans.

Rép. min. Lizaro : JOAN du 4 juin 2013 n° 10624

Titulaires de BNC :
exonération de plein droit de CFE et de CVAE

Droits attachés au nom et à l'image et exonération ZFU

Les produits issus de l'exploitation de droits attachés au nom et à l'image d'une personnalité doivent être regardés comme tirés de l'exploitation de droits de la propriété industrielle et commerciale, exclus de l'exonération prévue en cas d'implantation en zone franche urbaine (ZFU).

Lors de la vérification de comptabilité de la société Zidane Diffusion, qui a pour activité l'exploitation de droits attachés à l'image et au nom de M. Zinedine Zidane et de la marque ZZ, l'administration fiscale a remis en cause le bénéfice du régime d'exonération d'impôt sur

les bénéfices prévu par l'article 44 octies du CGI en faveur des entreprises exerçant leur activité au sein d'une ZFU.

Pour être exonérées, les entreprises doivent disposer dans la zone d'une implantation susceptible de générer des bénéfices (bureau, cabinet,

salariés...) et y exercer une activité effective (réalisation de prestations, réception de clientèle...).

Les produits tirés des droits de la propriété industrielle et commerciale restent imposables lorsque ces droits n'ont pas leur origine dans l'activité exercée dans une zone franche urbaine.

Le Conseil d'Etat a ainsi jugé que les bénéfices tirés de l'exploitation des droits attachés au nom et à l'image d'une personnalité doivent être regardés comme tirés de l'exploitation de droits de la propriété industrielle et commerciale qui ne se rattachent pas à une activité exercée dans la ZFU. Ils ne peuvent donc être exonérés d'impôt sur les bénéfices.

CE 20 mars 2013 n° 351495

La renommée d'un sportif professionnel est incompatible avec la localisation géographique d'une activité professionnelle.

Rupture conventionnelle

La Cour de cassation tranche la question de la validité de la convention de rupture conclue alors qu'un litige oppose les parties.

L'existence d'un différend entre l'employeur et le salarié fait-il obstacle à la rupture conventionnelle du contrat de travail ?

La Cour de cassation apporte une réponse à cette question en posant le principe qu'un différend existant entre les parties, au moment de la conclusion de la convention de rupture, n'affecte pas par lui-même la validité de cette convention.

La position de la Cour de cassation se réfère à l'esprit de la rupture conventionnelle, qui a pour objectif une séparation employeur/salarié dans un cadre négocié sans passer par la procédure de licenciement.

Si le consentement du salarié est vicié, la rupture conventionnelle est requalifiée en licenciement sans cause réelle et sérieuse.

Il n'en reste pas moins que, conformément à l'article L 1237-11 du Code du travail, le consentement à la rupture doit être donné librement. A défaut, la convention est nulle.

Dans l'affaire jugée, le salarié avait signé la rupture sous la menace de l'employeur de voir ternir la

poursuite de son parcours professionnel en raison de ses erreurs et manquements, son consentement était donc vicié.

*Cass. soc. 23 mai 2013
n° 12-13.865*



Conciliation prud'homale et indemnisation forfaitaire

En cas de contestation d'un licenciement, salarié et employeur peuvent désormais opter pour le versement d'une indemnité forfaitaire afin d'éviter un jugement. La loi relative à la sécurisation de l'emploi leur ouvre en effet la possibilité de s'accorder sur une indemnité forfaitaire de conciliation.

Cette possibilité de conciliation s'applique aux litiges relatifs à la contestation d'un licenciement pour motif personnel ou économique. L'accord doit prévoir le versement par l'employeur au salarié d'une indemnité forfaitaire dont le montant

est déterminé en référence à un barème fixé par un décret à paraître, en fonction de l'ancienneté du salarié.

L'accord national interprofessionnel (ANI) du 11 janvier 2013 prévoit le barème suivant : 2 mois de salaire

L'accord peut être conclu à l'initiative de l'employeur, du salarié ou sur proposition du bureau de conciliation.

pour un salarié ayant entre 0 et 2 ans d'ancienneté, 4 mois entre 2 et 4 ans d'ancienneté, 8 mois entre 8 et 15 ans d'ancienneté, 10 mois entre 15 et 25 ans d'ancienneté, 14 mois au-delà de 25 ans d'ancienneté.

Le barème sera en principe indicatif ; les parties seront libres de l'appliquer ou non.

Cette indemnité forfaitaire ne se substitue pas aux sommes auxquelles le salarié peut, le cas échéant, prétendre : indemnités de licenciement, de congés payés et de préavis, rappel de salaire pour heures supplémentaires, contrepartie d'une clause de non-concurrence, etc.

*Loi 2013-504 du 14 juin 2013,
JO du 16*

Contrôle Urssaf : mentions sur l'avis de passage

L'avis de passage envoyé par l'Urssaf préalablement à son contrôle doit impérativement mentionner la date de la première visite de l'inspecteur chargé du recouvrement. La Cour de cassation a en effet jugé, pour la première fois, que cette date devait être mentionnée sous peine d'annulation du redressement.

L'article R 243-59 du Code de la sécurité sociale n'indique pas expressément que l'avis doit comporter cette date mais il impose tout de même d'y mentionner la faculté pour le cotisant d'être assisté du conseil de son choix pendant le

Cette décision constitue une véritable garantie des droits du cotisant vérifié

contrôle, ce qui a nécessairement pour corollaire la connaissance de la date du début du contrôle. La solution est conforme à celle préconisée par l'Acoss dans sa charte du cotisant contrôlé. La charte précise en effet que l'Urssaf est tenue d'adresser un avis de contrôle par

lettre recommandée avec accusé de réception, au minimum 15 jours avant la date de la première visite de l'inspecteur.

Cet avis de contrôle informe de la date et de l'heure de la première visite de la vérification, de l'identité du ou des inspecteurs chargés du contrôle, de la liste des documents et supports à préparer.

*Cass. 2^e civ. 25 avril 2013
n° 12-30.049*



Emploi irrégulier d'un travailleur étranger

Un décret modifie les montants de la contribution due à l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII) en cas d'emploi d'un travailleur étranger sans autorisation de travail (art. L 8253-1 du Code du travail).

Le montant de la contribution, qui s'élève à 5 000 fois le taux horaire



La contribution est due sans préjudice des poursuites judiciaires pouvant être intentées à l'encontre de l'employeur.

du minimum garanti (3,49 € au 1^{er} janvier 2013), est abaissé à :
– 2 000 fois le taux horaire du minimum garanti lorsque l'employeur a spontanément versé les salaires et indemnités dus au salarié ;
– 2 000 fois ce taux lorsque l'employeur n'a pas commis d'autre infraction ;

– 1 000 fois ce taux lorsque l'employeur n'a pas commis d'autre infraction et qu'il n'a par ailleurs qu'un seul salarié employé sans titre de travail.

Le montant de la contribution est ramené de 25 000 à 15 000 fois le taux horaire du minimum garanti en cas de récidive dans les cinq ans d'une première infraction.

L'Office français de l'immigration et de l'intégration est chargé de constater et de liquider cette contribution.

Ces nouveaux montants s'appliquent depuis le 7 juin 2013.

*Décret 2013-467 du 4 juin 2013,
JO du 6*

Le mode de détention de l'immobilier professionnel est primordial dans la phase d'acquisition des locaux professionnels. Acheter personnellement, créer une SCI, choisir le régime fiscal de cette dernière, autant de questions qu'il est nécessaire de se poser avant de passer à l'acte.

Locaux professionnels : choix du mode de gestion

La solution classique : l'acquisition en direct

L'inscription au registre des immobilisations

L'acquisition de l'immobilier par l'exploitant va susciter une question dont découlent des conséquences fiscales importantes : faut-il maintenir l'immobilier dans le patrimoine privé de l'exploitant ou en faire un actif professionnel ?

L'inscription du local professionnel au registre des immobilisations permet d'optimiser la fiscalité du professionnel libéral ; le bien est amortissable et les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions d'intermédiaire, etc.) sont déductibles du résultat BNC.

D'autres charges sont déductibles : impôt foncier, primes d'assurance, travaux divers, réparations, etc. Les frais d'emprunt sont bien sûr déductibles et c'est en général le recours à un financement extérieur qui motive l'inscription des locaux au registre des immobilisations. En cas de revente, l'exonération générale des plus-values professionnelles des petits cabinets permet une exonération totale (art. 151 septies du CGI). Un autre dispositif, plus fréquent d'application, est celui de l'abattement pour

durée de détention sur les plus-values à long terme (art. 151 septies B du CGI). Il permet une exonération de la plus-value après 15 ans de détention, la plus-value à court terme, correspondant aux amortissements déduits, demeurant imposable.

Conservation de l'immobilier dans le patrimoine privé

En l'absence d'emprunt, le maintien dans le patrimoine de l'exploitant des locaux professionnels permet de déduire du résultat BNC les dépenses courantes d'utilisation des locaux.

Notons toutefois une particularité : la déduction d'un loyer théorique correspondant à la valeur locative réelle des locaux utilisés. L'administration subordonne toutefois cette déduction au versement effectif des loyers et à leur intégration dans les revenus fonciers du libéral.

Avantage substantiel du maintien de l'immobilier dans le patrimoine privé : l'application de la fiscalité des plus-values de cession des particuliers. Une longue détention permet un abattement progressif sur la plus-value de cession réalisée jusqu'à une exonération totale après 30 ans de détention.



Créer une SCI de gestion : des avantages indéniables

Une séparation de l'immobilier

La SCI permet avant tout de séparer l'immobilier de l'activité professionnelle. Un bail sera consenti par cette dernière au cabinet qui s'acquittera d'un loyer fiscalement déductible. Le loyer financera les annuités de l'emprunt contracté.

Le schéma est classique. Reste à définir le régime fiscal de cette SCI : impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés sur option ? Si l'impôt sur les sociétés permet de diminuer la pression fiscale sur le résultat de la SCI, son inconvénient majeur réside dans l'absence d'exonération possible en cas de revente de l'immobilier.

Autre point important : l'option TVA. Lorsque l'investissement porte sur des locaux neufs ou à rénover, l'option pour le paiement de la TVA se révèle financièrement judicieuse. La TVA sera déduite par le cabinet (selon son statut au regard de la TVA) et, surtout, la SCI propriétaire dégagera un crédit de TVA à raison de la TVA acquittée sur l'investissement. Ce crédit peut ensuite faire l'objet d'un remboursement par le Trésor public.

Facilité de transmission

Enfin, la SCI est un support de transmission aisé. En effet, il est plus simple de transmettre (par cession ou donation) un actif immobilier sous couvert d'une SCI. Le formalisme attaché à une cession de parts sociales est plus souple que celui d'une transmission d'immeuble. La structure société permet également de mettre en place des procédures de contrôle sur le fonctionnement de la SCI.

Afin de minimiser l'impact fiscal, une transmission avec réserve d'usufruit au profit du donateur est généralement conseillée.

La solution financière du crédit-bail immobilier

Une SCI dispose de toutes sortes de financements possibles, le crédit-bail en est une. Pendant toute la durée du contrat (en général 15 ans), le cabinet a le statut de locataire, il déduit les loyers de son résultat. Il bénéficie d'une option d'achat dont le montant est fixé à l'avance. A l'issue du contrat, le professionnel lève l'option et devient pleinement propriétaire du bien immobilier.

SPFPL d'experts fonciers et agricoles et d'experts forestiers

Un décret, entré en vigueur le 25 avril, autorise les experts fonciers et agricoles et les experts forestiers à constituer des sociétés de participations financières de profession libérale (SPFPL).

Conformément aux règles générales de constitution des SPFPL, les experts créant de telles sociétés doivent détenir plus de la moitié du capital et des droits de vote (Loi 90-1258 du 31 décembre 1990, art. 31-1, al. 3). Le complément du capital et des droits de vote peut être détenu par :

- des anciens experts ayant cessé leurs fonctions depuis dix ans au plus ;

- les ayants droit d'un expert associé (en exercice ou non) pendant un délai de cinq ans à compter de son décès ;

- d'autres professionnels libéraux, hors profession de santé, profession juridique ou judiciaire

(art. R 174-1, 1° à 3° du Code rural et de la pêche maritime).

Le décret fixe les règles de fonctionnement, de contrôle et de dissolution de la SPFPL d'experts forestiers ou d'experts fonciers et agricoles.

En cas d'irrégularité, le Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière peut mettre la société en demeure de régulariser sa situation dans un délai de six mois.

Le non-respect des règles de constitution ou de fonctionnement de la société peut donner lieu à des poursuites disciplinaires à l'encontre de la société, indépendamment de celles qui pourraient être intentées contre les associés.

Décret 2013-340 du 22 avril 2013, JO du 24

Certains professionnels comme les marchands de biens, négociants ou courtiers en bois, exploitants forestiers, etc. ne peuvent être associés au sein de ces structures.

Adoption comme marque du titre appartenant à une profession réglementée

L'adoption et l'usage, comme marque, du titre appartenant à une profession réglementée, sans en être titulaire, est contraire à l'ordre public.

Une recherche d'antériorité auprès de l'INPI s'impose avant tout dépôt de marque

Toute personne physique ou morale qui veut singulariser ses produits ou ses services peut créer une marque pour ses propres besoins, à condition de ne pas adopter un signe contraire à l'ordre public (article L 711-3, b du Code de la propriété intellectuelle).

Une société, titulaire de la marque « notaires 37 » pour désigner des journaux, avait poursuivi en référé un concurrent en vue d'obtenir qu'il lui soit interdit de faire usage de sa marque.

La Cour de cassation précise que l'adoption comme marque du titre d'une profession réglementée par l'autorité publique, sans en être titulaire, est contraire à l'ordre public.

La solution est inédite. Elle se fonde, notamment, sur l'article 433-17 du Code pénal qui punit l'usage sans droit d'un titre attaché à une profession réglementée par l'autorité publique, d'un diplôme officiel ou d'une qualité dont les conditions d'attribution sont fixées par l'autorité publique ainsi que sur l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat. L'ordonnance confère en effet le statut d'officiers publics aux seuls notaires établis pour recevoir tous les actes auxquels les parties entendent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique.

Cass. com. 16 avril 2013 n° 12-17.633

Validité d'un cautionnement

La mention manuscrite d'un engagement de caution ne respectant pas au mot près les mentions exigées par la loi est néanmoins valable dès lors que leur sens et leur portée ne sont pas altérés.

Toute personne physique qui se porte caution par acte sous seing

Aucune mention manuscrite n'est exigée dans un acte de cautionnement notarié ou sous seing privé contresigné par un avocat.

privé envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de l'engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante, et uniquement de celle-ci : « *En me portant caution de X, dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X n'y satisfait pas lui-même* » (art. L 341-2 du Code de la consommation). Si le cautionnement est solidaire, une autre mention doit être ajoutée (art. L 341-3). Poursuivie par sa banque en exécution de son engagement, une caution avait invoqué la nullité de celui-ci considérant que la mention manuscrite de son acte de

cautionnement n'était pas exactement conforme à celle prévue par la loi. Les termes « prêteur » et « créancier » avaient notamment été remplacés par celui de « banque ». La Cour de cassation a néanmoins jugé que cette substitution n'affectait ni le sens ni la portée des mentions manuscrites prescrites par le Code de la consommation.

Cass. 1^e civ. 10 avril 2013
n° 12-18.544



Don manuel découvert par un vérificateur

La découverte d'un don manuel lors d'une procédure de vérification de comptabilité n'est pas constitutive d'une révélation volontaire.

Lors de la vérification de la comptabilité d'une entreprise individuelle de vente de prêt-à-porter, le contrôleur constate au crédit du compte de l'exploitante plusieurs remises de chèques établis par son père. L'exploitante invoque des prêts mais les sommes en cause n'étaient pas comptabilisées en dettes.

Il convient de rappeler que les dons manuels ne sont imposables que dans les situations suivantes :

– en cas de reconnaissance judiciaire (assez rare en pratique) ;

Seule une révélation spontanée rend exigibles les droits de donation sur les dons manuels.

– en cas de déclaration par le donataire ou révélation (ce qui était prétendu par l'administration fiscale) ;
– lorsque le bénéficiaire du don manuel hérite du donateur ou est gratifié d'une nouvelle donation.

Le vérificateur soumet les montants en cause aux droits de donation. Il considère en effet qu'en l'absence

de perspective raisonnable de remboursement (l'exploitante ne disposait ni de revenus – son activité étant déficitaire – ni de patrimoine) les sommes remises à elle par son père ne pouvaient s'analyser qu'en des dons manuels.

Pour la Cour de cassation, au contraire, la découverte d'un don manuel à l'occasion d'une procédure de vérification ne saurait constituer la révélation volontaire de celui-ci à l'administration et donc emporter soumission aux droits de donation.

Cass. com. 16 avril 2013
n° 12-17.414

Taxe sur les logements vacants



La liste des communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants a été élargie.

La taxe sur les logements vacants s'applique aux locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons), habitables et vacants, situés dans certaines communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Afin de favoriser la mise sur le marché immobilier ou locatif des biens vacants dans les zones où l'accès

au logement est particulièrement difficile, l'article 16 de la loi de finances pour 2013 a renforcé cette taxe, en élargissant notamment son champ d'application territorial.

La taxe sur les logements vacants s'applique désormais dans les communes :

– appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (au lieu de 200 000) ;

– où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, ainsi que celui des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

28 unités urbaines regroupant 1151 communes sont désormais concernées au lieu de 8 unités antérieurement comprenant 811 communes.

La liste des communes concernées peut être consultée sur le site www.legifrance.gouv.fr.

Décret 2013-392 du 10 mai 2013, JO du 12

En pratique, l'extension géographique de la taxe sera effective pour les logements situés dans les nouvelles communes en 2014.

Désignation des bénéficiaires d'un contrat d'assurance-vie

Une clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie désignant « mes héritiers » ne permet pas d'écarter les héritiers institués par testament.

La clause bénéficiaire doit être rédigée avec le plus grand soin

Le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie avait désigné comme bénéficiaires « mes héritiers ». Moins de deux mois après, il instituait pour légataires universels son neveu et deux cousins. A son décès, le neveu assigne la compagnie d'assurance au motif que cette dernière ne lui a versé que le tiers du capital. Il estime que la totalité de ce capital lui revient puisqu'il est le seul héritier légal.

Le testateur entendait-il par cette expression réserver le bénéfice du contrat à ses seuls héritiers ab intestat lorsque, par testament, il a institué un ou plusieurs légataires universels ?

Les juges ont estimé que le testateur avait voulu utiliser l'expression

« héritiers » au sens commun du terme et que, s'il avait voulu limiter le bénéfice du contrat d'assurance-vie à son seul héritier ab intestat, son neveu, il l'aurait nommé désigné.

Il a déjà été jugé qu'un légataire universel institué par testament, s'il est le seul successible, a droit au capital garanti lorsque la désignation du bénéficiaire emploie le terme « héritier » (Cass. 1^e civ. 4 avril 1978 n° 76-12.085).

CA Orléans 14 janvier 2013 n° 12/00512

Vente d'un immeuble par le gérant d'une SCI

La décision de vendre l'immeuble, unique bien d'une société civile, est une décision qui appartient au gérant de la société.

Une société civile immobilière est nue-proprétaire d'un immeuble donné en location. La SCI, représentée par son gérant, et les associés

Une rédaction réfléchie des statuts permet d'éviter toute contestation

usufruitiers adressent à la locataire un congé de reprise pour vente. N'ayant ni accepté l'offre ni quitté les lieux, la locataire est assignée en justice aux fins de voir ordonner son expulsion. Les juges du fond prononcent la nullité de ce congé et déboutent les propriétaires de leur demande. Ils considèrent que la vente du seul actif immobilier de la SCI par le gérant constitue un acte de disposition qui requiert l'autorisation de tous les associés. Selon eux, cet acte excède les pouvoirs du gérant, lesquels sont limités aux actes entrant dans l'objet social.

La Cour de cassation ne partage pas cette position. Elle se réfère aux stipulations statutaires donnant pleine et entière compétence au gérant de la SCI pour « les achats, les ventes, l'apport ou l'échange d'immeubles », sans qu'il soit nécessaire



d'obtenir l'autorisation des associés. Et ce, quand bien même il s'agirait de vendre l'unique actif immobilier.

*Cass. 3^e civ. 12 février 2013
n° 11-20.570*

Cession d'usufruit de parts de SCI

La cession d'usufruit de parts sociales de société civile n'a pas à faire l'objet d'une publicité, par dépôt, en annexe au RCS.

En principe, les cessions de parts sociales de société civile font l'objet d'une publicité légale. En effet, elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de certaines formalités : signification par huissier ou acceptation de la société dans un acte authentique.



En outre, la société doit déposer au greffe du tribunal de commerce une copie authentique de l'acte de cession s'il est notarié ou un original s'il est sous seing privé.

A défaut d'accomplissement de ces formalités, le cédant est considéré, à l'égard des tiers, comme n'ayant

jamais cessé d'être propriétaire des parts cédées.

En cas de démembrement de la propriété de parts sociales, seul le nu-proprétaire possède la qualité d'associé. A ce titre, il est mentionné au RCS (avis CCRCS n° 05-27 du 12 septembre 2005). L'usufruitier des parts sociales, en revanche, n'a pas cette qualité.

Par conséquent, la cession d'usufruit de parts sociales de sociétés civiles ne constitue pas une cession de parts sociales en tant que telle. Elle n'a donc pas à faire l'objet d'une publicité, par dépôt, en annexe au RCS.

L'usufruitier de parts sociales ne contribue pas aux pertes de la société.

Avis du Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés (CCRCS) n° 2013-001

Le Conseil national de l'ordre des médecins publie une septième édition de l'Atlas national de la démographie médicale au 1^{er} janvier 2013.



Le nouvel atlas 2013 des médecins français

La profession enregistre un record de médecins inscrits au tableau (271 970 au 1^{er} janvier 2013). Le phénomène est principalement lié à la proportion plus importante de retraités actifs au sein de ces effectifs (+ 8 %).

Sur la période 2007-2013, trois régions de France enregistrent une baisse significative de médecins : la région Ile-de-France (- 4,8 %), la région Champagne-Ardenne (- 3,4 %) et la région Centre (- 2,9 %).

Si les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Ile-de-France attirent de moins en moins de médecins, elles présentent toujours la plus forte densité de médecins par habitant. Les modes d'exercice de la profession médicale restent relativement

stables. Au 1^{er} janvier 2013, 46 % des médecins exercent leur activité en libéral (47 % en 2007) mais la part des médecins ayant choisi l'exercice libéral lors de leur première inscription au tableau de l'Ordre en 2007 reste modeste (9,8 %). Ils sont 66 % à faire le choix d'exercer leur activité en tant que praticiens salariés. Après cinq années de pratique, ils sont 35 % à exercer en libéral/mixte.

Un constat : la continuation de l'activité des médecins retraités. Près de 20 % de ces derniers continuent d'exercer la médecine. L'Ordre estime qu'en 2018 40 % des médecins retraités exerceront toujours leur métier.

Les médecins inscrits au tableau de l'Ordre en activité régulière sont âgés en moyenne de 52 ans. Les médecins âgés de plus de 60 ans représentent plus de 25 % des professionnels. Ils partiront à la retraite d'ici à 2018, alors que les praticiens

nouvellement inscrits ayant moins de 40 ans ne représentent que 15 % des effectifs.

La part des femmes est passée de 38 % en 2007 à 43 % au 1^{er} janvier 2013.

Les médecins généralistes représentent une part importante de la profession (46 %). 25 % d'entre eux sont susceptibles d'arrêter leur activité professionnelle d'ici à 2018. Sur les plus de 65 millions d'habitants que compte notre pays, la densité médicale est de 300 médecins (138 médecins généralistes) pour 100 000 habitants en 2013. La région Centre enregistre la plus faible densité (115 médecins généralistes / 100 000 habitants) tandis que la région Paca conserve sa première place avec 162 médecins généralistes. Les régions du pourtour méditerranéen, l'Ile-de-France, l'Alsace et la région Rhône-Alpes ont une densité supérieure à la moyenne.

48 % des départements recensent une densité inférieure à la moyenne. L'examen de la carte de France fait apparaître une forte disparité entre certains départements. Paris compte une forte densité de spécialistes : 484 pour 100 000 habitants, contre 66 pour le département de la Haute-Loire. Les départements en densité forte ont la particularité de détenir une faculté de médecine ainsi qu'un maillage sanitaire varié.

www.conseil-national.medecin.fr

Des diplômés étrangers en forte progression

Les médecins titulaires d'un diplôme européen et extra-européen représentent 9 % des médecins inscrits en activité régulière au tableau de l'Ordre. Cette proportion s'est accentuée ces dernières années. Ainsi, sur l'ensemble des médecins nouvellement inscrits au 1^{er} janvier 2013, 24,1 % d'entre eux sont titulaires d'un diplôme obtenu hors de France. La situation est nationale et touche les régions de France.

PLAFOND DES COTISATIONS SOCIALES 2013

Année 2013	Plafond annuel	Trimestre	Mois (PMSS)	Quinzaine	Semaine	Jour	Heure
Montant en euros	37 032	9 258	3 086	1 543	712	170	23

SMIC ET MINIMUM GARANTI

SMIC et MG en vigueur	MG	SMIC horaire	SMIC basé/151,67 h
du 1 ^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013	3,49 €	9,43 €	1 430,25 €

RSA au 1^{er} janvier 2013
forfait mensuel variable en
fonction des revenus et du foyer
1 personne sans activité
483,24 €/mois
www.social-sante.gouv.fr

TAUX D'INTERET LEGAL

2008	2009	2010	2011	2012	2013
3,99 %	3,79 %	0,65 %	0,38 %	0,71 %	0,04 %

COMPTES COURANTS D'ASSOCIES : TAUX MAXIMUM DES INTERETS DEDUCTIBLES

Date de clôture d'un exercice de 12 mois	Taux d'intérêt maximum déductible	Date de clôture d'un exercice de 12 mois	Taux d'intérêt maximum déductible
30 septembre 2012	3,66 %	31 mars 2013	3,09 %
31 octobre 2012	3,58 %	30 avril 2013	3,04 %
30 novembre 2012	3,49 %	31 mai 2013	2,98 %
31 décembre 2012	3,39 %	30 juin 2013	2,90 %
31 janvier 2013	3,31 %	31 juillet 2013	2,87 %
28 février 2013	3,22 %	31 août 2013	2,84 %

INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION (LOYERS COMMERCIAUX) - BASE 100, 4^e TRIMESTRE 1953

1 ^{er} trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 6 ans	sur 9 ans
2013	1646	+ 1,79 %	+ 9,15 %	+ 16,75 %	+ 34,37 %
2012	1617	+ 4,05 %	+ 7,58 %	+ 18,72 %	+ 36,69 %
2011	1554	+ 3,05 %	+ 3,81 %	+ 22,36 %	+ 34,08 %
2 ^e trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 6 ans	sur 9 ans
2012	1666	+ 4,58 %	+ 11,21 %	+ 21,96 %	+ 38,60 %
2011	1593	+ 5,01 %	+ 1,98 %	+ 24,84 %	+ 36,97 %
2010	1517	+ 1,27 %	+ 5,71 %	+ 19,73 %	+ 33,19 %
3 ^e trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 6 ans	sur 9 ans
2012	1648	+ 1,48 %	+ 9,72 %	+ 19,33 %	+ 36,99 %
2011	1624	+ 6,84 %	+ 1,88 %	+ 17,60 %	+ 38,80 %
2010	1520	+ 1,20 %	+ 5,34 %	+ 19,50 %	+ 32,75 %
4 ^e trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 6 ans	sur 9 ans
2012	1639	+ 0,06 %	+ 8,76 %	+ 16,57 %	+ 35,01 %
2011	1638	+ 6,85 %	+ 7,55 %	+ 16,50 %	+ 39,76 %
2010	1533	+ 1,73 %	+ 4,00 %	+ 20,80 %	+ 34,47 %

REMBOURSEMENT DE FRAIS & EVALUATION DES AVANTAGES EN NATURE LIES A L'UTILISATION D'UN VEHICULE

Barème fiscal applicable pour l'imposition des revenus 2012 (paru en mars 2013)

Puissance fiscale	Jusqu'à 5 000 km annuels	De 5 001 km jusqu'à 20 000 km annuels	Au-delà de 20 000 km annuels
3 CV	d x 0,405 €	(d x 0,242 €) + 818 €	d x 0,283 €
4 CV	d x 0,487 €	(d x 0,274 €) + 1 063 €	d x 0,327 €
5 CV	d x 0,536 €	(d x 0,300 €) + 1 180 €	d x 0,359 €
6 CV	d x 0,561 €	(d x 0,316 €) + 1 223 €	d x 0,377 €
7 CV et plus	d x 0,587 €	(d x 0,332 €) + 1 278 €	d x 0,396 €
Exemples de calcul pour un véhicule de 5 CV :			
• Pour 4 000 km :	4 000 x 0,536 € = 2 144 €	• Pour 12 000 km :	1 180 € + (12 000 x 0,3 €) = 4 780 €
		• Pour 22 000 km :	22 000 x 0,359 € = 7 898 €

INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION (FRANCE - ENSEMBLE DES MENAGES AVEC TABAC)

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	-	-	-	-	-	-
2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,30	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126,35	126,76
2011	121,79	122,36	123,36	123,78	123,85	123,95	123,40	124,04	123,95	124,24	124,58	125,09

Base 100 en 1998.

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS

	1 ^{er} trimestre		2 ^e trimestre		3 ^e trimestre		4 ^e trimestre	
	Indice	Variation (sur 1 an)	Indice	Variation (sur 1 an)	Indice	Variation (sur 1 an)	Indice	Variation (sur 1 an)
2013	124,25	+ 1,54 %	124,44	+ 1,20 %	-	-	-	-
2012	122,37	+ 2,24 %	122,96	+ 2,20 %	123,55	+ 2,15 %	123,97	+ 1,88 %
2011	119,69	+ 1,60 %	120,31	+ 1,73 %	120,95	+ 1,90 %	121,68	+ 2,11 %
2010	117,81	+ 0,09 %	118,26	+ 0,57 %	118,70	+ 1,10 %	119,17	+ 1,45 %
2009	117,70	+ 2,24 %	117,59	+ 1,31 %	117,41	+ 0,32 %	117,47	- 0,06 %
2008	115,12	+ 1,81 %	116,07	+ 2,38 %	117,03	+ 2,95 %	117,54	+ 2,83 %