

# 2018 : Réforme de la fiscalité patrimoniale

COLLOQUE ANNUEL DE LA FNDP  
25 janvier 2018 – Université Paris Dauphine

# Programme

- **17h00** : Mot d'accueil - Renaud Mortier
- **17h15 - 17h45** : L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) – Jean-François Desbuquois, Claire Farge, Cabinet d'avocats Fidal
- **17h45** : Questions
- **18h00 -18h30** : La Flat Tax - Pascal Julien Saint-Amand, Notaire associé Althémis
- **18h30 - 18h45** : Le prélèvement à la source et les investissements patrimoniaux en 2018 - Jérôme Auguin, Ingénieur patrimonial BNP Paribas
- **18h45** : Questions
- **19h** : Cocktail

# **PARTIE 1**

## **L'I.F.I.**

Claire Farge  
Jean-François Desbuquois  
Cabinet d'avocats Fidal

# LA PHILOSOPHIE DE L'IFI

- **Principes : un impôt sur la fortune recentré sur l'immobilier**
  - Rien que l'immobilier... mais tout l'immobilier direct ou indirect.
  - Exclusion des immeubles affectés à une activité professionnelle (appréciation complexe dans certaines hypothèses).
  - Eviter la transformation par le redevable de ses actifs immobiliers taxables en actifs financiers non imposables.
- ⇒ Un nouvel impôt construit sur la matrice de l'ISF mais avec d'importants aménagements (abandon de la notion de prépondérance immobilière des sociétés pour aller vers la « transparence », création de nouveaux cas d'exclusion, multiplication des dispositifs anti-optimisation vis à vis des dettes internes).

# L'IFI : CE QUI NE CHANGE PAS PAR RAPPORT À L'ISF

- **Les personnes imposables (CGI 964) :**
  - **Uniquement les personnes physiques**
  - **Une imposition par « foyer fiscal IFI »** : le redevable avec son conjoint marié, son partenaire de pacs ou son concubin notoire, et leurs enfants mineurs.
  - **Territorialité :**
    - pour les résidents français: sur leur patrimoine immobilier mondial (sous réserve des conventions internationales, et du mécanisme d'imputation de l'impôt acquitté à l'étranger sur des biens situés hors de France- **art. 980**),
    - pour les non-résidents: sur leurs biens immobiliers « français » (idem pendant cinq ans pour les non-résidents qui transfèrent leur domicile en France). Profond changement d'approche pour les non résidents- les effets négatifs peuvent être importants.
  - **Le seuil d'imposition : 1,3 million d'€ d'actif immobilier net imposable.**

# L'IFI : CE QUI NE CHANGE PAS PAR RAPPORT À L'ISF

- **Les règles d'évaluation (CGI 973)** : calquées sur celles en matière de droits de mutation par décès: taxation sur la valeur vénale réelle des biens (mais nombreuses nouvelles règles dérogatoires concernant la valeur taxable des titres sociaux – cf. slides 44 et s. neutralisation de certains passifs).
- Un abattement de 30 % sur la résidence principale (**CGI 973 I 2<sup>ème</sup> alinéa**).
- **Les « décotes »** admises par la jurisprudence devraient perdurer. Pour indivision (entre 20 et 40 %), pour occupation (20 %) avec cumul possible (Cass. com. 16 fév. 2016, n° 14-23.301).
- Les titres cotés: dernier cours connu ou moyenne des 30 derniers cours.
- **Le contrôle et le contentieux (CGI 981)** : comme en matière de droits d'enregistrement.

# L'IFI : CE QUI NE CHANGE PAS PAR RAPPORT À L'ISF

- **Maintien du barème actuel de l'ISF (CGI 977)**

	Taux applicable (en %)
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25
Supérieure à 10 000 000 €	1,5

- Maintien de la décote pour les patrimoines compris entre 1,3 et 1,4 M€ pour limiter l'effet de seuil.

# L'IFI : CE QUI NE CHANGE PAS PAR RAPPORT À L'ISF

- **Les obligations déclaratives (CGI 982)** : une déclaration du patrimoine immobilier taxable brut et net sur la déclaration d'IR + des annexes détaillées sur un modèle qui sera fourni par l'administration.
- Le principe d'un **plafonnement** de l'IFI pour les résidents français (**CGI 979**) : avec reprise de la règle anti-abus contre les cash-box mais sans la réserve d'interprétation du Conseil constitutionnel (DC 2016-744 du 29 déc. 2016).
- **Une réduction IFI- Dons (CGI 978)** dans la limite de 50.000 euros à hauteur de 75% des versements jusqu'à la date de déclaration.
- Suppression de la réduction ISF PME au 31 décembre 2017.



# L'IFI

- **Ce qui change :**

- l'assiette de l'impôt (les biens immobiliers compris ou exclus du champ de l'IFI),
- les actifs immobiliers exonérés,
- le passif déductible et non-déductible.

# Les actifs immobiliers entrant dans le champ de l'I.F.I.

# ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CHAMP DE L'IFI

- **Les biens et droits immobiliers (CGI 965)** : pas de définition spécifique pour l'IFI, donc appréciation de la qualification au sens du droit privé.
- **Les parts ou actions des sociétés ou d'organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers taxables** :
  - Toutes les sociétés sont visées et non plus seulement les titres de société à prépondérance immobilière: désormais principe de transparence des structures sociales quelque soit le nombre de degrés d'interposition.
  - Les autres valeurs mobilières même si elles donnent accès à terme au capital (OC, obligations échangeables en actions) semblent être exclues du champ de l'IFI.
  - Les parts de SCPI, SIIC, OPCI sont dans le champ de l'IFI.

# ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CHAMP DE L'IFI

- **La fraction taxable des parts ou actions des sociétés est déterminée :**
  - En appliquant à la valeur vénale des parts ou actions
  - Un coefficient correspondant au rapport existant entre la valeur vénale réelle des immeubles détenus directement ou indirectement et la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société.

- **Exemple :**

Immeuble	800 K€		Capital social	800 K€
Actifs financiers	800 K€		Emprunt déductible	800 K€

⇒ *valeur économique de la société = 800 K€, prorata 50 %, assiette IFI = 400 K€*

# ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CHAMP DE L'IFI

- **Biens grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage (CGI 968) :**
  - Imposables en principe dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.
  - Reprise de deux exceptions de l'ISF (entraînant partage de l'assiette entre U et NP) :
    - réserve d'usufruit lors de la vente de la nue-propriété à un non-présomptif héritier
    - Réserve d'usufruit lors de la donation de la nue-propriété à l'Etat ou une collectivité etc...
  - **Et reprise d'une troisième exception mais qui est modifiée par rapport à l'ISF :**
    - en cas d'usufruit **légal** du conjoint survivant (757 ou 767 C. civ.): usufruitier et nu-propriétaire seront imposés séparément sur la valeur de leurs droits respectifs déterminée suivant le barème de l'article 669 du C.G.I. En revanche si l'usufruit du conjoint résulte d'une donation au dernier vivant ou d'un testament ⇒ imposition de la totalité de la valeur du bien dans le patrimoine de l'usufruitier. Peut offrir une option intéressante.

# ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CHAMP DE L'IFI

- **Contrats d'assurance-vie (CGI 972)**
  - **Contrats rachetables**
    - Imposables à hauteur de la fraction de la valeur des unités de compte représentative des biens immobiliers taxables (parts de SCPI, OPCI).
  - **Contrats non rachetables**
    - Exclus de l'IFI.

# ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CHAMP DE L'IFI

- **Contrats de crédit-bail et de location-accession (CGI 971)**
  - Les droits du crédit-preneur ou de l'accédant sur le contrat sont compris dans le son patrimoine imposable.
    - Assiette taxable = valeur vénale de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier – Redevances restant à courir – Prix de l'option d'achat.

# Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.



# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- **Quatre cas d'exclusion pour les parts et actions**
  - Biens détenus par des sociétés opérationnelles dont le redevable détient moins de 10 %,
  - Biens affectés à l'activité « professionnelle » de la société qui les détient,
  - Biens affectés à l'activité « professionnelle » d'une société dans un groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle,
  - Biens détenus par des OPC si l'actif est composé de moins de 20 % de biens taxables et si le redevable détient moins de 10 % des parts, et des SIIC si le redevable détient moins de 5 % du capital.
  
- **Un cas de non-rehaussement**
  - Biens pour lesquels le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des titres imposables qu'il détient dans des sociétés dont il n'a pas le contrôle.

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

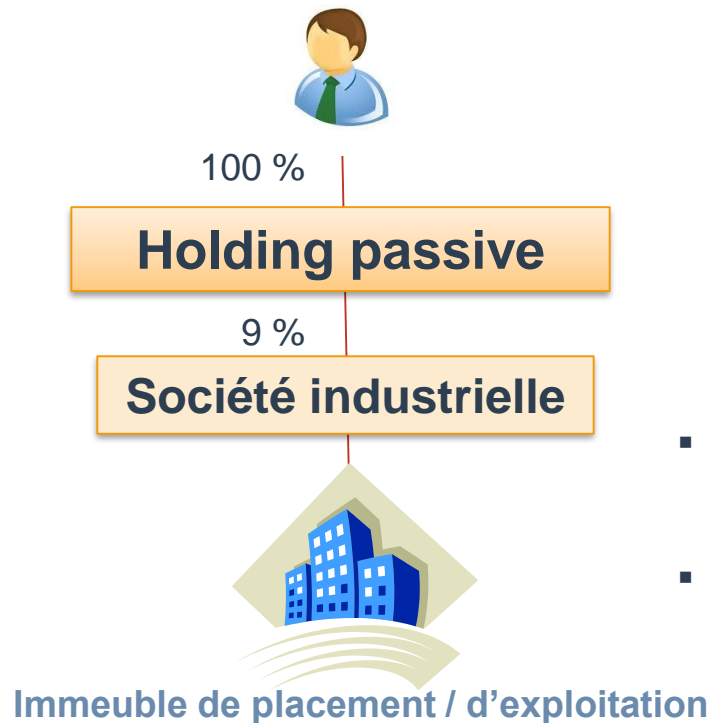
- **Biens détenus par des sociétés opérationnelles dont le redevable détient moins de 10 % (CGI 965, 2°, alinéas 3 à 5)**
  - **Trois conditions :**
    - La société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.
    - Le redevable détient, directement ou indirectement, avec son foyer fiscal moins de 10 % du capital ou des droits de vote.
    - Le redevable ne détient pas avec les membres de son foyer fiscal IFI le contrôle au sens de 150-0 B ter, et ne se réserve pas la jouissance en fait ou en droit des immeubles.

Pas de condition sur l'affectation de l'immeuble.
  - **La notion d'activité commerciale est définie par la loi (art. 966 II) :**
    - Référence aux articles 34 et 35 du C.G.I. (inclut les activités de promotion et de marchand de biens – a priori pas la location meublée)
    - Prévoit expressément les holdings animatrices et précise que leur activité est de nature commerciale.

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- Bien appartenant à une société opérationnelle dont le redevable détient directement ou indirectement moins de 10 %

– Exemple :



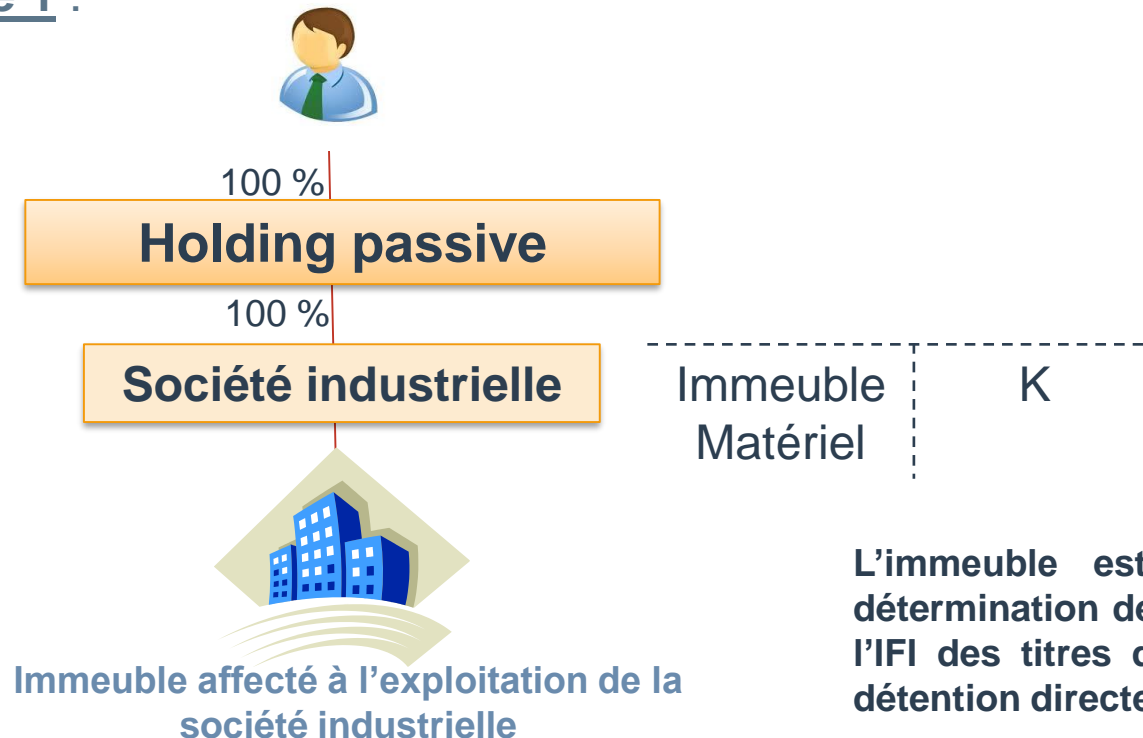
- L'immeuble est EXCLU de la valeur taxable à l'IFI des titres de la holding.
- Idem si détention directe des 9 %.

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- **Biens affectés à l'exploitation opérationnelle de la société qui les détient (CGI 965, 2°- a)**
  - **Trois conditions :**
    - La société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale,
    - La société détient directement les actifs (les actifs qu'elle met à disposition ou donne en location à des tiers ne sont pas couverts par cette exclusion).
    - Affectation des immeubles à sa propre activité opérationnelle.
  - Le redevable peut détenir directement ou indirectement les titres de la société opérationnelle propriétaire de l'immeuble.

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient
  - Exemple 1 :



L'immeuble est **EXCLU** dans la détermination de la valeur taxable à l'IFI des titres de la holding. Idem détention directe.

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient
  - Exemple 2 :

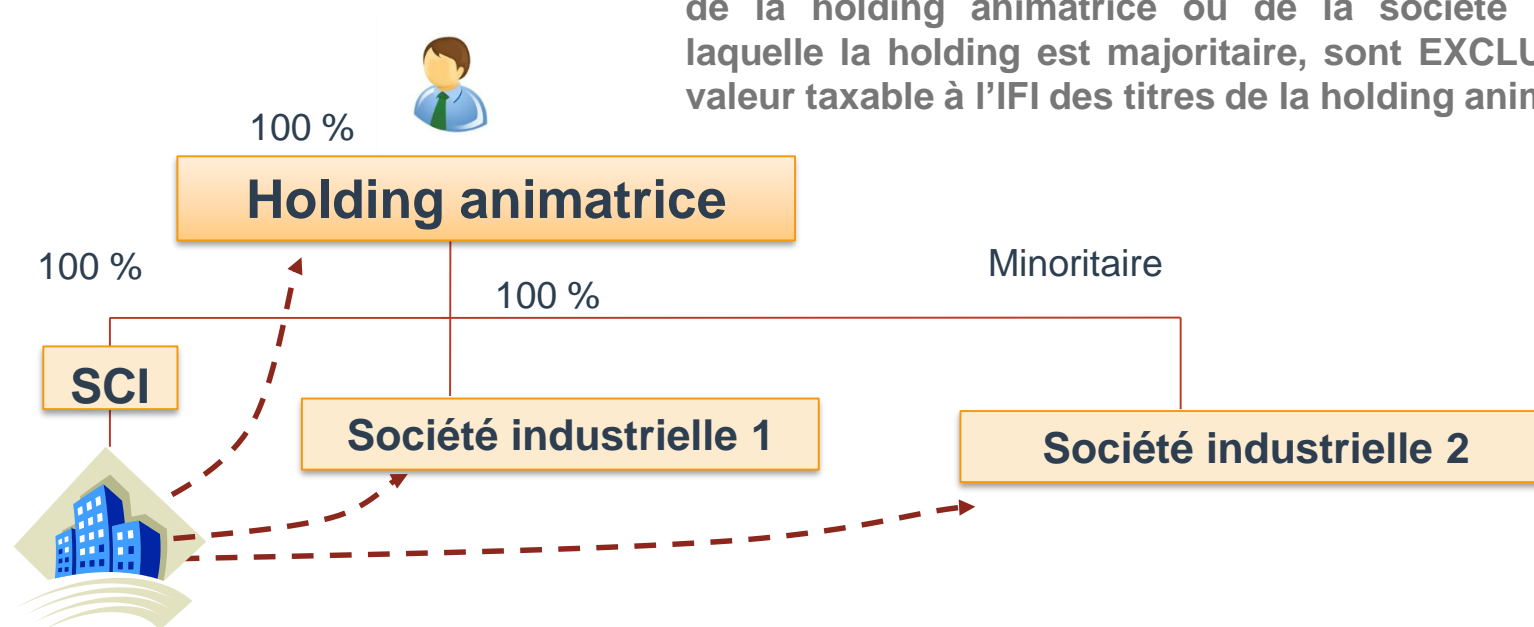


# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- **Biens affectés à l'exploitation d'une société du groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle (CGI 965, 2°- b)**
- **Deux conditions :**
  - **L'activité de la société dont le redevable détient, directement ou indirectement, les titres est opérationnelle.**
  - **Les actifs sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale :**
    - de la société dont le redevable détient les titres (même si celle ne détient qu'indirectement l'immeuble),
    - de la société propriétaire des biens (semble recouvrir des hypothèses identiques à l'article 965, 2°- a ?),
    - d'une société dans laquelle la société dont le redevable possède les titres détient (directement ou indirectement) la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

Les actifs immobiliers de la SCI utilisés pour l'activité de la holding animatrice ou de la société 1, dans laquelle la holding est majoritaire, sont **EXCLUS** de la valeur taxable à l'IFI des titres de la holding animatrice.



Les actifs immobiliers de la SCI utilisés pour l'activité opérationnelle de la société 2, non contrôlée, sont **COMPRIS** dans la valeur taxable à l'IFI des titres de la holding animatrice.



# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- **Biens détenus par des OPC (CGI 972 bis)**
  - Exclusion du champ de l'IFI sous deux conditions :
    - Détention par le redevable et membres de son foyer IFI de moins de 10 % des titres émis par l'OPC,
    - Et actif de l'OPC composé à moins de 20 % d'actifs immobiliers taxables.
- **Biens détenus dans des SIIC**
  - Exclusion du champ de l'IFI si :
    - Détention par le redevable et les membres de son foyer IFI de moins de 5 % des titres émis par la SIIC,

# LES ACTIFS IMMOBILIERS EXCLUS DU CHAMP DE L'IFI

- Une « curiosité » fiscale : le non-rehaussement pour un impôt dû
  - CGI 965, 3° :

- *« Aucun rehaussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions mentionnées au premier alinéa du 2° du présent article représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement.*

*Le premier alinéa du 3° ne s'applique pas si le redevable contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, la société ou l'organisme qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables, si l'une des personnes mentionnées au 1° du présent article se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens ou droits immobiliers que le redevable détient indirectement ou si le redevable détient directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au même 1°, plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société ou de l'organisme qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables ».*

# Les exonérations

# LES EXONERATIONS

- Les exonérations permettent d'éliminer l'imposition sur certains immeubles qui ne sont pas couverts par les cas d'exclusion : concernent essentiellement les immeubles professionnels détenus personnellement par le redevable ou par une holding passive, ou ceux loués au sein d'un groupe au profit d'une filiale non contrôlée par la société opérationnelle de tête.
- Mais dans certaines hypothèses : risque de chevauchements exclusion/exonération.

# LES EXONERATIONS

- **Reprise des règles applicables en matière d'exonération d'ISF au titre du « bien professionnel »**
  - **Les actifs immobiliers affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal sont exonérés que celle-ci soit exercée :**
    - à titre individuel **(CGI 975 I)**,
    - ou dans une société de personnes « translucide » **(CGI 975 II)**,
    - Ou enfin dans une société soumise à l'IS si les conditions suivantes sont cumulativement respectées **(CGI 975 III)** :
      - ✓ Le redevable exerce effectivement et à titre principal l'une des fonctions de direction visées par la loi (Pt, DG, membre directoire, PCS, gérant)
      - ✓ Il perçoit une rémunération normale et > 50 % de ses revenus professionnels,
      - ✓ Il détient au moins 25 % des droits de vote de la société si associé de SARL ou d'une société par actions (dérogation si la valeur de la participation dans la société est > 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable).

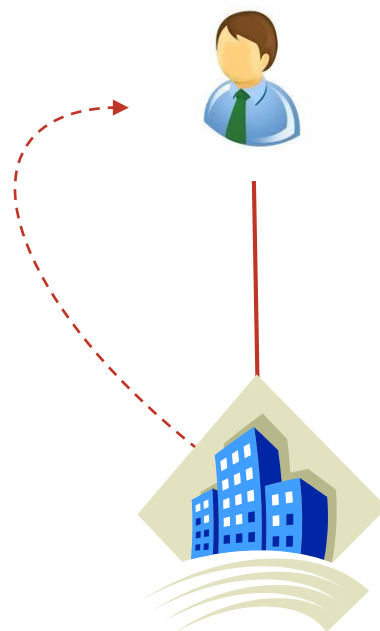
# LES EXONERATIONS

- **Précisions**

- Les immeubles peuvent bénéficier de l'exonération quel que soit le nombre de structures interposées entre le redevable et l'immeuble (plus souple que la doctrine administrative antérieure au titre de l'ISF qui limitait à 1 seul degré: BOI-PAT-ISF30-30-10-20, n° 50 s) ;
- Possibilité d'exercer plusieurs activités similaires ou connexes et complémentaires, ou pas (notion de BPU).

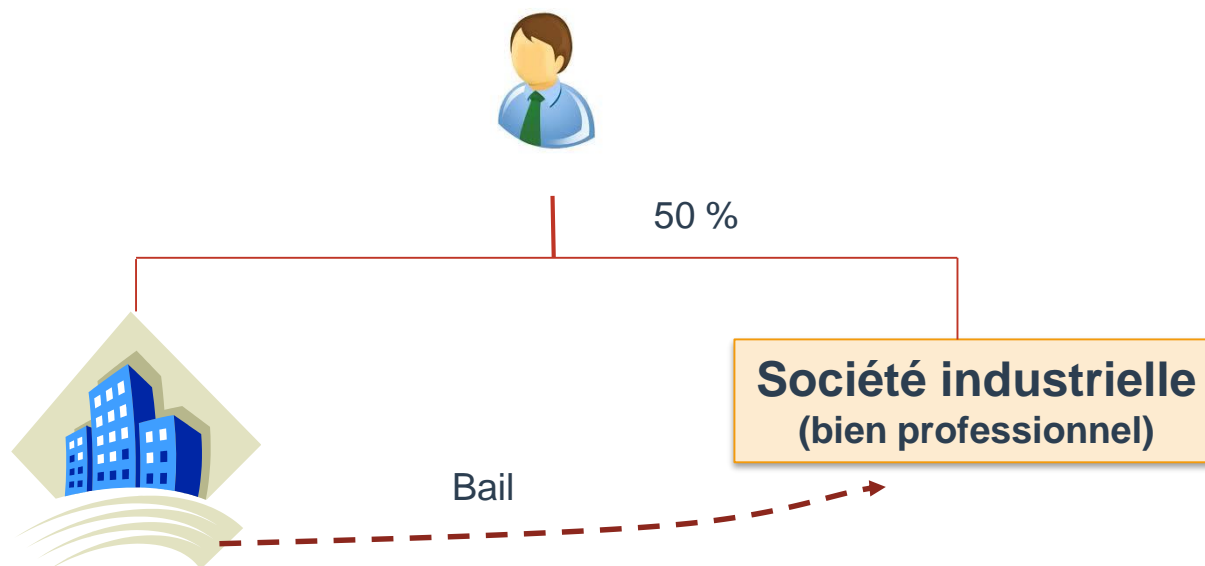
# LES EXONERATIONS

- Immeuble appartenant à titre personnel au redevable qui l'affecte à son activité professionnelle exercée à titre individuel (CGI 975 I),
  - Exonéré d'IFI



# LES EXONERATIONS

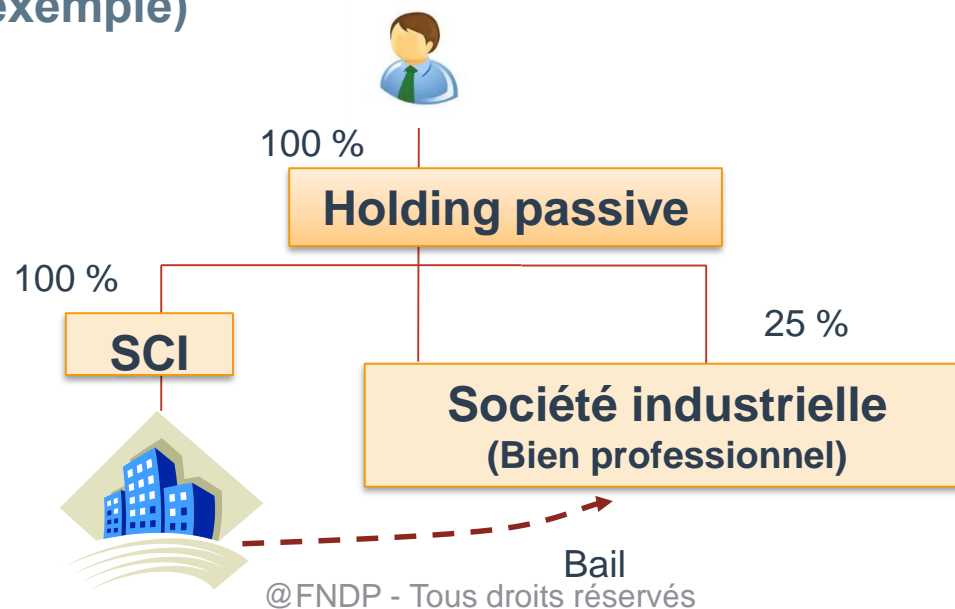
- Immeuble appartenant personnellement au redevable qui l'affecte à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle il exerce son activité (CGI 975 III),
  - Exonéré d'IFI à hauteur de la participation du redevable dans la société industrielle (50 % dans l'exemple)





# LES EXONERATIONS

- Immeuble détenu indirectement affecté à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle le redevable exerce son activité et qui n'est pas contrôlée par la société propriétaire de l'actif
  - Exonéré d'IFI à hauteur de la participation du redevable dans la société (25 % dans l'exemple)



# LES EXONERATIONS

- **Autres exonérations ISF maintenues**
  - Bois et forêts et parts de groupements forestiers (CGI 976 I et II),
  - Biens ruraux donnés à bail à long terme ou bail cessible et parts de GFA (CGI 975 III et IV).

# LES EXONERATIONS

- **Quid des pactes Dutreil ISF antérieurement conclus et des mandataires et salariés sous 885 I quater ?**
  - **La loi ne prévoit rien sauf l'abrogation de tous les textes sur l'ISF dont les articles 885 I bis et I quater à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.**
  - **Pour les engagements collectifs enregistrés depuis plus de six ans au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le dispositif 885 I quater revendiqué depuis plus de 6 ans :**
    - ✓ L'engagement a été respecté pour la durée minimum de conservation de 6 ans ⇒ les exonérations de toutes les années passées sont consolidées,
    - ✓ Plus d'utilité pour l'avenir.

# LES EXONERATIONS

- **Quid des pactes Dutreil ISF antérieurement conclus (et 885 I quater) ?**
  - **Si l’engagement collectif a été enregistré depuis moins de six ans au 1<sup>er</sup> janvier 2018, deux analyses auraient été envisageables :**
    - ✓ **1<sup>ère</sup> analyse** : l’article 885 I bis abrogé et le régime disparaît avec lui. Il ne sera plus possible à compter de 2018 de connaître le régime des opérations sur les titres que pourrait envisager le redevable.  
D’autre part la cause de l’engagement qui était la possibilité d’une exonération annuelle récurrente tous les ans disparaît à compter de 2018 ⇒ on ne peut plus exiger du redevable la poursuite de son engagement.
    - ✓ **2<sup>nde</sup> analyse** : nécessité de respecter les engagements pour atteindre 6 ans qui constituait la condition pour consolider les exonérations qui ont été appliquées jusqu’au 31 décembre 2017. **Correspondrait à la position de la DLF.**

# Déductibilité du passif de l'IFI : passif personnel du redevable et passif social

# Le passif personnel du redevable

# PASSIF DU REDEVABLE

- **Principes généraux :**

- Sont déductibles, sauf exceptions, **certaines dettes** existantes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, contractées par le redevable et effectivement supportées par lui, **afférentes aux actifs imposables**.
- Pour les **actifs partiellement imposés à l'IFI** : règle du prorata
  - ⇒ Le passif est déductible à proportion de la fraction de valeur imposable.

# PASSIF DU REDEVABLE

- **Nature des dettes déductibles (CGI 974 I) :**
  - Dettes afférentes :
    - aux dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers, y compris celles liées à l'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières ;
    - ou aux dépenses de réparation et d'entretien ;
    - ou aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
    - ou aux impositions dues sur ces propriétés (sauf revenus fonciers).
  - **mais nombreuses exceptions à la déductibilité pour éviter les schémas d'optimisation (arbitrages financement sur fonds propres/ par emprunt).**



# PASSIF DU REDEVABLE

- **Exceptions à la déductibilité : prêts in fine (CGI 974 I bis)**
  - *Dettes correspondant à des prêts in fine*
    - « Les dettes mentionnées au I correspondant à des prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat contracté pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt. » (si pas de terme fixé sur 20 ans).
- **Exemple :**
  - Emprunt *in fine* de 1.000.000 € conclu sur 10 ans.
  - En 6<sup>ème</sup> année, le montant déductible
  - 1.000.000 € - (1.000.000 x  $\frac{5}{10}$ ) = 500.000 €

# PASSIF DU REDEVABLE

- **Exceptions à la déductibilité (CGI 974 II) : Dettes contractées auprès du groupe familial**
  - *Ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés directement, ou indirectement :*
    - *auprès du redevable et membres foyer IFI (non déductibilité absolue),*
    - *auprès d'un ascendant, descendant autre que celui mentionné au 2°, frère ou sœur du redevable (sauf si le redevable peut justifier du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements),*
    - *auprès d'une société ou organisme que, seule ou conjointement avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs, le redevable contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés (sauf preuve caractère normal du prêt).*

# PASSIF DU REDEVABLE

- **Plafonnement de la déductibilité (CGI 974 III)**

- « III. – Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction ... excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent. »

- **Exemple :**

- Valeur des biens : 7 000 000 €
- Dettes : 4 500 000 € > 4 200 000 (7 000 000 x 60 %)
- Excédent : 300 000 € dont seulement moitié (150.000 ) est déductible
- Seuil de déduction : 4 200 000 + 150 000 € = 4 350 000 €.

# Limitation de la prise en compte du passif social dans la valorisation des titres

# PASSIF SOCIAL

- Principe : déductible dans la valeur des titres sociaux
- *Mais nombreux dispositifs anti- abus pour empêcher les prêts internes ou le « lessivage » de l’actif*
  - Exemple :

Immeuble	800 K€	Capital social	800 K€
Actifs financiers	800 K€	Emprunt déductible	800 K€

⇒ valeur économique de la société = 800 K€, assiette IFI = 400 K€

⇒ (si pas d’actifs financiers, ni prêt: valeur IFI=800 K€)

# PASSIF SOCIAL

- **Neutralisation du passif résultant d'une vente « à soi-même » (CGI 973 II 1°) (1/2)**
  - *« II. – Pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme :*
    - 1° Pour l'acquisition, dans un objectif principalement fiscal, à une personne mentionnée au 1° de l'article 965 d'un bien ou droit immobilier imposable ; »*

# PASSIF SOCIAL

- Neutralisation du passif résultant d'une vente « à soi-même » (CGI 973 II 1°) (2/2)

- Exemple :

- ✓ Immeuble vendu par le redevable à une société dont il est associé dans un but principalement fiscal ;
- ✓ l'emprunt non pris en compte pour l'évaluation des droits sociaux

Immeuble	800 K€	Capital social	50 K€
		Emprunt non déductible	750 K€

⇒ valorisation économique de la société = 50K€, assiette IFI = 800 K€

# PASSIF SOCIAL

- **Neutralisation des dettes sociales souscrites auprès du redevable (CGI 973 II 2°)**
  - « II. - Pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, par l'acquisition d'un bien immobilier ou des dépenses déductibles :
    - auprès du redevable ou un membre du foyer fiscal à l'IFI (non déductibilité absolue)
    - auprès du groupe familial élargi (le redevable peut démontrer le caractère normal du prêt.
    - auprès d'une société contrôlée par lesdites personnes ((le redevable peut démontrer le caractère normal du prêt).



**Claire FARGE**  
et  
**Jean-François DESBUQUOIS**  
Cabinet d' Avocat FIDAL  
32-34 avenue Kléber  
75116 PARIS

# **PARTIE 2**

# **La Flat Tax**

Pascal Julien Saint-Amand  
Notaire associé Althémis

# « Le Prélèvement Forfaitaire Unique » P.F.U.

**Me Pascal JULIEN SAINT-AMAND**

Notaire, ancien avocat fiscaliste,  
Docteur en droit français, Docteur en droit européen,  
Chargé d'enseignement à Paris-Dauphine,  
Chargé d'enseignement à l'ESCP Europe

**GROUPE ALTHÉMIS**

79, rue Jouffroy d'Abbans 75017 Paris

Tél : 01.44.01.25.17

[pjsa@paris.notaires.fr](mailto:pjsa@paris.notaires.fr)

@FNDP - Tous droits réservés

# PFU

## A. Régime fiscal antérieur

### **Intérêts :**

Imposition de 100% à l'IR sans abattement + aux PS + CEHR

### **Dividendes :**

Imposition de 60% à l'IR + 100% aux PS + 100% CEHR

### **Plus-values de cession de valeurs mobilières imposables :**

- à l'IR au barème progressif avec un abattement selon la durée de détention
- aux prélèvements sociaux sans abattement
- à la CEHR sans abattement

## A. Régime fiscal antérieur

Régime antérieur	IR	PS	Total
Intérêts	45,00%	15,50%	<b>60,50%</b>
Dividendes	27,00%	15,50%	<b>42,50%</b>
Plus-value (avec 0% abattement)	45,00%	15,50%	<b>60,50%</b>
Plus-value (avec 50% abattement)	22,50%	15,50%	<b>38,00%</b>
Plus-value (avec 65% abattement)	15,75%	15,50%	<b>31,25%</b>
Plus-value (avec 85% abattement)	6,75%	15,50%	<b>22,25%</b>

**+ CEHR**

*(et hors incidence fraction de CSG déductible)*

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

### Prélèvement forfaitaire unique (intérêts, dividendes, plus-values)

- également appelé flat tax
- sur les revenus de capitaux mobiliers :
  - Intérêts
  - produits réalisés sur instruments financiers
  - dividendes,
  - plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux,
- IR 12,8 % + prélèvements sociaux 17,2 % = 30 %

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

### Maintien de certains dispositifs

- régime actuel d'imposition des produits des contrats d'assurance-vie afférents à des versements antérieurs au 27/09/2017 (voir IV.)
- exonération des intérêts des livrets A, livrets de développement durable (LDD) et livrets d'épargne populaire (LEP)
- régime des PEA et PEA-PME

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018 (projet)

### **Nouvel abattement fixe de 500.000 € pour départ à la retraite**

- pour la cession par des dirigeants partant à la retraite
- de titres détenus depuis plus d'1 an
- opérations réalisées entre le 01/01/2018 et le 31/12/2022
- pas de cumul avec l'abattement pour durée de détention de droit commun ou renforcé



## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

### Option possible pour l'IR

Malgré l'avènement du PFU : possibilité d'option pour le barème progressif de l'IR avec maintien de certains des régimes antérieurs.

#### Pour les dividendes :

- taxation IR (après abattement de 40%) et
- PS sans abattement.

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

### Option possible pour l'IR

**Pour les plus-values** (et pour les titres acquis avant 1/1/2018)

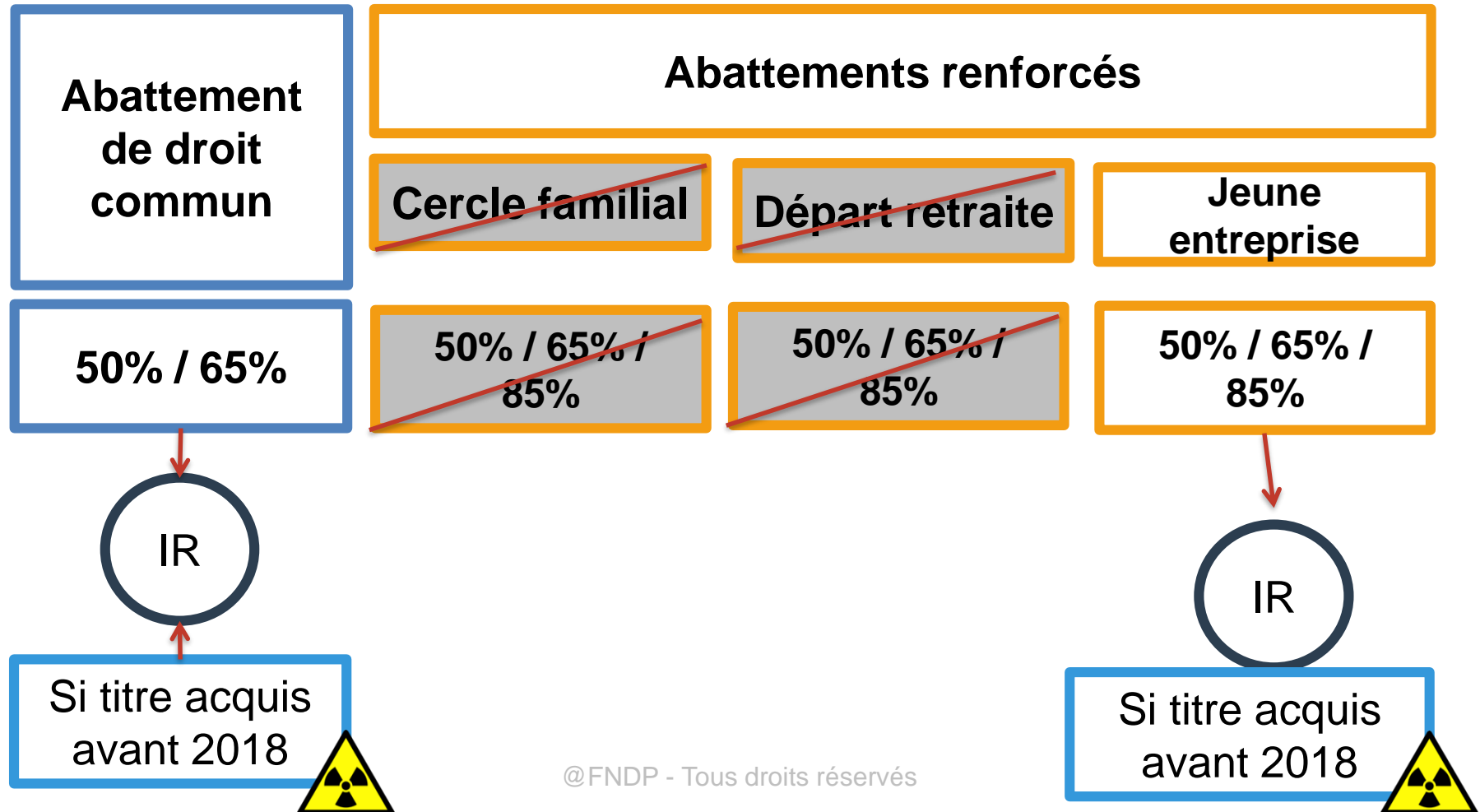
→ Régime de droit commun : maintien des abattements de 50% et 65% pour l'IR

→ Régime incitatif :

- Maintien de l'abattement renforcé de 50, 65 ou 85 % pour les titres de PME de moins de 10 ans
- Suppression du régime de l'abattement renforcé pour les cessions intrafamiliales.
- Suppression du régime de l'abattement renforcé pour les départs à la retraite. Mais instauration d'un abattement fixe de 500.000 € (exclusif de l'abattement de droit commun)

# Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

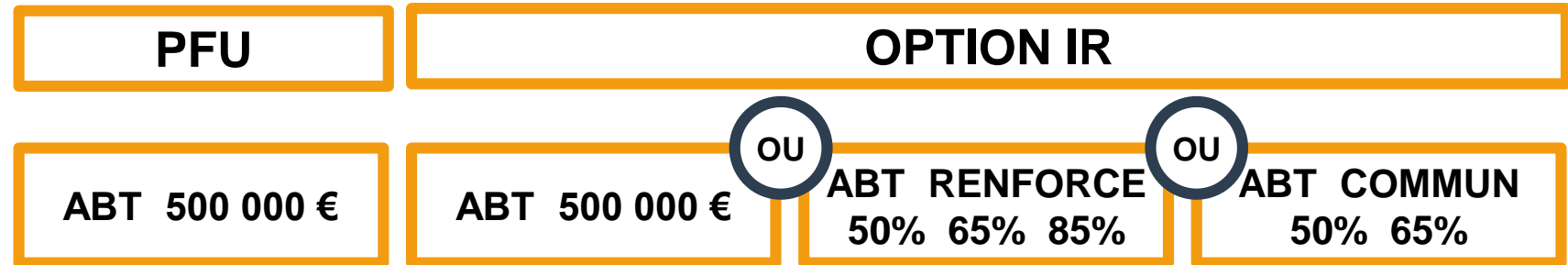
Plus-values sur titres : aménagement des régimes d'abattement en cas d'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu



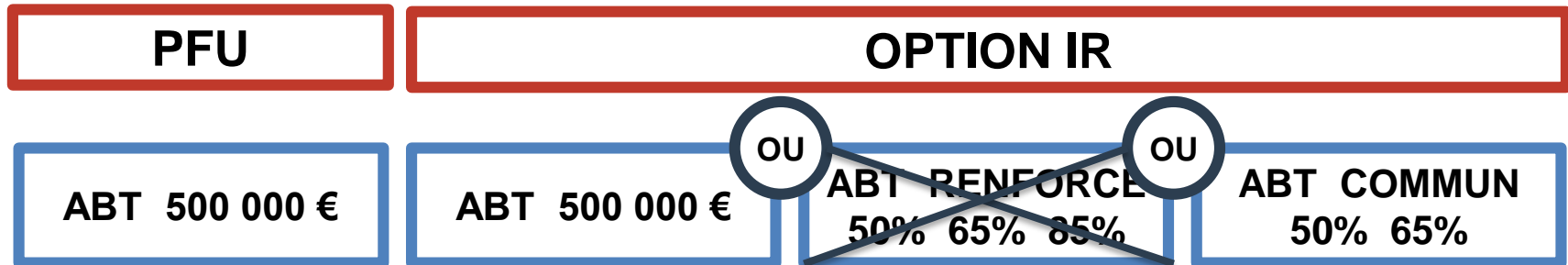
# Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Plus-values sur titres : aménagement des régimes d'abattement en cas d'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu

## DEPART A LA RETRAITE + J E



## DEPART A LA RETRAITE SANS J E



## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

### Option possible pour l'IR

**Pour les plus-values** (et pour les titres acquis après 1/1/2018)

- Principe : PFU 12,8 % sans aucun abattement pour durée de détention mais avec le nouvel abattement fixe pour cession par un dirigeant partant à la retraite
- Sur option, barème IR **sans aucun abattement pour durée de détention** mais avec le nouvel abattement fixe pour cession par un dirigeant partant à la retraite

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

**En synthèse :**

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

Modalités d'imposition des plus-values	Titres acquis <b>avant</b> le 01/01/2018		Titres acquis <b>après</b> le 01/01/2018	
	Principe	Sur option barème IR	Principe	Sur option barème IR
Abattement de droit commun	Non	Oui	Supprimé	

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

Modalités d'imposition des plus-values : abattements renforcés	Titres acquis avant le 01/01/2018		Titres acquis après le 01/01/2018	
	Principe	Sur option barème IR	Principe	Sur option barème IR
PME moins 10 ans	Non	Oui sur conditions	<b>Supprimé</b>	
Cession intrafamiliale	<b>Supprimé</b>		<b>Supprimé</b>	
Retraite dirigeant	<b>Supprimé</b>		<b>Supprimé</b>	



# Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

## PFU ou barème progressif : des base imposables différentes

Par défaut :  
FlatTax = 12,8%  
(sur base brute)  
Pas de CSG déd.

Sur option globale :  
Barème IR  
(après abatt.  
éventuel)  
+ CSG déd.

Abattement	Revenus	Abattement
néant	RCM fixe	néant
néant	Dividende	-40%
néant	Plus-value sur titres (acquisit° avant 2018)	-50% / -65% / -85%

# Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

## PFU ou option globale pour le barème progressif ?

100 € brut	PFU	Tml 14%	Tml 30%	Tml 41%	Tml 45%
Intérêts	12,8%	13,0% <sup>(1)</sup>	28,0% <sup>(1)</sup>	38,2% <sup>(1)</sup>	41,9% <sup>(1)</sup>
Dividendes 60%	12,8%	7,8% <sup>(1)</sup>	16,8% <sup>(1)</sup>	22,9% <sup>(1)</sup>	25,2% <sup>(1)</sup>
PVVM 100%	12,8%	13,0% <sup>(1)</sup>	28,0% <sup>(1)</sup>	38,2% <sup>(1)</sup>	41,9% <sup>(1)</sup>
PVVM 50%	12,8%	6,5% <sup>(1)</sup>	14,0% <sup>(1)</sup>	19,1% <sup>(1)</sup>	21,0% <sup>(1)</sup>
PVVM 35%	12,8%	4,6% <sup>(1)</sup>	9,8% <sup>(1)</sup>	13,4% <sup>(1)</sup>	14,7% <sup>(1)</sup>
PVVM 15%	12,8%	2,0% <sup>(1)</sup>	4,2% <sup>(1)</sup>	5,7% <sup>(1)</sup>	6,3% <sup>(1)</sup>

(1) En tenant compte d'une CSG déductible au taux de 6,8% limitée au rapport entre le montant net imposable à l'IR et le montant brut soumis à prélèvements sociaux@FNDP - Tous droits réservés

## B. Régime fiscal applicable au 01/01/2018

### Option pour le barème progressif de l'IR

- L'option est globale : applicable à l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values de cession de titres d'une année considérée

## C. De nouvelles stratégies en matière d'investissement IR / IS

### Le match IR /IS penche en faveur de l'IS

- Car majoration des PS pénalise détention directe 17,2% au lieu de 15,5%
- Baisse IS favorise l'investissement par une société IS  
Tendance vers 25%
- PFU au lieu de taxation IR du dividende avec abattement favorise investissement par une structure IS  
30% au lieu de 42,5% antérieurement ( $45\% \times 60\% + 15,5\%$ )

# Place aux questions

# **PARTIE 3**

# **Le prélèvement à la source et les investissements patrimoniaux en 2018**

Jérôme Auguin  
Ingénieur patrimonial BNP Paribas

# LES TEXTES

- Loi de Finances pour 2017 (JO 30/12/2016), articles 60 et 82 -> création du PAS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

## Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017

- **Ordonnance 2017-1390 du 22 septembre 2017** -> repousse l'entrée en vigueur du PAS au 1<sup>er</sup> janvier 2019
- **Loi de Finances rectificative pour 2017 II** (Loi 2017-1775 du 28 décembre 2017, JO du 29) -> modification à la marge du dispositif du PAS (et du CIMR en 2018)
- **Décision Conseil Constitutionnel** (Décision 2017-759 DC 28 décembre 2017, JO du 29) -> conformité

**PAS & CIMR :**  
**les aménagements de la loi de**  
**finances rectificative pour 2017 II**  
**(Loi du 28/12/2017)**



## Aménagement du PAS

Art. 204 A à N du CGI modifiés par la loi de Finances rectificative pour 2017 II (L 2017-1775 du 28/12/2017 – Art. 11)

- ✓ Rémunération des gérants et associés, produits des droits d'auteur et rémunération des agents d'assurance (RAS -> Acompte)
- ✓ Harmonisation du mode de calcul de la retenue à la source (non prise en compte des abattements des assistantes maternelles et des journalistes)
- ✓ Application des grilles de taux par défaut (si absence de taux propre)
- ✓ Simplification (modulation à la baisse) et assouplissement des sanctions (défaillance du collecteur)

## Phase de préfiguration

**Article 60 I bis** de la loi de finances pour 2017 modifié par la loi de Finances rectificative pour 2017 II (L 2017-1775 du 28/12/2017 – Art. 11)

**Légalisation d'une phase de test du PAS du 01/09/2018 au 31/12/ 2018.**

## Aménagement du CIMR

**Article 60 II** de la loi de finances pour 2017 modifié par la loi de Finances rectificative pour 2017 II (L 2017-1775 du 28/12/2017 – Art. 11)

### AMENAGEMENT DES MESURES ANTI-OPTIMISATION

**REVENUS  
FONCIERS**  
[Art. 60 II K bis  
nouveau]

- ✓ Les conséquences des **ruptures d'engagement de location** non retenues pour le CIMR (Périssol, Besson ...)
- ✓ Extension des mesures anti optimisation au régime des **Monuments historiques**

**EPARGNE  
RETRAITE**  
[Art. 60 II K ter  
nouveau]

- ✓ Encadrement de la déduction des versements de l'épargne retraite en **2019 en cas de non régularité des versements** sur la période 2017-2019

## Le PAS : des principes inchangés

Un prélèvement de l'impôt contemporain du revenu (**IR + PS**)

Le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt est supprimé : revenus 2017 -> IR acquitté en 2018, revenus 2019 -> IR acquitté en 2019 (régularisation en 2020)

Tous les revenus ne sont pas concernés par le PAS

- Les revenus professionnels ou de remplacement et les revenus fonciers sont **inclus** dans le PAS
- Les autres revenus (soumis au PFU ou non) sont **exclus** du PAS

Les taux de prélèvements sont déterminés par l'administration fiscale

L'administration fiscale détermine un taux d'imposition sur une **base historique** (dernière déclaration connue) appliqué aux revenus perçus soit sous forme de **retenue à la source** (tiers collecteur), soit sous forme d'**acompte** (autres revenus)

Le mécanisme de déclaration de l'impôt reste le même

Déclaration des revenus l'année suivante toujours à faire, notamment pour l'imputation des crédits et réductions d'impôt

La double imposition de 2019 est compensée par la création du crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement (**CIMR**) pour l'imposition des revenus 2018

## PRINCIPES DU PAS – modalités de la retenue à la source

Pour le **prélèvement à la source (PAS)**, deux modalités pratiques du recouvrement contemporain de l'impôt sur le revenu :

### Retenue à la source

Revenus avec collecteur

- ✓ Taux de retenue à la source **déterminé par l'administration**
  - Taux de **prélèvement personnalisé** appliqué à la situation du contribuable s'il accepte la transmission de ce taux au collecteur : taux du foyer ou taux individualisé calculé au niveau de l'individu
  - Taux de **prélèvement neutre** : taux appliqué par le collecteur s'il n'a pas connaissance du taux personnalisé, taux neutre déterminé à partir d'une grille de taux (barème du taux neutre)
- ✓ La retenue effectuée directement par un tiers verseur
- ✓ Le revenu versé est net de la RAS

### Acomptes contemporains

Revenus sans collecteur

- ✓ Acompte **calculés par l'administration** sur la base des revenus déclarés en N-2 puis en N-1 dès que l'information est disponible
- ✓ Les acomptes sont acquittés par le contribuable

## PRINCIPES DU PAS : les revenus concernés

### PAS

#### Retenue à la source Revenus avec collecteur

- Salaires
- Traitements public
- Pensions de retraites
- Indemnités journalières de maladie
- Allocations chômage ou pré-retraite
- Rente viagère à titre gratuit
- Epargne salariale
- Salaires, pensions et rentes de source étrangère imposables en France et versés par débiteur établi en France

### PAS

#### Acompte contemporain Revenus sans collecteur

- Revenus des travailleurs indépendants (BIC, BNC) et des agriculteurs
- **Revenus des gérants et associés de sociétés relevant de l'article 62 CGI (LFR 2017 II)**
- Revenus fonciers
- Pensions alimentaires
- Rentes viagères à titre onéreux
- Salaires, pensions et rentes de sources étrangères payés par des débiteurs établis hors de France

### HORS CHAMP DU PAS

- Revenus de capitaux mobiliers
- Plus-values immobilières
- Plus-values mobilières
- Rémunérations versées aux non-résidents déjà soumises à une retenue à la source
- Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus en application d'une convention fiscale
- Gains sur l'actionariat salarié (stock-options, actions gratuites, BSPCE)

## Le PAS : les revenus concernés

98%  
de  
l'IR

2%  
de  
l'IR

Barème progressif	Net fiscal	Abattement	Net imposable	
SALAIRE		0	0	
BENEFICE PRO			0	Barème progressif
REVENUS FONCIERS			0	CIMR
Autres revenus non except (sans PS)			0	
Autres revenus non except (AVEC PS)			0	
INTERET			0	
DIVIDENDE	0	0	0	Barème progressif
PLUS VALUE 0%			0	
PLUS VALUE 65%		0	0	Hors CIMR
PLUS VALUE 50%		0	0	
PLUS VALUE 85%		0	0	
Autres revenus except (AVEC PS)		0	0	
Autres revenus except (sans PS)		0	0	
<b>S/total revenus soumis au barème progressif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Dont soumis à PS</b>	<b>0</b>			
<b>IMPUTATION SUR LE REVENU GLOBAL</b>	<b>PERP/MH</b>		<b>0</b>	
<b>S/total imposable barème progressif</b>			<b>0</b>	

PFU		
INTERET		
DIVIDENDE		
PLUS VALUE		
Autres		
<b>S/total PFU</b>	<b>0</b>	

## Le CIMR : La neutralisation totale ou partielle de l'imposition des revenus 2018 en 2019

**Art.60 II A** de la loi n°2016-1917 du 29 décembre 2016 ( modifiée par la loi 2017-1775 du 28 décembre 2017)

« Les contribuables bénéficient , à raison des revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement mentionné à l'article 204 A du CGI, perçus ou réalisés en 2017, d'un crédit d'impôt « modernisation du recouvrement » (CIMR) destiné à assurer, pour ces revenus, l'absence de double contribution aux charges publiques en 2019 au titre de l'impôt sur le revenu. »

## Le CIMR : le mécanisme (art.60 II B loi n°2016-1917 du 29 décembre 2016)

La solution pour éviter la double contribution aux charges publiques en 2019 : **annulation totale ou partielle de l'IR sur les revenus 2018 avec le « CIMR »**

Le principe : un **prorata** de l'impôt de l'année 2018 entre les revenus ouvrant droit au CIMR et l'ensemble des revenus soumis au barème progressif

Le CIMR **s'impute sur l'impôt dû** après les autres réductions d'impôt, crédits d'impôt et prélèvements non libératoires (Art 60 II H)

$$\text{« CIMR »} = \text{IR 2018} \times \frac{\text{Revenus PAS 2018 non exceptionnels}^*}{\text{Revenus 2018 soumis au barème progressif}}$$

(\*) Revenus imposables (après abattement)

**Revenus exceptionnels** : liste des revenus exclus du CIMR prévue par l'article 60 II C (revenu non susceptible d'être recueilli annuellement, gratification surrogatoire, revenu dont l'échéance normale est une année antérieure ou postérieure ...)

**Une clause générale anti-optimisation est prévue**

### Exemple

Célibataire avec en 2018, un salaire 36 000 €.

IR avant réduction d'impôt de 4 075€

✓ Pas de réduction ou crédit d'impôt

✓ IR 2017 à payer = 4 075 € (a)

✓ **Imputation du CIMR = 4 075€ (b)**

✓ IR à payer = 0 € (a)-(b)

$$\text{« CIMR »} = 4\,075 \times \frac{32\,400 \text{ (*)}}{(36\,000 \times 90\%)} = 4\,075$$

$$\frac{32\,400}{(36\,000 \times 90\%)}$$

(\*) Revenus imposables (après abattement)



# **2018, « année de transition » du PAS : quelles conséquences pour les investissements patrimoniaux**

# Typologie des investissements patrimoniaux fiscalement aidés

Investissements bénéficiant de **réductions ou de crédits d'impôts**

FIP, FCPI,  
PME,  
SOFICA,  
Girardin,  
Pinel,  
Malraux

Investissements permettant une **imputation sur le revenu global**

- PERP (PREFON...)
- Déficits LMP
- **Déficits fonciers issus du régime des monuments historiques**

Investissements créant un **déficit catégoriel**

- Déficits LMNP
- Déficits fonciers

# Investissements bénéficiant de **réductions** ou de **crédits d'impôts**

Investissements  
bénéficiant de  
**réductions ou de  
crédits d'impôts**

FIP, FCPI,  
PME  
SOFICA,  
Girardin,  
Pinel,  
Malraux

Les réductions d'impôt **pour leur part imputable en 2018** et les crédits d'impôt de 2018 sont remboursés s'ils ne sont pas utilisés

**=> L'effet fiscal est préservé dans les conditions identiques à aujourd'hui**

Sur 2018, la souscription d'investissements bénéficiant de réductions ou de crédits d'impôts peut être poursuivie dans des conditions identiques à aujourd'hui et avec les mêmes contraintes comme le **plafonnement des niches fiscales** (10 000 € ou 18 000 €)

# Investissements bénéficiant de réductions ou de crédits d'impôts

## Exemple avec un investissement PINEL

Célibataire avec en 2018, un salaire 36 000 €.

- ✓ IR avant réduction d'impôt de 4075€,
- ✓ Investissement 200 000€ dans un **PINEL** « 9 ans » avec un taux de réduction d'IR de 18% soit une **réduction d'IR de 3600€** (impact plafonnement des niches fiscales 3600€)

- ✓ **IR 2018 = 475€**
- ✓ **CIMR = 4075€**
- ✓ **Restitution d'IR = 3600€**

Célibataire avec en 2018, un salaire 36 000 €.

- ✓ IR avant réduction d'impôt de 4075€,
- ✓ Pas de réduction ou de crédit d'impôt

- ✓ **IR 2018 = 4075€**
- ✓ **CIMR = 4075€**
- ✓ **Solde d'IR = 0€**

$$\text{« CIMR »} = 4\,075 \times \frac{32\,400 (36\,000 \times 90\%)}{32\,400 (36\,000 \times 90\%)} = 4\,075$$

# Investissements bénéficiant de **réductions** **ou de crédits d'impôts**

Investissements  
bénéficiant de  
**réductions ou  
de crédits  
d'impôts**

FIP, FCPI,  
PME,  
SOFICA,  
Girardin,  
Pinel,  
Malraux

**=> L'effet fiscal IR est préservé**

mais **attention** aux conséquences sur les  
autres impôts. La situation du contribuable  
doit être prise en compte globalement  
notamment en cas de **plafonnement de l'IFI**

[pas de position de l'administration -> Quid du  
remboursement d'IR pour le plafonnement de  
l'IFI ?]

[**dans l'exemple PINEL**, l'investissement  
entraîne une restitution du montant de la  
réduction d'IR de 3600€, qui aurait pour  
conséquence **d'augmenter l'IFI de 3600€** ]

## Investissements bénéficiant d'une **imputation sur le revenu global**

Investissements permettant une  
**imputation sur le revenu global**

Épargne retraite (PERP, PREFON ...), déficits LMP, déficits fonciers issus du régime des monuments historiques

**Aucun dispositif compensatoire n'est prévu**

=> **Pas d'effet fiscal** si l'imputation porte uniquement sur des revenus dont la fiscalité est annulée par le CIMR

=> **Effet fiscal partiel** s'il existe des revenus imposés (revenus soumis au barème progressif hors PAS ou PAS mais exceptionnels)

La loi de finances rectificative pour 2017 renforce les mesures anti-optimisation sur **l'épargne retraite** et sur les **monuments historiques**

# Investissements bénéficiant d'une **imputation sur le revenu global : l'épargne retraite**

## MESURE ANTI-OPTIMISATION

La loi de finances rectificative pour 2017 II renforce les mesures anti-optimisation sur **l'épargne retraite** (Art 60 K ter nouveau L.2016-1917 du 29/12/2016)

Objectif : éviter que les contribuables ne versent pas sur l'épargne retraite en 2018 Méthode : **sanction sur les modalités de déduction en 2019**

En 2019, pour chacun des membres du foyer fiscal, la déduction sera limitée à la **moyenne entre 2018 et 2019**, si le versement 2018 est inférieur à la fois à celui de 2017 ET à celui de 2019

### Exemple :

	Année 2017	Année 2018	Année 2019
Montant versé	10 000	0	10 000
Montant déduit	10 000	0	<b>5 000</b>
Montant versé	10 000	5 000	5 000
Montant déduit	10 000	5 000	5 000

## Investissements bénéficiant d'une **imputation sur le revenu global : l'épargne retraite**

**Exemple du PERP : souscrit en 2017, l'investissement bénéficie d'un avantage fiscal corrélé au taux marginal d'imposition du contribuable**

Célibataire avec en **2017**, un salaire 47 000 €, **pas de PERP**, revenu net imposable **42 400 €**.

- ✓ IR avant réduction d'impôt de 7075€
- ✓ Pas de réduction ou de crédit d'impôt
- ✓ **IR 2018 = 7075€**

Célibataire avec en **2017**, un salaire 47 000 € et la souscription d'un **PERP à hauteur de 10 000€**, revenu net imposable = **32 400**

- ✓ IR avant réduction d'impôt de 4 075€
- ✓ Pas de réduction ou de crédit d'impôt
- ✓ **IR 2018 = 4075€**

**Gain d'IR de 3000€ pour une souscription de 10000€**



## Investissements bénéficiant d'une **imputation sur le revenu global : l'épargne retraite**

**Exemple du PERP : souscrit en 2018, l'investissement ne bénéficiera d'un effet fiscal qu'à hauteur de la proportion des revenus exceptionnels par rapport à l'ensemble des revenus soumis au barème progressif**

Célibataire avec en **2018**, un salaire 47 000 €, **pas de PERP**, revenu net imposable **42 400 €**.

- ✓ IR avant réduction d'impôt de 7075€
- ✓ Pas de réduction ou de crédit d'impôt

- **IR 2018 = 7075€**
- **CIMR = 7075€**
- **Solde d'IR = 0€**

$$\text{« CIMR »} = 7\,075 \times \frac{42\,400}{42\,400} = 7\,075$$

Célibataire avec en **2018**, un salaire 47 000 € et la souscription d'un **PERP à hauteur de 10 000€**, revenu net imposable = **32 400**

- ✓ IR avant réduction d'impôt de 4 075€
- ✓ Pas de réduction ou de crédit d'impôt

- **IR 2018 = 4075€**
- **CIMR = 4075€**
- **Solde d'IR = 0€**

$$\text{« CIMR »} = 4\,075 \times \frac{32\,400}{42\,400} = 3\,075$$

**Pas de gain d'IR pour une souscription de 10000€**

## Investissements bénéficiant d'une **imputation sur le revenu global : l'épargne retraite**

**Exemple du PERP : souscrit en 2018, l'investissement ne bénéficiera d'un effet fiscal qu'à hauteur de la proportion des revenus exceptionnels par rapport à l'ensemble des revenus soumis au barème progressif**

Célibataire avec en 2018, un salaire 47 000 €, **plus-values sur titres (sans abattement) de 20 000€**, **pas de PERP**, revenu net imposable **62 300 €**. Pas de réduction ou crédit d'impôt.

- IR 2018 = 12983€
- CIMR = 8815€
- Solde d'IR = 4168€

$$\text{« CIMR »} = 12983 \times \frac{42\,300}{(42\,300 + 20\,000)} = 8815$$

Célibataire avec en 2018, un salaire 47 000 €, **plus-values sur titres (sans abattement) de 20000€**, et la souscription d'un **PERP à hauteur de 10 000€**, revenu net imposable = **52 300€**. Pas de réduction ou crédit d'impôt.

- IR 2018 = 9983€
- CIMR = 6778€
- Solde d'IR = 3205€

$$\text{« CIMR »} = 9983 \times \frac{42\,300}{(42\,300 + 20\,000)} = 6778$$

**Gain d'IR de 963€ pour une souscription de 10000€**

# Investissements bénéficiant d'une **imputation sur le revenu global : Monuments Historiques**

## MESURE ANTI-OPTIMISATION

La loi de finances rectificative pour 2017 II renforce les mesures anti-optimisation sur **les monuments historiques** (Art K bis nouveau L.2016-1917 du 29/12/2016)

**Objectif** : les contribuables doivent continuer de faire des travaux sur les MH en 2018 : les MH sont assimilés aux règles concernant les revenus fonciers,

**Méthode** : **sanction sur les modalités de déduction en 2019**

En 2019, la déduction des travaux imputables sur le revenu global sera limitée à la **moyenne des travaux réalisés en 2018 et en 2019**

- ✓ **Exceptions** : déduction à 100% pour les travaux sur des immeubles acquis ou classés MH (classés, inscrits ou labellisés ) en 2019, les travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic.

	Année 2018	Année 2019	Année 2020
Travaux payés	30 000	50 000	
Travaux imputables sur le revenu global	30 000	<b>40 000</b>	
		(30000+50000)/2	

Travaux payés		30 000	50 000
Travaux imputables sur le revenu global		<b>30 000</b>	<b>50 000</b>

## Investissements créant un **déficit catégoriel**

Investissements  
créant un **déficit  
catégoriel**

Déficits LMNP  
Déficits fonciers

Le report des déficits créés en 2018 est autorisé dans les conditions habituelles

**=> Effet fiscal** si le déficit catégoriel est reporté sur une année de taxation normale (2019 et suivantes)

**=> Pas d'effet** fiscal si le déficit catégoriel est utilisé en 2018 sur des revenus dont l'imposition est neutralisée par le CIMR

Attention : pour les **revenus fonciers**, dispositif anti-optimisation pour la déduction des travaux sur l'année 2019

# Investissements créant un **déficit catégoriel** – **les revenus fonciers**

## LES SPECIFICITES DES REVENUS FONCIERS

- ✓ L'imposition du revenu foncier « non exceptionnel » est compensée par le CIMR
- ✓ Les **travaux 2018** sont déductibles sans limitation



Les charges foncières ne sont pas utiles en 2018 pour réduire l'imposition

- ✓ Eviter le transfert de travaux « pilotables » sur l'année 2019 :  
Mesure anti-optimisation : déductibilité des **travaux réalisés en 2019** limitée à la moyenne des travaux 2018-2019 (\*)

Le déficit foncier 2018 imputable à hauteur de 10700 peut ne pas être utile

L'imputation des déficits reportables sur les revenus fonciers 2018 est inutile

(\*) Ne sont pas concernés et sont déductibles en totalité : les travaux d'urgence, les travaux décidés d'office par le syndic et les travaux des immeubles acquis en 2019

# Investissements créant un **déficit catégoriel** – **les revenus fonciers**

**Quelle gestion des travaux sur les années 2018, 2019 et 2020 ?**  
Faire une approche personnalisée, à défaut quelques règles directrices ...



Si j'ai le choix, faire les travaux en 2020 -> effet fiscal 100%

Faire des travaux en 2018 qui entraînent un déficit foncier supérieur au montant imputable sur le revenu global -> Déficit reportable + bonus 50% en 2019

Faire des travaux en 2019 si j'achète l'immeuble en 2019



Faire des travaux en 2018 inférieurs à mes revenus fonciers -> le CIMR aurait effacé l'IR sur ces revenus

Faire des travaux en 2019 -> 50% pris en compte

Acheter en fin d'année 2018 et faire les travaux en 2019

Faire des travaux en 2018 ou en 2019 sur un immeuble existant est neutre en cas de revenus fonciers positifs

# QUESTIONS