

Challenge^s Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

IMMOBILIER
La tentation
Airbnb

FISCALITÉ
Le conseil
de Bernard
Monassier
p. 82

CAC 40
Le consensus
sur les valeurs

BANC D'ESSAI
Kering
p. 83

Fiscalité

Gérer ses revenus complémentaires

*Location immobilière, revente d'objets, prestation de services...
Si l'économie collaborative permet d'arrondir ses fins de mois,
attention à la législation, complexe en matière d'imposition.*

« **A**ujourd'hui, il est plus simple d'avoir un client que de trouver un employeur » : en une phrase, Michel Leclerc, avocat et coauteur avec Loïc Jourdain et Arthur Millerand du livre *Economie collaborative & droit. Les clés pour comprendre* (éditions FYP), résume la révolution en cours. Celle de l'économie collaborative. Depuis une dizaine d'années, les plateformes d'échanges entre particuliers se sont multipliées. Automobile, immobilier, objets d'occasion, restauration, plus aucun secteur n'y échappe. « Chacun peut devenir tour à tour consommateur et producteur de biens ou de services », explique Michel Leclerc. Ainsi, selon une enquête Ifop, 77% des Français interrogés avaient déjà acheté ou loué des biens auprès de particuliers sur Internet en 2014.

Effet de crise

On comprend mieux pourquoi les réussites comme BlaBlaCar, Leboncoin ou Airbnb font désormais rêver toute une génération d'entrepreneurs. La généralisation de l'accès à Internet et le déploiement des smartphones ont permis à ces sites d'émerger. Ils doivent aussi leur

succès à... la crise : les Français estiment qu'il leur manque en moyenne 578 euros par mois pour vivre convenablement, selon le baromètre Sofinscope réalisé par OpinionWay l'an dernier pour Sofinco. Vendre ses vieux meubles, louer une chambre d'appoint ou même devenir free-lance pour quelques heures, tout est bon pour arrondir ses fins de mois. « Quelques cen-

taines d'euros de plus à la fin du mois, cela compte », confirme Daniel Benoild, cofondateur de Foule Factory. Sa plateforme, lancée en 2014, propose à des entreprises de sous-traiter des microtâches à des particuliers. Succès immédiat.

Premier euro imposé

Les revenus complémentaires se classent en trois grandes catégories : les revenus liés à la location d'un bien immobilier, ceux liés à la revente d'objets, et enfin ceux correspondant à de la prestation de services (voir tableau). Comment respecter les règles vis-à-vis du fisc ? « En théorie, tous les revenus des services ou des ventes de biens sont taxables, sauf ce qui est explicitement exonéré », indique Arnaud Jamin, avocat associé au sein du cabinet Fidal. La législation prévoit que tous les revenus complémentaires soient soumis à l'impôt sur le revenu, et ce dès le premier euro gagné.

François Halbert, entrepreneur,
loue son voilier sur Click&Boat.

**“ Je ne gagne pas d'argent,
mais je réduis mes charges ”**

« J'avais entendu parler d'un site de location de bateaux entre particuliers, Click&Boat, et je m'y suis inscrit par curiosité. Cela a tout de suite plutôt bien fonctionné. Il faut dire que de plus en plus de personnes ne souhaitent plus être propriétaires d'un bateau. Le problème, ce sont

les frais. Entre l'entretien, le prix d'un anneau au port à l'année ou bien encore l'assurance, cela revient à 6000 euros au minimum par an. En louant mon voilier occasionnellement, je ne gagne pas d'argent. En fait, cela me permet juste de financer une partie des charges

induites. Le CV nautique des locataires permet de les sélectionner. Attention aussi à la gestion de la location entre particuliers, qui prend beaucoup plus de temps que ce que l'on pourrait imaginer au départ. Elle exige également une grande réactivité. » ■



Photo personnelle

Comment le fisc traite les « revenus accessoires » tirés d'Internet

Catégorie	Exemples de sites concernés	Commentaire
Immobilier	Airbnb, Aritel, toute location meublée	Exonération d'impôt en cas de location de la résidence principale dans la limite de 760 euros de revenu par an. Sinon, « les particuliers peuvent choisir entre le régime du micro-BIC (abattement forfaitaire de 50%) et celui du réel (valeur du bien amortie sur dix ans) », détaille Maud Velter, de Lodgis. Attention, toute location saisonnière nécessite une autorisation de la mairie dans les villes de plus de 200 000 habitants. Possibilité de passer en statut de loueur en meublé professionnel au-delà de 23 000 euros de loyers, et quand cela représente plus de 50% des revenus.
Revente d'objets	eBay, Leboncoin, Amazon	Si l'activité est considérée comme non professionnelle, un taux forfaitaire de 34,5% (19% en impôt et 15,5% en prélèvements sociaux) est appliqué sur les plus-values. Exonération dans trois cas : quand la vente est inférieure à 5 000 euros, quand elle concerne des meubles, des appareils ménagers et des voitures, et enfin au bout de vingt-deux ans de détention. Attention : fiscalité particulière pour les objets d'art, de collection, ou les métaux précieux.
Services et autres	BlaBlaCar, Click&Boat, E-loue.com	Les revenus issus d'une activité professionnelle sont à déclarer en BIC et les autres en BNC. Ils ne doivent pas dépasser 32 900 euros pour des services et 82 200 euros pour des ventes commerciales. Le fisc applique un abattement forfaitaire pour charges (34% si ce sont des BNC, 50% pour des BIC), puis, ensuite, le taux marginal d'imposition.

SOURCES : CHALLENGES

Le contribuable doit déclarer son chiffre d'affaires dans la rubrique des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) ou des bénéficiaires non commerciaux (BNC), selon l'activité concernée. Voici pour la règle de base. Mais elle souffre d'exceptions pour les revenus immobiliers et les ventes d'objets. Ensuite, « il faudrait distinguer ce qui correspond vraiment à un revenu et ce qui a plutôt trait à un partage des frais », précise Vital Saint-Marc, associé au cabinet RSM. Car les revenus qui se limitent au partage de frais ne sont pas imposables. La notion est toutefois complexe et seuls les frais directement engagés pour percevoir ces revenus sont déductibles. Dans le cas du covoiturage, si les frais de péage et d'essence sont supérieurs au revenu, celui-ci n'est pas imposable.

« Le fisc considère comme professionnel celui qui agit sans lien de subordination et avec une intention lucrative. »

Vital Saint-Marc, associé au cabinet RSM.

c'est une habitude », décrypte Vital Saint-Marc. Concrètement, le flou règne, et la justice tranche au cas par cas. Il n'existe, par exemple, aucun seuil au-delà duquel une activité est considérée comme professionnelle. Ce qui crée des situations ubuesques : en théorie, un particulier qui achète trois perceuses pour les louer peut être considéré comme un professionnel, même s'il encaisse moins de 100 euros par mois ! Afin d'éviter les mauvaises surprises avec le fisc ou l'Urssaf, le mieux est encore d'adopter un statut clair. Deux options : créer une société ou devenir travailleur indépendant. La création d'une société impose de lourdes démarches administratives. C'est pourquoi ce statut est rarement adopté par des particuliers

exerçant une activité complémentaire. Une solution plus simple existe : le statut d'autoentrepreneur. La France en compte aujourd'hui près d'1 million. Et ce n'est pas un hasard si 43% d'entre eux sont déjà salariés et souhaitent déclarer par ce biais des revenus complémentaires, selon le dernier Observatoire de l'Union des autoentrepreneurs. Ce statut n'est toutefois pas parfaitement adapté puisqu'il est censé correspondre à un seul type d'activité. Second problème : la cotisation foncière des entreprises (CFE), qui peut s'élever à plusieurs centaines d'euros par an, alors même que vous n'avez pas perçu un centime.

Sujet politiquement sensible

Bien conscient des limites du système actuel, le Premier ministre a chargé le député de l'Ardèche Pascal Terrasse de rédiger un rapport sur l'économie collaborative, rendu public en février. L'élus propose notamment de demander aux plateformes de transmettre directement au fisc les informations concernant les revenus de leurs utilisateurs et de clarifier la législation. Mais il y a peu de chances que les choses bougent sur un sujet aussi sensible politiquement avant la présidentielle de 2017. En attendant, le statut d'autoentrepreneur peut apporter une certaine sécurité juridique...

Jean-Louis Dell'Oro

Fréquence de l'activité

Une fois la question des impôts réglée, il reste celle des prélèvements sociaux. Ils s'appliquent à tous les revenus du patrimoine (comme l'immobilier) et lorsque l'activité est considérée comme professionnelle. Le fisc distingue ainsi les activités occasionnelles des activités habituelles. « L'administration va vous considérer comme un professionnel quand vous agissez pour votre compte sans lien de subordination, avec une intention lucrative, et que

A FAIRE

Se faire conseiller par un expert-comptable

► Lorsque les revenus complémentaires deviennent importants, il est judicieux de se faire assister par un professionnel pour remplir sa déclaration. Le coût de cette prestation varie de 250 à 1 000 euros.

A NE PAS FAIRE

Clarifier son statut

► Si vous comptez vous lancer dans une activité régulière et dégagant un bénéfice important, il est important d'adopter un statut d'autoentrepreneur ou de créer son entreprise.