



La loi de Finances 2018 a été définitivement adoptée le 21 décembre dernier. Ce texte contient deux réformes fiscales d'envergure que sont le Prélèvement Forfaitaire Unique de 30 % et l'Impôt sur la Fortune Immobilière. La volonté du Gouvernement de réorienter l'épargne française vers le financement des entreprises aboutit à un allègement de la fiscalité applicable aux actifs financiers au détriment des actifs immobiliers.

Le Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus mobiliers et plus-values mobilières sont soumis à un Prélèvement Forfaitaire Unique. Le PFU, aussi appelé « flat tax », consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un taux de taxation global de 30 %.

Entrent dans le champ d'application du PFU les montants bruts des revenus mobiliers (dividendes, jetons de présence, produits de placement à revenu fixe...) et des plus-values de cession de titres. Sont également concernés les intérêts des plans et comptes épargne-logement (PEL et CEL) ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. En revanche, le régime de faveur dont bénéficie le PEA reste intact en ce qui concerne l'impôt sur le revenu.

Par dérogation à l'application du PFU, les revenus mobiliers et plus-values mobilières peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant net. Cette option est globale et porte sur l'ensemble des revenus. Elle est exercée chaque année lors du dépôt des déclarations d'impôt. Sauf exceptions, le PFU s'avère être plus favorable que l'imposition selon le barème progressif (**cf. tableau n°1 page 3**).

Le prélèvement forfaitaire non libératoire reste d'actualité, son taux est simplement aligné sur celui du PFU et passe à 12,8 % au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

Nouvelle fiscalité applicable aux plus-values de cession de titres

Conséquence de l'application du PFU, les plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les particuliers à compter du 1^{er} janvier 2018 ne bénéficient plus des anciens abattements pour durée de détention. Seuls sont imputables sur le montant de la plus-value brute les pertes et le nouvel abattement

fixe de 500 000 € bénéficiant aux dirigeants partant à la retraite.

Les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 bénéficient cependant d'un régime dérogatoire. Si la plus-value de cession est soumise au PFU de 30 %, aucun abattement pour durée de détention n'est possible. En revanche, si le contribuable opte pour une imposition globale au barème progressif, alors ces plus-values pourront bénéficier des abattements pour durée de détention (de droit commun ou renforcé), après imputation des pertes.

Les rachats sur assurance-vie soumis à un régime spécifique

En cas de rachat, la fiscalité des gains afférents aux primes versées sur un contrat d'assurance-vie (ou de capitalisation) avant le 27 septembre 2017 reste inchangée.

En revanche, les intérêts générés par des primes versées à compter du 27 septembre 2017 sur des contrats d'une durée inférieure à 8 ans seront soumis, outre les prélèvements sociaux de 17,2 %, au PFU au taux de 12,8 % ou sur option globale au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Concernant les contrats ayant une durée supérieure ou égale à 8 ans, la loi introduit un seuil de 150 000 €, point de bascule vers la nouvelle fiscalité. Lorsque le montant de l'encours est inférieur à ce seuil, les intérêts rachetés sont soumis au taux de 7,5 %. Au-delà, les produits sont imposés au prorata de l'encours dépassant 150 000 € au taux de 12,8 %. L'abattement de 4 600 € (ou 9 200 €) demeure et s'applique en priorité sur la fraction des produits taxable au taux de 7,5 %. (**cf. tableau n°2 page 3**).

Le seuil de 150 000 € s'apprécie par contribuable, sur l'ensemble des contrats d'assurance-vie et de capitalisation qu'il détient, tous établissements confondus. Ce montant est apprécié au 31 décembre de l'année qui précède le rachat, sur la base de l'ensemble des primes

versées à compter du 27 septembre 2017 et non rache-tées, nettes d'intérêts.

Augmentation de 1,7 point du taux de CSG

Outre les revenus professionnels et les pensions de retraite, les revenus du patrimoine sont également concernés par l'augmentation de la CSG. Le relèvement de 1,7 point est effectif depuis le 1^{er} janvier 2018 mais s'applique rétroactivement aux revenus du patrimoine 2017 pour lesquels les prélèvements sociaux seront recouverts en 2018 (ex : revenus fonciers, revenus mobiliers, plus-values mobilières...). Ces revenus seront soumis à un taux de prélèvements sociaux de 17,2 %.

La CSG sera quant à elle admise en déduction du revenu imposable de l'année de son paiement uniquement si elle concerne des revenus du patrimoine imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Renforcement de la réduction d'impôt « Madelin »

Afin d'atténuer les effets de la suppression de la réduction d'impôt « ISF-PME », la LF 2018 renforce le dispositif « Madelin » qui ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu au titre de la souscription au capital de PME. Le taux de la réduction est augmenté de 18 à 25 % dans la limite de 50 000 € de versement pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés, ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacésés.

Revalorisation de différents plafonds, limites et seuils

Les limites de chaque tranche du barème progressif de l'impôt sur le revenu sont revalorisées de 1 %.

Concernant les seuils d'application du régime micro-BIC, ces derniers sont plus que doublés et s'élèvent désormais à 170 000 € pour les activités de vente ou de fourniture de logement (ex : meublés de tourisme ou chambre d'hôtes) et à 70 000 € pour les autres activités (ex : location meublée classique).

L'ISF cède sa place à l'IFI

La LF 2018 abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui substitue un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui cible les seuls biens et droits immobiliers. Si l'assiette taxable est désormais restreinte au patrimoine immobilier, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année), le seuil d'imposition (1 300 000 €), le barème et les règles du plafonnement demeurent inchangés. Sont également maintenues les dispositions en faveur de la résidence principale, des impatriés, des bois et forêts, des biens ruraux donnés à bail à long

terme et des parts de GFA ainsi que la réduction d'impôt au titre des dons.

Concernant l'assiette taxable, celle-ci se compose des immeubles que le contribuable détient directement en France comme à l'étranger mais également des immeubles qu'il détient indirectement via des sociétés. Les supports « pierre-papier » tels que SCPI ou OPCI entrent également dans le champ d'application de l'IFI. Les contrats d'assurance-vie et de capitalisation rachetables investis sur ce type de supports sont donc imposables à concurrence de la quote-part représentative de ces actifs.

Concernant les actifs immobiliers démembrés, l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent désormais chacun être amenés à déclarer à l'IFI la valeur de leur droit immobilier lorsque le démembrement est issu d'une succession et que l'usufruit transmis au conjoint survivant n'est pas issu d'un testament ou d'une donation au dernier vivant. La répartition se fait selon le barème fiscal en fonction de l'âge de l'usufruitier.

L'immobilier professionnel est quant à lui exclu du champ de l'IFI, au même titre que l'immobilier détenu au travers de participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles.

Concernant le passif déclarable à l'IFI, la cadre reste identique à celui de l'ISF puisque pour être déductibles, les dettes doivent être afférentes à des actifs imposables et exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. En revanche, les règles de déduction ont été réduites puisque désormais seuls la taxe foncière, la taxe sur les locaux vacants et l'IFI lui-même sont déductibles. Les prêts « in fine » ne sont plus totalement déductibles. Chaque année, le montant de l'emprunt sera en effet diminué des annuités correspondant au nombre d'années déjà écoulées depuis le début du prêt. Par ailleurs, un plafonnement de déduction des dettes a également été mis en place pour les contribuables déclarant un patrimoine immobilier brut supérieur à 5 millions d'euros et dont le montant des dettes excède 60 % de cette valeur. La fraction des dettes excédant cette limite de 60 % n'est alors déductible qu'à hauteur de 50 %, sauf à démontrer que les dettes n'ont pas été contractées dans un but principalement fiscal.

Toutes ces mesures doivent être mises en perspectives par rapport à votre situation personnelle et faire l'objet de décisions réfléchies. Il faut demander conseil à Acer Finance !

alemare@acerfinance.com

flevavasseur@acerfinance.com

TABLEAU N°1 : Comparatif entre le PFU et l'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

 Option fiscale la plus favorable

Nature des revenus	Fiscalité	Taux d'imposition en fonction de la tranche marginale			
		14%	30%	41%	45%
Intérêts et coupons	Barème de l'IR	31,2%	47,2%	58,2%	62,2%
	PFU	30%	30%	30%	30%
Dividendes	Barème de l'IR	25,6%	35,2%	41,8%	44,2%
	PFU	30%	30%	30%	30%
Plus-value sans abattement	Barème de l'IR	31,2%	47,2%	58,2%	62,2%
	PFU	30%	30%	30%	30%
Plus-value si abattement de 50 % applicable	Barème de l'IR	24,2%	32,2%	37,7%	39,7%
	PFU	30%	30%	30%	30%
Plus-value si abattement de 65 % applicable	Barème de l'IR	22,1%	27,7%	31,6%	33,0%
	PFU	30%	30%	30%	30%
Plus-value si abattement de 85 % applicable	Barème de l'IR	19,3%	21,7%	23,4%	24,0%
	PFU	30%	30%	30%	30%

Hors CSG déductible de 6,8 %

L'option pour le barème de l'IR ou le PFU est globale et ne peut être appliquée par nature de revenus

TABLEAU N°2 : Fiscalité des produits sur rachat à compter du 1^{er} janvier 2018

Rachat	Primes versées avant le 27 septembre 2017	Primes versées à partir du 27 septembre 2017 (nettes d'intérêts)	
Avant 4 ans	52,2%	30% sur l'ensemble des produits	
Entre 4 ans et 8 ans	32,2%	30% sur l'ensemble des produits	
Après 8 ans ¹ : Intérêts < 4 600 € ou 9 200 €	17,2%	Primes < 150 000 €	Primes > 150 000 €
		17,2%	17,2%
Après 8 ans ¹ : Intérêts > 4 600 € ou 9 200 €	24,7%	24,7%	30%

¹ Abattements au-delà de 8 ans : **4 600 €** par an sur les produits pour une personne seule **9 200 €** pour un couple



ACERFINANCE
Family & Corporate Services