

LOI DE FINANCES 2018 : LE POINT SUR LES REFORMES DE FISCALITE IMMOBILIERE

Pour toutes questions :

ROCHE & Cie

40, Rue du Président Herriot

69 001 LYON

☎ : +33 4 78 27 43 06

@ : rochecie@cabinet-

roche.com

Le projet de loi de finances pour 2018 a été présenté en Conseil des ministres le 27 septembre 2017. Le texte sera ensuite discuté par le Parlement au cours de l'automne pour un vote en fin d'année. Quelles dispositions contient-il ? Quels sont les apports et les modifications en termes de fiscalité immobilière ?

Plus-value immobilière : attention à la hausse à partir du 1^{er} janvier 2018

La contribution sociale généralisée (CSG) va augmenter de 1,7 point, à compter du 1^{er} janvier 2018 et passera ainsi de 15,5% à 17,2%.

Cette augmentation va impacter l'imposition des plus-values immobilières, soumises forfaitairement à l'impôt sur le revenu au taux de 19%, ainsi qu'à différents prélèvements sociaux dont la C.S.G.

Concrètement, les vendeurs réalisant une plus-value devraient payer l'année prochaine un peu plus d'impôt qu'aujourd'hui.

Ainsi, si on prend l'exemple d'une personne dégageant 40.000 € de plus-value sur la vente d'un bien détenu depuis 4 ans, elle doit payer 7.600 € d'impôt (19% sur une base de 40.000 €) mais également des prélèvements sociaux, dont la CSG-CRDS, pour un montant de 6.200 € (15,5% sur une base de 40.000 €).

Au total, cette personne doit donc régler 13.800 € correspondant à un taux total de 34,5% d'imposition.

A partir du 1^{er} janvier 2018, les prélèvements seront de 6.880 € (17,2% de 40.000 €), induisant un surcoût de 680 €. Le taux d'imposition passera donc de 34,5% à 36,2%.

En conséquence, il vaut mieux vendre le plus rapidement possible son bien et de préférence avant le 1^{er} janvier 2018.



Le Prélèvement Forfaitaire Unique

Le Projet de Loi de Finances 2018 prévoit la mise en place d'un Prélèvement Forfaitaire Unique (« PFU » ou « Flat Tax ») au taux de 30% sur les revenus du capital financier à compter du 1er janvier 2018.

Le PFU s'appliquera à l'ensemble des revenus du capital des particuliers - exception faite notamment du Livret A et du Plan d'Épargne en Actions - jusqu'à présent soumis à une double contribution : l'Impôt sur le Revenu (IR), et les prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée, Contribution à la réduction de la dette sociale...).

Le taux unique de 30 % comprend :

- un prélèvement forfaitaire d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %
- des prélèvements sociaux (CSG-CRDS, prélèvements sociaux additionnels). Le taux est porté à 17,2 % en raison de la hausse d'1,7 point de la CSG.

A noter que le PFU sera optionnel : il sera possible de choisir l'imposition au barème progressif de l'IR si celui-ci est plus avantageux. Cette option ne pourra être partielle et s'appliquera donc à l'ensemble des revenus concerné par le PFU.

L'option pour le PFU devrait être plus favorable pour les contribuables dont les revenus se situent dans la tranche d'imposition à 14 %.

Les revenus concernés par le PFU sont notamment :

- **L'ensemble des revenus de capitaux mobiliers** (intérêts, revenus distribués, dividendes et revenus assimilés), en ce compris les intérêts des plans et comptes épargne logement (PEL, CEL) ouverts à partir du 1^{er} janvier 2018 (les intérêts du PEL sont jusqu'à présent exonérés d'impôt sur le revenu pendant les douze premières années).

Le régime fiscal dont bénéficie le PEA/PEA-PME est maintenu.

L'abattement de 40 % sur les dividendes soumis au PFU est supprimé (sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR).

- **Les produits de contrats d'assurance-vie à concurrence des primes versées à compter du 27 septembre 2017 lorsque le montant total des encours nets excède 150.000 €** (le PFU s'applique dans ce cas au prorata des produits relatifs à l'encours dépassant ce seuil).

Les produits issus de rachats de contrats d'assurance-vie relatifs à des versements antérieurs au 27 septembre 2017 continueront à relever du régime fiscal actuel.

- **Les gains de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux et autres revenus et gains assimilés** (notamment plus-values de cession de titres et gains sur instruments financiers à terme).

L'abattement pour durée de détention est supprimé à partir de 2018. Exception sera faite pour les cessions de titres de PME, souscrits dans les dix ans de la création, qui bénéficieront de l'abattement pour durée de détention « renforcée » lorsque les titres ont été acquis avant le 1er janvier 2018.

Un abattement de 500.000 € sera applicable sous certaines conditions aux plus-values réalisées par les dirigeants de PME partant à la retraite.

- **Certaines plus-values et créances entrant dans le champ d'application du dispositif d'« Exit tax ».**

Pour les dividendes versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France, le taux de retenue à la source est également porté à 12,8 %.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

A compter du 1er janvier 2018, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) disparaîtra et sera remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) reposera sur les mêmes principes que l'actuel ISF :

- . Même barème,
- . Abattement de 30% sur la résidence principale,
- . Même seuil d'imposition (1,3 M€).

La principale différence est que l'IFI sera recentré sur le patrimoine immobilier, en exonérant désormais les actifs financiers (liquidités, valeurs mobilières, etc...) et les biens mobiliers.

Quels sont les biens qui resteront taxés ?

Seuls seront taxés les actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle de leur propriétaire, qu'ils soient détenus directement ou indirectement, et quel que soit le nombre d'entités interposées entre le contribuable et le bien immobilier.

Lorsqu'il s'agit d'une détention indirecte, seule la valeur de l'actif de la société représentative des immeubles taxables serait soumise à l'impôt, sans renvoi à la notion de prépondérance immobilière. Cependant, il n'en serait pas tenu compte lorsque la participation au capital de la société n'excède pas 10%.

Quels passifs seront déductibles ?

- Le passif déductible sera limité aux seuls impôts liés aux biens immobiliers taxables.
- L'impôt sur le revenu est donc désormais exclu.
- Les prêts in fine, c'est-à-dire dont le capital n'est remboursé qu'à l'échéance du prêt, ne seront déductibles que selon un coefficient annuel de dépréciation. Le but est de restreindre le levier fiscal obtenu dans le cadre de certains schémas d'acquisition immobilière par voie d'endettement.
- Les prêts intrafamiliaux et ceux constitués auprès de sociétés liées au contribuable seront exclus du passif déductible.
- La déduction des dettes sera plafonnée lorsque la valeur des actifs taxables est supérieure à cinq millions d'euros et que le montant du passif excède 60% de cette valeur. Dans ce cas, le montant des dettes excédant ce seuil ne pourra être déduit qu'à hauteur de 50% de cet excédent.

Exemple :

Si l'acquisition d'un bien d'une valeur de 6 millions d'euros est financée totalement par un prêt, ce dernier ne sera pas intégralement déductible.

60% de la valeur du bien est intégralement déductible, soit 3,6 millions d'euros. Le reste, soit 2,4 millions d'euros n'est déductible qu'à hauteur de la moitié, soit 1,2 millions d'euros.

Le passif déductible sur cette opération est donc de $3,6 + 2,4 = 6,0$ millions d'euros, soit 80% de la valeur du bien.

Le cas des nouveaux résidents fiscaux français

Les nouveaux résidents fiscaux français verront toujours leurs biens situés à l'étranger exclus de l'assiette taxable pendant cinq ans.

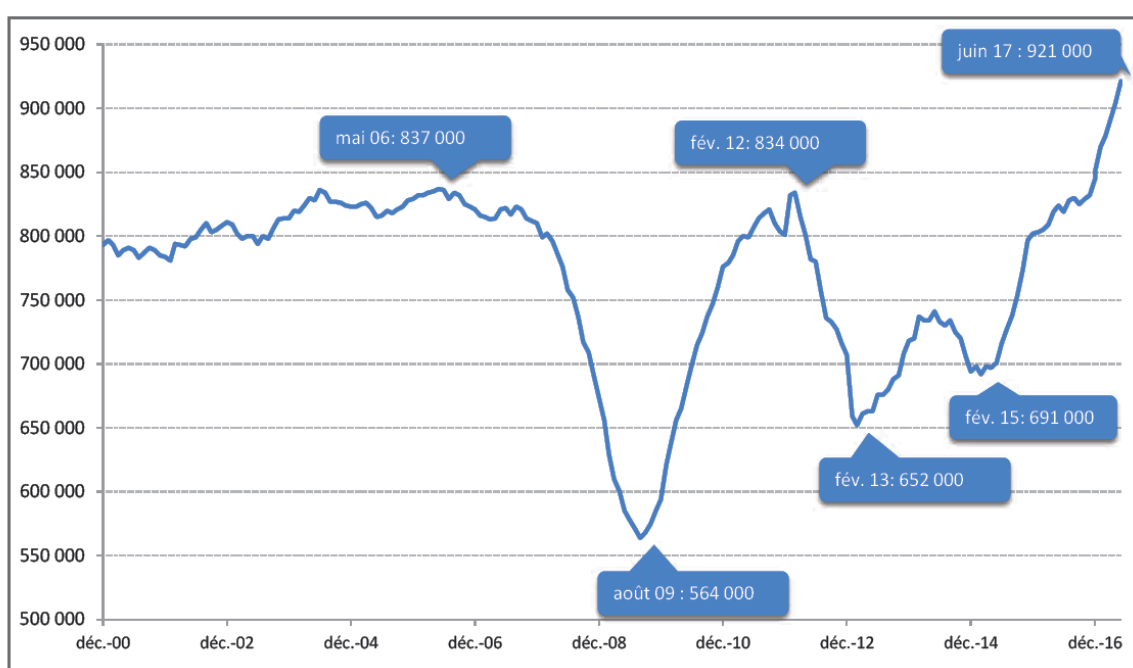
En effet, comme [les non-résidents](#), les contribuables n'ayant pas été domiciliés en France au cours des cinq années précédant leur installation sur le territoire français ne sont imposables que sur leurs seuls biens immobiliers français, et ce jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur arrivée en France.

Conjoncture immobilière : un volume de transactions exceptionnel.

Le volume des transactions en France poursuit sa croissance.

Les volumes atteints (921 000 transactions à fin juin 2017) sont exceptionnels.

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2017



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)



Roche & Cie

SARL au Capital de 250.000 EUROS. RC LYON B 479 756 223 - APE 6920 Z
Inscrite à l'Ordre National des Expert-comptables