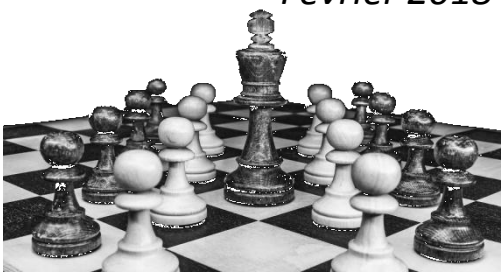
Synthèse finance

NEWSLETTER 1er Trimestre 2018

Conseil en Entreprise – Gestion de Patrimoine – Transmission

Février 2018

Editorial



« Les prévisions sont difficiles surtout lorsqu'elles concernent l'avenir. » (Pierre Dac)

Comme nous l'annoncions dans notre dernière newsletter la crise est finie ! Mais de quelle crise parle-t-on ? L'activité économique repart, les taux de croissance de l'économie mondiale ont retrouvé des niveaux d'avant 2008, les taux de chômage baissent aux Etats-Unis comme en Europe, le moral des ménages et des entreprises reprend des couleurs, les marchés financiers sont au plus haut… Mais la prochaine crise financière est devant nous et elle risque, comme nous l'annoncions, d'être plus dévastatrice que la précédente. Certes, la France se réjouit de 2 % de croissance quand la zone euro est à 2.4 %, l'Allemagne envisage de réduire la durée du travail pour profiter d'un plein emploi exceptionnel quand la France est à 9.8 % de taux de chômage et Donald Trump est désormais crédité d'une relance par la fiscalité alors que l'analyse économique la plus élémentaire montre que l'on est en fin de cycle aux USA et que l'on risque un effet d'emballement de l'inflation par les salaires que la FED aura du mal à contrer sauf en accélérant ses hausses de taux déjà programmées. Dans ce contexte « euphorique » les prévisions très prudentes que nous formulions concernant l'évolution des marchés sont en revanche plus que jamais d'actualité. Les paramètres macro-économiques et financiers contiennent les ingrédients qui ont précédé la crise de 2008 avec en prime un taux d'endettement nettement plus élevé notamment aux Etats-Unis et l'enclenchement d'un mouvement de synchronisation des économies des deux côtés de l'atlantique qui rend le système encore plus instable. La bulle est en train de frémir, avant d'éclater (?). Ceux qui ont lu nos précédentes newsletter l'auront déjà anticipé et privilégié la liquidité. Les banques centrales passeront-elles la facture de leurs politiques monétaires « non conventionnelles » aux épargnants ? Avec plus de 2 500 milliards de $ injectés sur les marchés les banques centrales ont favorisé l'émergence d'une bulle financière sans équivalent. La FED devrait ainsi réduire son bilan d'un tiers d'ici l'année 2020. En revanche le pilotage vers un atterrissage en douceur de l'économie chinoise apparaît particulièrement performant. On attendait une crise financière venant d'Asie. Il y a fort à parier qu'elle vienne une fois encore des Etats-Unis.

Gérard MAZZIOTTA, Président

Les Prochains Petits déjeuners de Synthèse Finance

22 Mars 2018	**IFI, faut-il encore investir dans l'Immobilier ?**
07 Juin 2018	**Optimisation de la rémunération du dirigeant et sa protection**
15 Septembre 2018	**Le Prélèvement à la source**
Novembre 2018	**Impôt sur le revenu : Comment le réduire**

Inscrivez-vous

Sommaire

- **Actualités**
- **Conjoncture économique**
- **Loi de Finances 2018**
- **L' Assurance Homme clé**

SAS SYNTHESE FINANCE

Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9

☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com

Synthèse finance

ACTUALITÉS

FLASH INFO

Assurance des prêts immobiliers

Depuis janvier 2018, l'amendement dit « Bourquin » vous permet de résilier votre assurance de prêt chaque année, à la date d'échéance du contrat. Votre lettre de résiliation de contrat d'assurance doit être envoyée à votre banque ou votre précédent assureur au moins 2 mois avant la date d'échéance de votre contrat.

Faut-il investir dans l'immobilier ?

Avec un ISF transformé en IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) la question se pose de savoir si l'investissement immobilier est encore porteur.

La réponse est clairement **oui**

- La diversification d'un patrimoine justifie pleinement l'investissement dans un actif dont le risque de baisse est nettement plus faible que celui d'un investissement en bourse,
- Sur longue période l'immobilier se révèle très performant,
- A court terme l'immobilier reste fiscalement privilégié tant à travers l'investissement locatif en Pinel qu' à travers l'investissement en loueur meublé (particulièrement privilégié par la fameuse « année blanche » du prélèvement à la source) ou via l'acquisition de sa résidence principale.

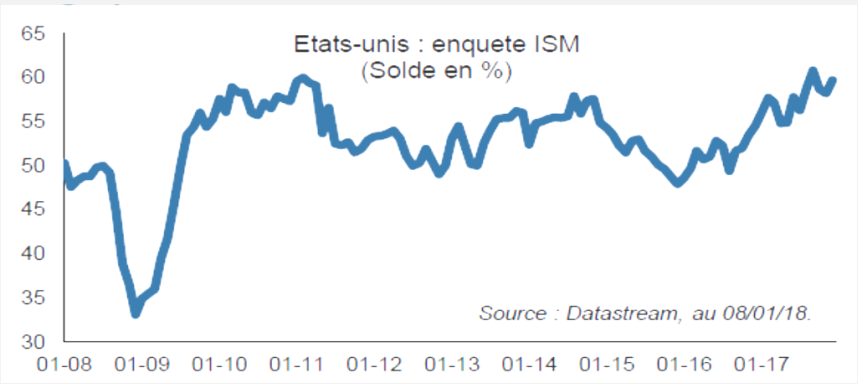
Pour en Savoir Plus, prenez rendez-vous au 04.90.31.02.59

SAS SYNTHESE FINANCE
Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9
☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Economie – Marchés financiers

La croissance dans la zone euro reste soutenue grâce à la demande des ménages mais également, et c'est ce qui est plus notable, à la reprise de l'investissement dans les entreprises. Dans ce contexte, les banques centrales, FED et BCE maintiennent leur stratégie de hausse graduelle des taux d'intérêt confortées dans ce scénario par une hausse de l'inflation (+1.4 % en zone euro).



La FED aura ainsi remonté ses taux à 3 reprises en 2017 et devrait renouveler cet exercice à l'identique en 2018, sauf surchauffe qui la conduirait à accélérer. Elle surveille également attentivement un taux de chômage à 4.1% très proche du taux de chômage structurel et en deçà duquel on devrait voir s'enclencher une spirale de hausse des salaires. La BCE de son côté restera attentive à l'évolution du marché des changes et à la faiblesse du dollar face à un euro qui bénéficie des arbitrages de chaque côté de l'Atlantique et des anticipations de hausse des taux en zone euro qui devraient être décalées par rapport à celles réalisées aux Etats-Unis. La bonne conjoncture américaine enclenchée en 2016 est clairement visible (cf. graphique) mais elle est à la fois une bonne et une mauvaise nouvelle car elle doit conduire à siffler la fin de la partie des politiques monétaires « accommodantes ».

Par ailleurs la réforme fiscale aux Etats-Unis devrait peser sur le cours de change du dollar face à l'Euro ce qui fragilisera la reprise économique en Europe. Toutefois le potentiel de croissance en Zone Euro reste fort sauf accident venant d'un krach boursier américain comme en 2008. L'année 2018 devrait donc être une année paradoxale avec une reprise économique généralisée et des marchés soufflant le chaud et le froid.

Marché des changes

L'Euro devrait continuer à s'apprécier face au dollar en raison d'une part d'une conjoncture tendanciellement à la hausse en zone euro alors qu'elle a déjà atteint son pic aux Etats – Unis et d'autre part des mouvements de capitaux privilégiant les marchés financiers européens au détriment des marchés américains. Il faut donc s'attendre à un cours Euro/Dollar fluctuant entre 1.20 et 1.25.

Les hausses de taux d'intérêt ne devraient pas être favorables au marché obligataire. La baisse des cours se traduira mathématiquement par une hausse des rendements qui se sont déjà clairement manifestés au niveau des emprunts d'Etat : +0.20 point pour le Bund et +0.15 points pour l'OAT 10 ans en un mois. Le rendement des bons du Trésor US s'est également inscrit en hausse à près de 3 % tandis que l'OAT français dépassait les 1 %. Dans le contexte de resserrement monétaire les rendements des emprunts d'Etat vont continuer de monter. Du côté des entreprises il y aura donc clairement un avantage concurrentiel au profit de celles qui sont peu endettées ou qui le sont à taux fixe. Tous les ingrédients d'un krach obligataire sont réunis en cas de durcissement trop rapide de la politique monétaire. On peut penser que les banques centrales dont les bilans sont gavés de titres obligataires feront tout pour l'éviter.

Marchés de Taux

SAS SYNTHESE FINANCE
Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9
☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com - @ : synthese-finance.com

Principales dispositions de la Loi de Finances pour 2018

Ce qu'il faut retenir

1. Revenus du capital et PFU – Flat tax (article 28 de la loi)

Les dividendes, intérêts (sur livrets, obligations, ou issus de contrats d'assurance-vie) et plus-values de valeurs mobilières antérieurement imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu sont désormais soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax").

Le taux du PFU s'élève à 30 % (soit 12,8 % d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux) et s'applique aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2018.

En conséquence de la suppression de l'imposition au barème, l'abattement de 40 % sur les dividendes et les abattements sur les plus-values de valeurs mobilières sont supprimés, l'acompte sur les dividendes et intérêts est aligné sur le taux de 12,8 %. Les dispenses d'acompte sont également maintenues**.**

L'imposition au barème progressif reste possible sur option globale pour une même année et pour l'ensemble des revenus relevant du champ d'application du PFU. Dans ce cas l'abattement de 40 % sur les dividendes est maintenu, de même que les abattements de droit commun sur les plus-values, et les abattements majorés en cas de titres éligibles au dispositif « PME nouvelle » sur les plus-values de titres acquis avant 2018.

Remarque : Les intérêts des PEL et CEL ouverts à compter du 1er janvier 2018 sont soumis au PFU dès la première année et ne bénéficient plus de la prime d'Etat.

Les régimes fiscaux avantageux de certains produits sont maintenus, notamment ceux du livret A, du LDD, du LEP, de l'épargne salariale ou encore du PEA et du PEA-PME.

2. Impôt sur la Fortune Immobilière - IFI (articles 31 et 129 de la loi)

A compter du 1er janvier 2018, l'ISF est supprimé et remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Certaines dispositions restent identiques au régime de l'ISF : **seuil d'imposition à 1,3 million d'euros, barème, abattement de 30 % sur la résidence principale, exonération des biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle** (détenus en direct ou au travers d'une société), exonération partielle des bois et forêts et des baux ruraux à long terme ou encore plafonnement par les revenus.

Sont soumis à l'IFI les contribuables dont le patrimoine immobilier (détenu en direct, via une société, un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation) non affecté à une activité professionnelle est supérieur à 1,3 million d'euros. Les autres biens (liquidités, meubles, titres financiers) sont exclus de l'assiette.

Les titres de sociétés détenus à moins de 10 % par le contribuable sont exonérés d'IFI pour la valeur des actifs immobiliers détenus par la société.

Tous les redevables doivent désormais déclarer leur patrimoine immobilier avec leurs revenus sur la déclaration n°2042 (des annexes sont également à compléter).

SAS SYNTHESE FINANCE
Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9
☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com - @ : synthese-finance.com

Démembrement

L'usufruitier reste en principe redevable de l'IFI sur la pleine propriété des biens (notamment en cas de donation entre époux - donation au dernier des vivants). Cependant l'imposition est répartie conformément à l'article 669 du CGI :

- en cas d'option du conjoint survivant pour l'usufruit légal (ancien usufruit légal prévu à l'article 767 et nouvel usufruit légal prévu à l'article 757 du Code civil) ;
- ou lorsque l'usufruit résulte de l'article 1098 du Code civil (usufruit forcé en présence d'enfants non communs) ;
- ou lorsque le démembrement résulte de la vente de la nue-propriété d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ou l'usage et que l'acquéreur n'est pas une personne mentionnée à l'article 751 du CGI présent code ;
- ou lorsqu'il s'agit d'un bien ayant fait l'objet d'un don ou d'un legs en nue-propriété à une collectivité publique ou à une association reconnue d'utilité publique.

Attention : Le Conseil Constitutionnel a censuré la différence de traitement, non justifiée, entre les démembrements opérés avant et après 1er janvier 2018.
En résumé, pour l'ensemble des démembrements issus de l'option légale du conjoint survivant (ancien usufruit légal ou usufruit constitué après le 1er janvier 2018) l'imposition est répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire selon les taux de l'article 669 du CGI. L'usufruit conventionnel reste imposé chez l'usufruitier sur la pleine propriété.

Location meublée

Une activité de loueur en meublés exercée en direct est exonérée à condition que le contribuable retire de cette activité plus de 23 000 € TTC de recettes et que ces recettes représentent plus de 50 % de ses revenus professionnels. Il n'est plus nécessaire d'être inscrit au RCS en qualité de loueur en meublé mais le contribuable doit remplir une nouvelle condition par rapport à l'ISF : l'activité de location meublée doit être son activité professionnelle principale.
Cette définition est pénalisante pour les loueurs professionnels (LMP) exerçant en direct pour lesquels l'activité de location meublée doit désormais constituer l'activité principale.

Réduction ISF-PME, FIP et FCPI

Seules les souscriptions au capital de PME, FIP et FCPI réalisées avant le 31 décembre 2017 ouvrent droit à réduction, une dernière fois, pour l'IFI 2018.

Passif déductible

Seules les dettes liées à l'acquisition, aux travaux immobiliers et aux impositions autres que celles incombant à l'occupant sont déductibles (à l'exclusion notamment de l'impôt sur le revenu).
Les prêts "in fine" sont déductibles de manière dégressive. Les prêts à soi-même (via une société interposée) ou dans le cercle familial sont en principe non déductibles sauf dans certains cas (lorsque l'opération n'a pas un but principalement fiscal et que les conditions de prêts sont normales).

3. Réduction Pinel (article 68 de la loi)

Le dispositif PINEL est prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, mais recentré sur les zones A, A bis et B1 : les zones B2 et C sont exclues dès 2018 sauf pour les logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017 à condition que la vente définitive soit réalisée avant le 31 décembre 2018.

Le dispositif Pinel est également étendu aux logements situés dans une zone couverte par un contrat de redynamisation de site de défense (départ de casernes, sites militaires abandonnés, etc.). En l'absence de précision, cette extension s'applique dès l'imposition des revenus 2017.

4. Réduction Censi-Bouvard (article 78 de la loi)

La réduction d'impôt Censi-Bouvard est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 : réduction d'impôts de 11 % de l'investissement sur 9 ans et 3 866 €/m2 + récupération de la TVA pour des investissements locatifs meublés.

5. Réduction IR-PME

La réduction pour investissement au capital de PME, FIP et FCPI est portée de 18 % à 25 % pour les investissements réalisés entre une date à fixer par décret et le 31 décembre 2018.
A compter du 1er janvier 2019, le taux retombe a 18 %.
Remarque : Le taux de réduction de 38 % concernant les investissements réalisés en Corse et en outre-mer n'est quant à lui pas modifié.

6. Déductibilité de la hausse de la CSG (article 67 de la loi)

A compter du 1er janvier 2018, la hausse de la CSG de 1,7 point est intégrée à la part déductible de la CSG (y compris pour les revenus relevant du champ d'application du PFU mais pour lesquels le contribuable a opté pour une imposition au barème progressif de l'IR).
Cette déduction est limitée à la plus-value effectivement imposable après application des abattements renforcés ou de l'abattement fixe de 500 000 €.
Cette disposition s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018.

SAS SYNTHESE FINANCE
Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9
☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com

7. Taxe d'habitation (article 5 de la loi)

Bénéficiaires du dégrèvement : le projet de loi de finances prévoit la mise en place de dégrèvements de taxe d'habitation pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à :

- 27 000 € pour la première part de quotient familial,
- majoré de 8 000 € pour chacune des deux premières demi-parts,
- et majoré de 6 000 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième.

Ces décotes sont également applicables, de manière dégressive, pour les contribuables ayant un revenu supérieur aux seuils mais n'excédant pas 28 000 € pour les célibataires ou 45 000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

Le montant de la taxe d'habitation sur les résidences principales est :

- **abaissé de 30 % en 2018**
- **abaissé de 65 % en 2019**
- **et exonéré totalement à compter de 2020.**

8. Crédit d'impôt pour la transition énergétique - CITE (article 79 de la loi)

Le CITE, qui devait prendre fin au 31 décembre 2017, est :

- prorogé pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2018 exclusion faite des dépenses pour l'isolation thermique de fenêtres, volets isolants et portes d'entrée ainsi que les dépenses de chaudières à haute performance énergétique utilisant le fioul, sauf si un devis a été accepté et un acompte versé avant le 31 décembre 2017,
- supprimé à compter du 1er janvier 2019 (et remplacé par une prime).

Le montant des dépenses d'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eaux thermodynamiques) retenu pour le crédit d'impôt est désormais plafonné (montant à déterminer par décret). Les autres pompes à chaleur ne sont pas concernées (notamment les pompes à chaleur géothermiques).

9. Réductions Girardin (articles 71, 72 et 73 de la loi)

Le seuil d'inéligibilité des entreprises au dispositif Girardin industriel est retardé : les entreprises générant plus de 15 millions d'euros de chiffre d'affaires sont exclues du dispositif à compter de 2019 (au lieu de 2018), celles générant plus de 10 millions d'euros de chiffre d'affaires sont exclues à compter de 2020 (au lieu de 2019).

Le dispositif Girardin logement est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020 mais recentré sur les travaux (les constructions et acquisitions n'étant plus éligibles).

10. Réduction SOFICA (article 76 de la loi)

La réduction d'impôt SOFICA est prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 : jusqu'à 48 % des sommes investies, plafonnées à 8 640 € et prises en compte dans le plafonnement global des niches fiscales de 18 000 €.

Pour Aller plus loin

1. Revenus du capital et PFU – Flat tax (article 28 de la loi)

Certains revenus imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu sont désormais soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax").
Il s'agit :

- **des dividendes,**
- **des intérêts (sur livret ou issus de contrats d'assurance-vie),**
- **des premières cessions d'usufruit temporaire de titres (imposées en revenus mobiliers),**
- **des plus-values de valeurs mobilières,**
- **de certaines plus-values et créances liées à l'exit tax" (imposition en cas de transfert de domicile fiscal),**
- **des revenus encaissés par des entreprises et non pris en compte dans le bénéfice imposable de l'entreprise.**

Le taux du PFU est de 30 % (soit 12,8 % + 17,2 % de prélèvements sociaux) et s'applique aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2018.

A. Dividendes et intérêts d'obligations, de créances, sur livrets

Ces revenus ne sont plus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (selon la TMI du contribuable) mais sont désormais imposés au PFU de 30 % sur le montant brut : l'abattement de 40% sur les dividendes est supprimé en cas d'imposition au PFU.
L'imposition au barème progressif reste possible sur option (sans condition de revenu maximum) avec maintien de l'abattement de 40 %. Cette option est globale pour une même année et pour l'ensemble des revenus relevant du champ d'application du PFU.
L'acompte (prélèvement forfaitaire non libératoire de l'IR) est maintenu mais abaissé à 12,8 % et les dispenses de prélèvement sont maintenues en faveur des contribuables ayant un revenu fiscal de référence N-2 inférieur à :

- **25 000 € (ou 50 000 € pour un couple) pour les placements à revenu fixe,**
- **50 000 € (ou 75 000 € pour un couple) pour les valeurs mobilières (dividendes, etc.).**

L'option pour l'imposition au prélèvement forfaitaire de 24 % en faveur des ménages percevant des intérêts inférieurs à 2 000 € par an est supprimée.

B. Assurance-vie et assimilés (contrats de capitalisation)

Les produits des primes versées à compter du 27 septembre 2017, sur un contrat d'assurance-vie nouveau ou ancien, sont soumis à la nouvelle taxation. L'imposition applicable dépend de la durée du contrat et du montant total des primes nettes versées sur l'ensemble des contrats dont est titulaire le bénéficiaire du rachat.
Trois situations sont à distinguer pour les intérêts afférents aux primes versées à compter du 27 septembre 2017 :

- Le contrat sur lequel le rachat est opéré a moins de 8 ans : le taux d'imposition de ces produits est de 12,8 % ;
- Le contrat sur lequel le rachat est opéré a plus de 8 ans et le total des primes nettes versées par le bénéficiaire des produits sur les contrats dont il est titulaire (avant et après 2017) est inférieur à 150 000 € : le taux d'imposition est de 7,5 %.
- Le contrat sur lequel le rachat est opéré a plus de 8 ans et le total des primes nettes versées par le bénéficiaire des produits sur les contrats dont il est titulaire (avant et après 2017) est supérieur à 150 000 € : le taux d'imposition est de 7,5 % pour la fraction des produits afférents aux primes n'excédant pas 150 000 € versées à compter du 27 septembre 2017 et de 12,8 % au-delà ;

Dans ces trois hypothèses, l'imposition des produits sera effectuée selon les règles du barème progressif si le contribuable a formulé une option globale en ce sens.

C. Plus-values de valeurs mobilières

Un "prélèvement forfaitaire unique" (ou "flat tax") de 30 % est instauré à compter du 1er janvier 2018.
Celui-ci a vocation à s'appliquer, non seulement aux revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes), mais également aux plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux et produits réalisés sur instruments financiers (warrants, options, etc.).
Sont également concernées les plus-values et créances entrant dans le champ d'application de l'Exit tax" et les gains de cession de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BSPCE).

Ce taux d'imposition est décomposé en :

- une imposition forfaitaire de 12,8 % pour les produits perçus à compter du 1er janvier 2018 ;
- des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % pour les revenus du patrimoine perçus à compter du 1er janvier 2017 (dont les plus-values mobilières) et les revenus de placement perçus à compter du 1er janvier 2018.

Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter de manière globale pour l'imposition de tous leurs revenus mobiliers (revenus de capitaux mobiliers et plus-values) au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La mise en place de ce nouveau régime d'imposition s'accompagne des mesures suivantes :

- la suppression des abattements proportionnels pour durée de détention (de droit commun et renforcés)
  Cependant, les abattements (droit commun de 50 et 65 % pour la durée de conservation des titres, et renforcés pour cession de titres de PME nouvelles de 85 %) sont maintenus pour les contribuables qui, cumulativement :
  - ✓ ont acquis ou souscrit leurs titres avant le 1er janvier 2018
  - ✓ et optent pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
- **la création d'un nouvel abattement au profit des dirigeants partant en retraite**
  Un abattement fixe de 500 000 € est applicable aux plus-values de cession réalisées par les dirigeants de PME entre le 1er janvier 2018 et 31 décembre 2022.
  Ce dispositif vient se substituer à celui expirant au 31 décembre 2017 (CGI. art 150-0 D ter) dont il reprend la quasi-totalité des dispositions.
  Toutefois, ce nouvel abattement fixe ne peut être cumulé avec les abattements proportionnels (de droit commun ou renforcés).

D. Exit tax

L'imposition au PFU ou l'option globale pour le barème progressif s'applique également aux impositions liées à « l'exit tax » pour les transferts de domicile réalisés à compter du 1er janvier 2018 (que les revenus soient taxés l'année de départ de France ou l'année entraînant la déchéance du sursis).

E. Revenus d'entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles ou d'une profession non commerciale

Sont également éligibles les intérêts, les plus-values et les dividendes perçus correspondant aux titres inscrits à l'actif d'une entreprise qui ne sont pas pris en compte dans le bénéfice imposable de l'entreprise.

F. Plans d'épargne logement (PEL) et comptes épargne logement (CEL)

Les intérêts des PEL et CEL ouverts à compter du 1er janvier 2018 sont soumis au PFU dès la première année (ou sur option globale pour l'imposition au barème progressif) et ne bénéficient plus de la prime d'Etat.
Pour les PEL et CEL ouverts avant cette date, les exonérations sont conservées ainsi que la prime d'Etat (sur la totalité pour les CEL, sur les intérêts des 12 premières années pour le PEL). Toutefois les intérêts dès lors qu'ils sont imposables sont taxés au PFU (sauf option globale pour l'imposition au barème progressif).

G. Autres revenus : livret A, PEA

Les régimes fiscaux avantageux de certains produits sont maintenus, notamment ceux du livret A, du LDD, du LEP, de l'épargne salariale ou encore du PEA et du PEA-PME.

2. Impôt sur la Fortune Immobilière - IFI (article 31 de la loi)

Certaines dispositions restent identiques au régime ISF : seuil d'imposition à 1,3 million d'€, barème, abattement de 30 % sur la résidence principale, exonération des biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle (détenus en direct ou au travers d'une société), exonération partielle des bois et forêts et des baux ruraux à long terme, régime des impatriés ou encore plafonnement par les revenus.

Biens professionnels :

Pour la qualification de biens professionnels, les conditions liées au redevable restent quasiment identiques à celles de l'ISF :

- exercice en direct : l'activité éligible doit être l'activité principale du redevable,
- exercice au travers d'une société imposable à l'IR : le redevable doit exercer son activité principale dans la société,
- exercice au travers d'une société imposable à l'IS : le redevable doit :
  - ✓ exercer l'une des fonctions de direction énumérée par la loi (l'ancien article 885 O bis est remplacée par l'article 975, III du CGI)
  - ✓ percevoir une rémunération normale qui doit représenter au moins 50 % de ses revenus professionnels
  - ✓ et détenir au moins 25 % des droits de vote (sauf cas des gérants majoritaires de SARL, associés de sociétés de personnes ou lorsque ces titres représentent plus de 50% de la valeur brute du patrimoine du dirigeant).

Passifs déductibles

Seules les dettes contractées par le redevable et afférentes aux biens imposables sont déductibles, le cas échéant, à proportion de la fraction imposable.
Il s'agit :

- des dépenses d'acquisition (emprunt souscrit en vue d'acquérir l'immeuble ou les titres de la société détenant les actifs immobiliers),
- des travaux : dépenses d'amélioration, de construction, d'agrandissement, ainsi que les dépenses d'entretien et de réparation dont le propriétaire n'a pas obtenu remboursement par le locataire au 31 décembre de l'année du départ du locataire,
- des impositions autres que celles incombant à l'occupant.

Les impôts équivalents à l'IFI acquittés à l'étranger sont déductibles de l'assiette de l'IFI à hauteur du montant de l'IFI acquitté au titre des actifs immobiliers situés hors de France.

Ne seront pas déductibles les dettes contractées auprès d'un autre membre du foyer fiscal IFI, ou d'autres membres du groupe familial (ascendant, descendant majeur, frère, sœur) sauf à ce que le redevable puisse justifier « du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ».

Création d'un plafond de déduction pour les gros patrimoines : Si valeur du patrimoine taxable > à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60% de cette valeur : la fraction des dettes excédant cette limite ne sera déductible qu'à hauteur de 50% de cet excédent.
Exemple : Un redevable propriétaire de biens immobiliers d'une valeur brute de 8 millions €, a contracté des dettes pour leur acquisition d'un montant de 5 millions €, représentant donc plus de 60% de la valeur des biens (soit 4,8 millions €). L'excédent de 200.000€ ne sera déductible qu'à hauteur de 50%, soit 100 000 €. Le montant des dettes intégralement déductibles se trouvera alors limité à 4,9 millions €.
Le contribuable peut écarter cette limitation des dettes au-delà de 5 millions d'euros d'actif imposable s'il justifie que ces dettes n'ont pas été contractées dans un but principalement fiscal.
Les prêts in fine : Ils étaient intéressants dans le cadre de l'ISF. Le capital étant remboursé à la fin du prêt, il était toujours déductible dans son intégralité pendant toute la durée du crédit. Pour éviter ce type d'optimisation, l'administration recalculera le passif déductible comme si le crédit était amorti de façon linéaire.
L'impôt sur le revenu : Désormais l'impôt sur le revenu ne sera plus déductible de l'assiette taxable à l'IFI.

Activité de location meublée

Les loueurs en meublés en direct sont exonérés au titre des biens professionnels sous 3 conditions cumulatives :

- ils réalisent plus de 23 000 € TTC de recettes annuelles de cette activité ;
- cette activité représente plus de 50 % des revenus du foyer fiscal et sont imposés dans les catégories des traitements et salaires (hors pensions de retraite), bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 ;
- et l'activité constitue leur activité professionnelle principale.

La condition d'inscription au RCS n'apparaît plus dans le texte et est remplacée par la notion d'activité professionnelle principale. En conséquence, l'exonération des loueurs en meublé en direct n'est plus conditionnée à leur inscription au RCS en qualité de loueur en meublé.

Holding

- Les sociétés qui gèrent principalement leur propre patrimoine (holdings passives) ne sont pas considérées comme ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Elles sont donc éligibles à l'IFI en proportion de leur détention d'immobilier.
- En revanche, les holdings animatrices sont considérées comme commerciales. Ce sont celles qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers. Dans ce cas elles ne sont pas soumise à l'IFI même pour la partie de l'immobilier qu'elles détiennent.

Détention de moins de 10 % dans une société opérationnelle

Dans l'hypothèse où le redevable n'exerce pas son activité professionnelle ou une fonction de direction dans la société, restent également exonérés les titres de sociétés ayant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale dont les membres du foyer fiscal IFI détiennent directement ou indirectement moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

IFI-Points d'attention

- Maintien de la réduction d'ISF au titre des dons, qui devient la réduction IFI-dons (limite de 50 K€ par an, 75 % des dons). Précision: Les dons pris en compte sont ceux effectués au cours de l'année précédant celle de l'imposition.
- Suppression de la réduction ISF-PME.
  A noter : Les investissements éligibles à la réduction ISF-PME et les dons éligibles à la réduction ISF-dons, réalisés entre la date limite de la déclaration de l'ISF 2017 et le 31 décembre 2017, sont imputables sur l'IFI dû au titre de 2018.
- Les bois et forêts et parts de groupements fonciers agricoles, forestiers et baux ruraux à long terme restent exonérés soit en totalité s'ils constituent des biens professionnels, soit à hauteur de ¾ sous certaines conditions.

Mécanisme anti-abus :

- Le plafonnement des impôts à 75 % des revenus est conservé en l'état, y compris le dispositif anti-optimisation "cash box" mis en place par la loi de Finances pour 2017 permettant de prendre en compte les revenus distribués à une société à l'IS contrôlée par le redevable.
- Détention en fiducie et trust : les actifs immobiliers détenus dans des fiducies ou des trusts restent imposables chez le constituant (à l'exception des trusts irrévocables dont les bénéficiaires sont des organismes d'intérêt général et dont l'administrateur est soumis à la loi d'un Etat ayant conclu une convention anti-fraude avec la France qui restent, eux, non imposables).
- Détention en crédit-bail ou location-accession : les actifs immobiliers sont imposables chez le preneur (ou l'accédant) sous déduction des loyers ou redevances restant dus et du montant de l'option d'achat.

Besoin d'aide pour votre déclaration d'IFI, contactez Synthèse Finance

SAS SYNTHESE FINANCE
Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9
☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com

ASSURANCE HOMME CLE

Plus de 7000 entreprises disparaissent chaque année suite au décès de leur dirigeant. Un moyen de s'en prévenir et de garantir la pérennité de votre entreprise : l'assurance homme clé. Nous avons sélectionné les produits les plus performants.

Régime fiscal de l'assurance homme-clé

Principe

L'assurance homme-clé contractée par une entreprise lui permet de se prémunir contre les risques de pertes pécuniaires liées au décès ou à l'incapacité d'une personne déterminante pour l'activité de l'entreprise (BOI-BIC-CHG-40-20-20 §50 et s.) :

- Le bénéficiaire doit être l'entreprise, et ce de manière irrévocable ;
- L'assuré doit être "une personne jouant un rôle déterminant dans le fonctionnement de l'entreprise" tels qu'une personne maîtrisant un art, une science ou une technique lié à l'objet social ;
- Le risque garanti doit être la perte pécuniaire consécutive ou décès ou à l'incapacité de l'homme-clé assuré ;
- L'indemnité versée doit être déterminée en fonction de la perte d'exploitation subie, il ne peut s'agir d'une somme forfaitaire.

Lorsque ces critères sont réunis, les primes constituent des charges d'exploitation déductibles du résultat de l'entreprise, et l'indemnité perçue à la réalisation du risque est un produit imposable.

En matière de contrats combinant une assurance décès et une assurance vie, la fraction des primes correspondant à la garantie "décès" est immédiatement déductible du résultat de l'entreprise, sous réserve que son montant soit justifié.

Conséquences pratiques

En pratique, ce type de contrat ne prévoit pas toujours la ventilation entre la fraction affectée au risque décès et celle affectée à la constitution d'une épargne. Les récapitulatifs remis régulièrement par les assureurs peuvent également rester muets sur la question.

En l'absence de tels justificatifs, l'administration pourra remettre en cause la déduction des primes. Il est donc nécessaire de solliciter la compagnie d'assurance pour qu'elle fournisse des relevés précis, dès la souscription si possible.

Demandez-nous conseil au 04.90.31.02.59

SAS SYNTHESE FINANCE
Bâtiment Le Loubérance – 121 rue Jean Dausset – BP 11530 – 84916 AVIGNON cedex 9
☎: 04.90.31.02.59 - ✉ : contact@synthese-finance.com