FORMATION & MOOC

La Loi de Finances 2018

présentée par DKFC
DEREIX & KISLIG
Formation Consulting

Produite par SERONI

SOMMAIRE

- Le Barème de l'impôt
- Les tranches marginales d'imposition
- **NOUVEAUTÉ** - La CSG déductible
- Le plafonnement des niches fiscales
- **NOUVEAUTÉ** - Le principe du prélèvement forfaitaire unique « PFU »
- **NOUVEAUTÉ** - Le PFU & Revenus capitaux valeurs mobilières
- **NOUVEAUTÉ** - Le PFU & Plus-Values Mobilière et PEA
- **NOUVEAUTÉ** - Le PFU & Assurance-vie
- Le prélèvement à la source
- L'immobilier & Loi COSSE / PINEL / CENSI-BOUVARD
- **NOUVEAUTÉ** - Les nouveautés conseil 2018

CHAPITRE 1

LES INCONTOURNABLES 2018

SOMMAIRE

- LE BARÈME DE L'IMPÔT
- LES TRANCHES MARGINALES D'IMPOSITION
- CSG DÉDUCTIBLE
- PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES POUR 2018

LE BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2017

Revalorisation du barème progressif pour les revenus 2017 de 1%

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2017	
QUOTIENT FAMILIAL = REVENU POUR UNE PART	IMPÔT BRUT
Jusqu'à 9.807 €	0 €
De 9.807 € à 27.076 €	(RNGI x 14 %) – (1.373 € x N)
De 27.087 € à 72.617 €	(RNGI x 30 %) – (5.707 € x N)
De 72.618 € à 153.783 €	(RNGI x 41 %) – (13.695 € x N)
Supérieur à 153.783 €	(RNGI x 45 %) – (19.846 € x N)

LE PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
dit « PFU » ou « FLAT TAX »

A compter du 1er janvier 2018

- L’ensemble des revenus de capitaux mobiliers tels que par exemple les comptes à terme, les coupons d’obligation,
- Les plus-values sur valeurs mobilières,
- L’assurance-vie,
- Et les dividendes.

POURQUOI CONNAÎTRE SA TMI ?
UTILITÉ ET EXEMPLE

Faire le bon choix est important, car de celui-ci dépendra votre stratégie fiscale pour toute l'année. Avec le prélèvement forfaitaire unique à compter du 1er janvier 2018 la connaissance de votre TMI vous permettra tout simplement d'appliquer le bon choix fiscal pour toute l'année.

Méthodologie de calcul du quotient familial :

Revenu Imposable « RNGI » divisé par le nombre de parts

= Revenu pour une part = Quotient Familial

Prenons un exemple de calcul du quotient familial :

RNGI 60.000 € / 3 parts (Couple + 2 enfants) = 20.000 €

QF = 20 000 €

TMI à 14 %

Car Quotient Familial à 20.000 € / part est compris entre 9 807€ et 27 076 €

Selon le barème de l'impôt page 3

ATTENTION DE NE PAS CONFONDRE

La **Tranche marginale d'imposition** :

0% 14% 30% 41% 45%

Et le **Taux Moyen d'Imposition** indiqué sur l'avis d'imposition.

La CSG, d'un total de **9,9%** sur les **17,2%** de PS, n'est déductible partiellement qu'à hauteur de **6,8%,** sur les revenus du patrimoine, à compter de 2018 (contre 5,1 % auparavant).

Cette déduction partielle ne peut ni créer un déficit reportable sur le revenu net global imposable, ni donner lieu à remboursement.

HAUSSE DE LA CSG
LES MODALITÉS

La CSG **augmente de 1,7%** faisant passer les prélèvements sociaux de **15,5% à 17,2%** à compter du **1er janvier 2018** mais en contrepartie l'administration propose :

- Pour les salariés, une suppression des cotisations maladie et chômage,
- Et pour les indépendants une baisse des cotisations famille, maladie & maternité.

Cette incidence aura un impact fiscal sur les salaires, retraites, les bénéfices agricoles, industriels et commerciaux et non-commerciaux et les plus-values immobilières à partir du **1er janvier 2018**.

Et pour les revenus fonciers et plus-values mobilières dès **2017.**

CSG DÉDUCTIBLE
L'IMPACT DE LA HAUSSE

La CSG, d'un total de **9,9%** sur les **17,2%** de PS, n'est déductible partiellement qu'à **hauteur de 6,8%**, sur les revenus du patrimoine, à compter de 2018 (contre 5,1 % auparavant). Cette déduction partielle ne peut ni créer un déficit reportable sur le revenu net global imposable, ni donner lieu à remboursement.

La CSG n'est déductible à **hauteur de 6,8%** que sur les revenus du patrimoine soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et concerne donc :

- Les revenus fonciers.
- Les rentes viagères à titre onéreux.
- Les revenus de capitaux mobiliers entrant dans le RBG, donc **non soumis au prélèvement forfaitaire unique** (PFU).
- Les plus-values sur valeurs mobilières, à partir de 2013, **non soumises au PFU**.
- Les dividendes avant le taux de réfaction de 40% (Sauf si PFU).
- Les revenus des locations en meublées non professionnelles, etc.

CSG DÉDUCTIBLE
LES VIGILANCES

La fraction de CSG déductible à hauteur de **6,8%** est indiquée dans l'avertissement fiscal de l'année.

N'est donc pas déductible la CSG à hauteur de 6,8% **afférente aux revenus du patrimoine ayant subi le PFU**, ou soumis à l'impôt sur le revenu selon un taux fixe (plus-values immobilières), c'est à dire à des revenus n'entrant pas dans la détermination du calcul du revenu brut global imposable (RBG).

Si le montant total des prélèvements sociaux de l'année est inférieur à 61 €, ils ne sont pas **mis en recouvrement**. Aussi, la fraction de CSG à hauteur de 6,8% n'est pas déductible.

PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES
RAPPEL DES MODALITÉS

Pour tous les investissement réalisés permettant de bénéficier de réductions et crédits d'impôts depuis janvier 2013 sont globalisés pour intégrer un plafonnement de ses niches fiscales, appelé « Plafonnement des niches fiscales ».

Calcul du plafonnement global pour 2018 :

Le montant du plafonnement s'applique sous une seule limite : **10.000 €**, par foyer fiscal (Personne seule, couple marié & PACSÉ, avec ou sans enfants à charge),

Plus un plafond majoré à **18.000 €** pour les investissements dans l'outre-mer et les SOFICA,

Et la réduction d'impôt dans les investissements Malraux est exclue du plafonnement depuis 2013.

CHAPITRE 2

PFU – PRÉAMBULE

SOMMAIRE

- DISSOCIER LE PFU DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
- PFU - CHOIX UNIQUE ET GLOBALE
- MÉTHODOLOGIE DU PFU

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
DISSOCIER LE « PFU » des « PS »

PFU = Prélèvement Forfaitaire Unique

Á compter du 1er janvier 2018 :

- Les plus-values sur valeurs mobilières,
- L'ensemble des revenus de capitaux mobiliers tels que par exemple les compte à terme, les coupons d'obligation,
- Et les dividendes.

Seront soumis de fait à un Prélèvement Forfaitaire Unique dit « PFU » au taux de 12,8%, plus les prélèvements sociaux à **17,2%, soit une taxation globale de 30%.**

En termes de communication, la sémantique fiscale nous invite à communiquer avec un taux à 30%.

Mais, comment pouvons-nous mieux communiquer ?

PFU
MAIS DE QUOI SONT FAIT CES 30% ?

Mais de quoi sont fait ces 30% en réalité ?
D'une part le **PFU de 12.8%** et d'autre part les PS à **17.2%.**

Afin d'être le plus clair possible dans nos argumentations, **il est souhaitable de communiquer avec le taux du PFU à 12.8%** car celui-ci **doit être comparé aux tranches marginales d'imposition du client**, bien sûr dans le but qu'il optimise au mieux sa fiscalité.

PFU	Tranche Marginale d'Imposition & TMI				
12,8%	0%	14%	30%	41%	45%

De toute façon dans les deux cas « PFU » ou « IRPP » les PS à 17.2% **seront toujours appliqués.**

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
LES PLACEMENTS EXONÉRÉS DE PFU OU NON

Les produits de placements exonérés de PFU et de prélèvements sociaux à 17.2% :

- Les livrets A, le bleu du Crédit Mutuel, le Livret Jeune, le LDD et le LEP

Les produits de placements exonérés de PFU mais pas de prélèvements sociaux à 17.2% :

- Le PEL de moins de 12 ans, ouvert jusqu'au 31/12/2017, exonération d'impôt mais prélèvements sociaux dus.
- Le PEL est soumis à l'IR ou PFU et PS 17.2% pour la fraction des intérêts courus à compter du 01/01/2006

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
POURQUOI FAIRE SON CHOIX ?

Nouveauté

L'administration fiscale vient donc de définir de nouvelles règles et surtout nous amène à changer nos habitudes conseils. En effet la grande nouveauté **c'est de définir chaque année le bon choix fiscal entre le PFU et l'IRPP.**

Faire le bon choix est important, **car celui-ci sera unique et global** pour l'ensemble des revenus financiers du patrimoine que ce soit des intérêts, des dividendes, d'un rachat d'assurance-vie ou des plus-values boursières.

Ce qui veut dire tout simplement que pour apporter le bon conseil, **il faut éviter de faire un choix par placement** mais bien au contraire de les regrouper visuellement dans un même pot commun pour prendre la meilleure option fiscale possible qui sera donc unique et global : soit le PFU à 12.8% soit la TMI.

FONCTIONNEMENT DU PFU
LES ÉTAPES IMPORTANTES À RETENIR

Préambule	✓ Le PFU - Prélèvement Forfaitaire Unique - est un acompte d'impôt. ✓ Le choix du PFU est un choix global et unique sur les revenus du patrimoine financier (Intérêts imposables, dividendes, plus-values sur valeurs mobilières et assurance-vie). ✓ ATTENTION : Possibilité d'effectuer une dispense de PFU (remplacement de la dispense d'acompte fiscal antérieur). ✓ EXCEPTION : Le PEA Plan Epargne en Actions (Règles fiscales inchangées).
Du 1er janvier au 31 décembre de chaque année	Par défaut le PFU est prélevé systématiquement à toutes les sources des revenus financiers imposables donc le PFU est bien un acompte d'impôt.
Avant le 30 novembre de chaque année	Possibilité d'opter pour la dispense de PFU (cette dispense remplace la dispense d'acompte fiscal antérieur) en fonction du revenu fiscal de référence pour les intérêts et dividendes.

FONCTIONNEMENT DU PFU
LES ÉTAPES IMPORTANTES À RETENIR

En Mai de l'année suivante	Lors de la déclaration d'impôt annuelle en mai. J'analyse l'ensemble de mes revenus financiers imposables : Les intérêts, les dividendes, les plus-values et les rachats d'assurance-vie, etc. <u>Et en fonction des montants, je choisis mon choix fiscal</u> : ✓Je valide le PFU et j'ai déjà payé mon impôt, ✓Ou j'opte pour l'IRPP et je bénéficie d'un crédit d'impôt du montant du PFU prélevé sur l'année précédente.
En septembre de chaque année	Et en septembre lors de la réception de l'avis d'imposition, le crédit d'impôt minora le montant total de l'impôt à payer. Et si le solde est négatif, je suis remboursé.
Conclusion	✓ La stratégie fiscale à mettre en place chaque année en fonction de l'évolution de la TMI et de mes familles de placements. ✓ Notamment en raison des abattements concernant les dividendes et les plus-values de valeurs mobilières.

CHAPITRE 3

PFU – REVENUS CAPITAUX VALEURS MOBILIÈRES

SOMMAIRE

- PFU - REVENUS CAPITAUX VALEURS MOBILIÈRES
- LES INTÉRÊTS FIXES
  - Les placements exonérés PFU & PS
  - Les placements exonérés PFU mais soumis PS
  - Les placements soumis à PFU & PS
- LES DIVIDENDES

LES INTÉRÊTS FIXES
Les 3 approches fiscales :

- Les placements exonérés PFU & PS
- Les placements exonérés PFU mais soumis PS
- Les placements soumis à PFU & PS

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
LES PLACEMENTS EXONÉRÉS DE PFU OU NON

Les produits de placements exonérés de PFU et de prélèvements sociaux à 17.2% :

- Les livrets A, le bleu du Crédit Mutuel, le Livret Jeune, le LDD et le LEP

Les produits de placements exonérés de PFU mais pas de prélèvements sociaux à 17.2% :

- Le PEL de moins de 12 ans, ouvert jusqu'au 31/12/2017, exonération d'impôt mais prélèvements sociaux dus.
- Le PEL de plus 12 ans ouvert depuis le 1/1/2016 est soumis à l'IR ou PFU et PS 17.2 % pour la fraction des intérêts courus.

Placements soumis a PFU 12.8% & PS 17.2%

Ce sont principalement les intérêts des produits de placements suivants :

- **Les Bons bancaires et ceux du trésor - Bons de caisse - CAT & DAT**
- **Les bons de capitalisation & Les Comptes courants d'associés**
- **Les obligations**, et les emprunts d'Etat
- **Les SICAV et les FCP**, pour leur partie perception d'intérêts
- **Les Plans d'Épargne Logement (PEL)** de plus de 12 ans, à compter de 2006
- **Les PEL et CEL** ouverts à compter du **01/01/2018**

LE BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2017

Revalorisation du barème progressif pour les revenus 2017 de 1%

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2017	
QUOTIENT FAMILIAL = REVENU POUR UNE PART	IMPÔT BRUT
Jusqu'à 9.807 €	0 €
De 9.807 € à 27.076 €	(RNGI x 14 %) – (1.373 € x N)
De 27.087 € à 72.617 €	(RNGI x 30 %) – (5.707 € x N)
De 72.618 € à 153.783 €	(RNGI x 41 %) – (13.695 € x N)
Supérieur à 153.783 €	(RNGI x 45 %) – (19.846 € x N)

$$\frac{\text{Le revenu net global imposable}}{\text{Le nombre de parts du foyer fiscal}} = \text{Quotient familial par part} = \text{TMI / 1 part}$$

PFU & INTÉRÊTS FIXES
COMMENT FAIRE SON CHOIX ?

QUEL CHOIX FISCAL ?

Un abattement de 40 % s'applique sur les dividendes bruts si option à l'IRPP.

	PFU	OPTION IR / TMI				
	12,8%	0 %	14 %	30 %	41 %	45 %
INTÉRÊTS	**12,8%**	0%	**14 %**	**30 %**	**41 %**	**45 %**

J'opte pour le PFU si ma TMI est 14% ou plus

POURQUOI ? 12,8% c'est moins cher à partir de la tranche à 14%

A compter du **1er janvier 2018**, vous pouvez opter pour le choix du PFU ou de l'IRPP suivant votre TMI. Ce choix est **UNIQUE et GLOBAL** pour tous les produits financiers.

PLAN EPARGNE LOGEMENT

PEL ouvert à compter du

1er janvier 2018

PEL de plus de 12 ans, à compter de

2006

FAIRE LE BON CHOIX ENTRE :

- PFU 12.8%
- IRPP par rapport à la TMI

IMPORTANT

Prime d'état supprimé pour les PEL ouvert à compter du

1er janvier
2018

PFU & DIVIDENDES
COMMENT FAIRE SON CHOIX ?

FISCALITE DE MES DIVENDES D'ACTIONS

Un abattement de 40% s'applique sur les dividendes bruts si option à l'IRPP.

PFU	OPTION IR / TMI				
12,8%	0 %	14 %	30 %	41 %	45 %

Application de l'abattement de 40 % sur la TMI – Exemple : TMI 14 % - 40 % = 8,4 %

DIVIDENDES	12,8%	0%	8,4%	18%	24,6%	27%

QUEL CHOIX ?

- **J'opte pour le PFU si ma TMI est à 30% ou plus**
- **Pourquoi ? Car les taux de 18%, 24.60% et 27% sont plus chers que 12,80%**
- **J'opte pour l'IRPP si ma TMI est à 0 ou 14%**
- **Pourquoi ? Car le taux de 0% ou 8,4% est moins cher que 12,80%**

A compter du **1er janvier 2018**, vous pouvez opter pour le choix du PFU ou de l'IRPP suivant votre TMI. Ce choix est **UNIQUE et GLOBAL** pour tous les produits financiers.

- PFU 100% des dividendes bruts à 12,8%
- Option à l'IRP :
    - TMI à 14% - abattement de 40% = fiscalité nette à 8,4%
    - TMI à 30% - abattement de 40% = fiscalité nette à 18%
    - TMI à 41% - abattement de 40% = fiscalité nette à 24,6%
    - TMI à 45% - abattement de 40% = fiscalité nette à 27%

CHAPITRE 4

PFU - PLUS-VALUES VALEURS MOBILIÈRES & PEA

SOMMAIRE

- PFU - PLUS-VALUES VALEURS MOBILIÈRES & PEA

PFU & PLUS-VALUES VALEURS MOBILIERES
COMMENT FAIRE SON CHOIX ?

RÈGLE DES PLUS-VALUES DE VALEURS MOBILIÈRES :

Si option IRPP le foyer fiscal a droit à un abattement par année de détention des valeurs mobilières :

- **Soit : 0 à 2 ans = 0% d'abattement**
- **Puis de 2 à 8 ans, un abattement de 50%**
- **Et au-delà de 8 ans, un abattement de 65%**

QUEL CHOIX ?

- **J'opte pour le PFU si ma TMI est à 30% ou plus**
- **Pourquoi ? Car les taux de 18%, 24,60% et 27% sont plus chers que 12,80%**
- **J'opte pour l'IRPP si ma TMI est à 0 ou 14%**
- **Pourquoi ? Car le taux de 0% ou 8,4% est moins cher que 12,80%**

A compter du **1er janvier 2018**, vous pouvez opter pour le choix du PFU ou de l'IRPP suivant votre TMI. Ce choix est **UNIQUE et GLOBAL** pour tous les produits financiers.

TABLEAU SYNTHÈSE
CHOIX « PFU » OU « IRPP »

PLUS-VALUES	PFU	OPTION IR / TMI				
Durée de détention & Abattements	12,8%	0 %	14%	30%	41%	45%
	Pas d'application de l'abattement donc TMI intégrale					
PLUS-VALUES (DD 0 - 2ans)	12,8%	0%	14%	30%	41%	45%
	Application de l'abattement de 50 % sur la TMI – Par exemple : TMI 14 % - 50 % = 7 %					
PLUS-VALUES Abtt 50% (DD 2 - 8ans)	12,8%	0%	7%	15%	20,5%	22,5%
	Application de l'abattement de 65 % sur la TMI – Par exemple : TMI 14 % - 65 % = 4,9 %					
PLUS-VALUES Abtt 65% (DD + 8ans)	12,8%	0%	4,9%	10,5%	14,3%	15,75%

LE PEA
RAPPEL SUR LA FISCALITÉ DES RETRAITS

IMPORTANT – **Le PEA n'est pas soumis au PFU mis en place à compter du 1er janvier 2018**

En cas de retraits ou de rachats partiels, sur les gains réalisés :

- Dans les 2 ans : Impôt à taux fixe de 22,5%, + Prélèvements sociaux.
- De 2 à < 5 ans : Impôt à taux fixe de 19% + Prélèvements sociaux.
- Au-delà des 5 ans : Exonération d'impôt, mais paiement des prélèvements sociaux.
- De 0 à < 8 ans : Le PEA est clôturé, sauf exception.
- Au-delà des 8 ans : Le PEA n'est pas clôturé, mais il n'est plus possible d'effectuer de versements.

CHAPITRE 5

PFU & ASSURANCE-VIE

SOMMAIRE

- PFU & Assurance-Vie

AVANT

27 SEPTEMBRE 2017

APRÈS

PFU & ASSURANCE-VIE
A COMPTER DU 1er JANVIER 2018

Fiscalité de l'Assurance - Vie

A compter du 1er janvier 2018

-------- **Contrat d'Assurance-Vie en cas de rachat** --------

Gains issus de versements antérieurs au 27 septembre 2017	
Contrat de – de 4 ans	**35 %** + PS 17,2 % = 52,2 %
Contrat de 4 à 8 ans	**15 %** + PS 17,2 % = 32,2 %
Contrat de + de 8 ans	
Abattement annuel 4 600 € ou 9 200 €	
Au-delà de l'abattement	
	7,5 % + PS 17,2 % = 24,7 % ou IRPP / TMI + PS 17,2 %

Gains issus de versements effectués à compter du 27 septembre 2017	
12,8 % + PS 17,2 % = 30 %	Contrat de 0 à 8 ans
12,8 % + PS 17,2 % = 30 %	
Contrat de + de 8 ans	
Abattement annuel 4 600 € ou 9 200 €	
	Au-delà de l'abattement
7,5 % + PS 17,2 % = 24,7% ou IR / TMI + PS 17,2 %	Gains issus de versement **jusqu'à 150 000 €**
12,8 % + PS 17,2 % = 30 % ou IR / TMI + PS 17,2 %	Gains issus de versement **supérieur à 150 000 €**

Jean DEREIX & Stéphane KISLIG / DKFC / Copyright 2018

NOTRE CONSEIL UTILE

EN ASSURANCE-VIE

CHOIX UNIQUE ET GLOBALE

PFU 12.8%
OU IRPP SUR OPTION

CHAPITRE 6

LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

SOMMAIRE

- LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE
JANVIER 2019

À compter de Janvier 2019, l'IR sera déduit chaque mois du salaire ou de la pension de retraite.
Une déclaration de revenus 2042 restera obligatoire chaque année.

Modalités :

- Le prélèvement à la source consiste à déduire l'impôt avant le versement du revenu :
  → le montant de l'impôt est prélevé chaque mois sur le bulletin de paie.
- Le paiement est étalé sur douze mois et le décalage d'un an supprimé.
- Le contribuable continue à déclarer chaque année ses revenus de l'année précédente à l'administration fiscale.
- Le calcul du taux de prélèvement s'appuie sur les données renseignées dans la 2042 : Salaires, pensions et retraites, revenus des professionnels et revenus exceptionnels, personnes à charge, etc.

LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE
JANVIER 2019

Modalités :

- La perception des revenus et le paiement de l'impôt coïncideront, mais, pas le taux de prélèvement, qui sera réactualisé une fois la 2042 effectuée.
- Ce taux de prélèvement figurera sur l'avis d'imposition adressé chaque année entre Août et Septembre, dès 2018.
- Au 1er Janvier de l'année suivante, ce taux sera appliqué aux rémunérations et sera mentionné sur le bulletin de paie.
- Le taux de prélèvement sera actualisé chaque année en Septembre en fonction de la déclaration des revenus effectuée en Mai.

LE TAUX DES PRÉLÈVEMENTS DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

- Possibilité d'opter pour un **taux personnalisé** correspondant aux revenus individuels, mais le montant total de l'IR versé par le couple reste inchangé.

- Le système du **taux neutre** assure une confidentialité des données et sera également appliqué si le fisc ne peut calculer de taux de prélèvement, comme par exemple pour un salarié en début d'activité.

- En cas de changement de situation, le contribuable peut demander une mise à jour de son taux de prélèvement.

LE TAUX DES PRÉLÈVEMENTS DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Revenus mensuels	Taux du prélèvement
≤ à 1.361 €	0 %
De 1.362 € à 1.493 €	2 %
De 1.494 € à 1.647 €	4 %
De 1.648 € à 1.944 €	7 %
De 1.945 € à 2.602 €	9 %
De 2.603 € à 3.250 €	12,5 %
De 3.251 € à 4.685 €	17 %
De 4.686 € à 7.288 €	21,5 %
De 7.289 € à 9.639 €	25,5 %
De 9.640 € à 17.356 €	33 %
De 17.357 € à 33.681 €	39 %
Supérieur à 33.681 €	43 %

LE CALENDRIER POUR 2018 & 2019 DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

CALENDRIER POUR	2018 ET 2019
2018	**Paiement des impôts** dus au titre des revenus de 2017
Mai 2018	**Déclaration des revenus** de 2017 avec la 2042
Septembre 2018	**Calcul du taux de prélèvement** sur les revenus de 2017 indiqué sur l'avertissement fiscal.- Option taux neutre possible.
Octobre 2018	**Transmission du taux de prélèvement** aux différents collecteurs (Employeurs – Caisses de retraite – Etc.).
Janvier 2019	**Début des prélèvements mensuels** sur les revenus de 2019.
Mai 2019	**Déclaration des revenus** de 2018 avec la 2042
Septembre 2019	**Actualisation du taux de prélèvement** avec les revenus de 2018.

CHAPITRE 7

IMMOBILIER - PINEL & CENSI-BOUVARD & COSSE

SOMMAIRE

- LOI PINEL
- LOI CENSI-BOUVARD
- LOI COSSE

LOI PINEL
RÉDUCTION D'IMPÔT
INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF

Objectif :

- Réduction d'impôt sur la période du 01/09/2014 au 31/12/2021 pour l'acquisition d'un logement locatif neuf à titre de résidence principale du locataire, dont le propriétaire s'engage à le louer nu pendant une durée allant de 6 ans - 9 ans, à 12 ans, sous conditions de ressources du locataire et de loyers plafonnés.

Bénéficiaires :

- Personnes fiscalement domiciliées en France.
- Acquisition en direct, en indivision, par une SCI à l'IR, ou par achat de parts de SCPI sur la base de 100%.
- Le démembrement de propriété est exclu de la mesure, idem si parts de société.

NOUVEAUTÉS 2018
LOI PINEL

Nouveauté

ATTENTION AUX NOUVELLES ZONES

Logements bénéficiant de la réduction d'impôt :

Acquisition d'un logement réalisée du **1er Septembre 2014 au 31 Décembre 2021.**

Le logement doit être situé dans une commune (Métropolitaine ou DOM) se caractérisant par un **déséquilibre important entre l'offre et la demande :**

- **La commune doit être classée en zones : A – A bis et B1, jusqu'au 31/12/2021.**
- **Attention la zone B1 n'est pas soumise à un agrément Préfectoral.**
- **B2 et C : autorisées sur agréments, mais sortie progressive, avec le dépôt de demande de permis de construire avant le 30/06/2018 et si l'acte authentique d'acquisition est signé avant le 30/06/2019.**

LOI PINEL
MONTANT DE L'INVESTISSEMENT OUVRANT DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Plafond annuel global d'investissements (Immeubles ou parts) limité à **300.000 €.**

Ce plafond s'applique jusqu'au 31 Décembre 2021 pour :

- Le prix de revient du logement, ou la quote-part du **prix de revient de l'immeuble** correspondant aux droits de chaque co-indivisaire. (et non sur leur quote-part)
- La quote-part du **prix de revient de l'immeuble** (et non des parts !) correspondant aux droits détenus dans une société à l'IR (SCI par exemple).
- Le prix de revient du bien majoré du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation au titre d'un local affecté à un autre usage que l'habitation et transformé en logement, ou si le logement fait l'objet de travaux de réhabilitation.
- Les dépendances telles que stationnement, garage si bail commun avec le logement

LOI PINEL
MONTANT DE L'INVESTISSEMENT OUVRANT DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Mise en place d'un double plafonnement :

- Plafond annuel dans la limite de **300.000 €**.
- Dans la limite de **2 logements par an, maxi**, par foyer fiscal.
- Un **plafond de prix par m2** de surface habitable, **fixé pour 2018 à 5.500 € le m2**.
- Ce plafond ne s'applique pas aux parts de SCPI.

LA LOI PINEL
ET SES DIFFÉRENTES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

ENGAGEMENT INITIAL SUR 6 ANS		ENGAGEMENT INITIAL SUR 9 ANS	
➢ 6 ans à 2 % :	**12 %**	➢ 9 ans à 2 % :	**18 %**
➢ 3 ans supplémentaires à 2 % :	**6 %**	TOTAL SUR 9 ANS	**18 %**
TOTAL SUR 9 ANS	**18 %**	➢ 3 ans supplémentaires à 1 % :	**3 %**
➢ 3 ans supplémentaires à 1 % :	**3 %**	TOTAL SUR 12 ANS	**21 %**
TOTAL SUR 12 ANS	**21 %**		

IMMOBILIER & CENSI-BOUVARD

Reconduction du dispositif CENSI-BOUVARD jusqu'au 31 décembre 2018.

Biens locatifs concernés :

- Résidence-services pour étudiants - **Fin au 31/12/2016 pour les résidences de tourisme** classées faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière).
- Établissement de soins ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée.
- Établissement d'accueil des personnes les plus fragiles Structure affectée à l'accueil familial salarié et gérée par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale GCSMS.
- Logements situés dans une résidence de services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » au titre des activités de services à la personne.
- Avantages fiscaux **reconduit jusqu'au 31 décembre 2018** avec un réduction d'impôt au **taux de 11 % dans un plafond de 300 000 € d'investissement**. Les règles restent identiques à 2017.

IMMOBILIER - LOI COSSE ANCIEN

A compter du 1er janvier 2017, la loi COSSE permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un abattement spécifique sur les revenus fonciers compris entre 15% et 85% en contrepartie de loyers modérés, par une convention avec l'ANAH.

LOI COSSE ANCIEN			
ZONES	Loyers intermédiaires	Loyer social et très social	Personnes défavorisées
A – A Bis	30 %	70 %	85 %
B1			
B2	15 %	50 %	
C	-	-	

CHAPITRE 8

LES NOUVEAUTÉS CONSEILS 2018

TAXE HABITATION

RAPPEL DES PRINCIPES DU BIC
LES NOUVEAUTÉS CONSEILS 2018

Pour déterminer le résultat fiscal de l'exercice, les exploitants individuels ont le choix entre le régime du Micro-BIC et le régime réel (normal ou simplifié).

Régime du Micro-BIC se choisit en fonction d'un plafond de chiffre d'affaires à ne pas dépasser, l'artisan, commerçant **ou exploitant de meublés** n'a pas de comptabilité à tenir, juste un simple livre de caisse.

Régime du réel : normal ou simplifié :

- **Concerne les exploitants individuels n'ayant pas opté pour le régime du Micro-BIC, et toutes les entreprises à l'IR (SARL – SNC) qui elles, ne peuvent pas opter pour le régime du Micro-BIC.**
- **Si CA < aux limites du Micro-BIC, engagement pour le régime du Réel pour un an et déclare le résultat fiscal de leur entreprise dans la catégorie fiscale des BIC.**
- **Ils déclarent l'intégralité de leur résultat s'ils adhèrent à un centre de gestion agréé : CGA, ou s'ils font appel à un Expert-comptable.**
- **S'ils n'adhèrent pas à un CGA, ou s'ils ne font pas valider leurs comptes par un Expert-comptable, ils doivent multiplier par 1,25 le revenu à déclarer.**

CRÉDIT D'IMPÔT CITE

Modification du dispositif jusqu'au **31 décembre 2018** uniquement pour :

- L'acquisition de chaudière à haute performance énergétique utilisant le fioul comme source d'énergie et l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée donnant sur l'extérieur.
- Crédit d'impôt au taux de 30 % au titre de dépenses payées en 2018 si acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant le 1er janvier 2018.
- Taux réduit à 15 % si dépenses payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018, ou si dépenses payées entre le 01/07 et le 31/12 2018 si acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant le 1er juillet.

RAPPEL DES PRINCIPES DU BIC
LES NOUVEAUTÉS CONSEILS 2018

Pour déterminer le résultat fiscal de l'exercice, les exploitants individuels ont le choix entre le régime du Micro-BIC et le régime réel (normal ou simplifié).

Régime du Micro-BIC se choisit en fonction d'un plafond de chiffre d'affaires à ne pas dépasser, l'artisan, commerçant ou exploitant de meublés n'a pas de comptabilité à tenir, juste un simple livre de caisse.

Régime du réel : normal ou simplifié :

- **Concerne les exploitants individuels n'ayant pas opté pour le régime du Micro-BIC, et toutes les entreprises à l'IR (SARL – SNC) qui elles, ne peuvent pas opter pour le régime du Micro-BIC.**
- **Si CA < aux limites du Micro-BIC, engagement pour le régime du Réel pour un an et déclare le résultat fiscal de leur entreprise dans la catégorie fiscale des BIC.**
- **Ils déclarent l'intégralité de leur résultat s'ils adhèrent à un centre de gestion agréé : CGA, ou s'ils font appel à un Expert-comptable.**
- **S'ils n'adhèrent pas à un CGA, ou s'ils ne font pas valider leurs comptes par un Expert-comptable, ils doivent multiplier par 1,25 le revenu à déclarer.**

LES CHANGEMENTS : MICRO-BIC LOCATION EN MEUBLÉ

NOUVEAUX SEUILS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Modification du seuil du chiffre d'affaires pour opter au Micro BIC.
Concerne les 2 familles de meublé : **«tourisme classé»** et **« classique».**

ACTIVITÉ	CA MAXI	ABATTEMENT	BÉNÉFICE
BIC Meublé « Tourisme Classé »	**170.000 €**	**71 %**	**29 %**
BIC Meublé « Classique »	**70.000 €**	**50 %**	**50 %**

Attention, si le chiffre d’affaire du meublé ou des meublés que vous gérez dépasse 23 000 € annuel alors vous serez soumis aux charges sociales comme si vous étiez un professionnel.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE
SYNTHÈSE EN 5 POINTS DE L'IFI

- L'impôt sur la fortune immobilière « IFI » est mise en place à compter du 1er janvier 2018 et remplace l'impôt sur la fortune « ISF »,

- La taxation de l'ensemble des biens immobiliers du foyer fiscal seulement si la valeur globale dépasse 1 300 000 €. L'abattement de 30% sur la résidence principale est maintenu.

- Dans le détail, tous les biens et droits immobiliers entrent dans l'assiette de l'IFI, y compris les actions de sociétés foncières cotées, les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles immobilières (SCI) ainsi que, pour les contrats d'assurance vie en unités de comptes, la valeur de rachat représentative des actifs immobiliers.

- Les actifs financiers, les meubles et les biens professionnels sont exonérés.

- Une réduction d'impôt est possible mais seulement grâce à des dons au profit de certains organismes : 75 % du montant versé maxi 50 000 € / an.

- IMPORTANT : La réduction pour souscription au capital de PME ne génère plus de réduction d'IFI.

CONCLUSION

- Un dossier des visuels de l'animation
- Le livre complet sur la Loi de Finances 2018

Stéphane Kislig & Jean Dereix

www.dkfc.fr
Contact : dereix.kislig@gmail.com