

# Fiscalité : des réformes qui créent des opportunités réelles !

**N**ous connaissons la nouvelle sauce fiscale à laquelle nous allons être mangés ! Certaines réformes vont intervenir dès 2018 ! Il convient donc d'agir dès maintenant pour profiter de ces nouvelles opportunités !

## La flat tax

Un prélèvement total de 30%, CSG/CRDS incluses ! Une excellente nouvelle ! Sa mise en place est prévue pour 2018.

## Assurance-vie

Les détenteurs de contrats de plus de 8 ans ont tout intérêt à faire des versements complémentaires, dès maintenant, taxés (en cas de rachat) à 23%, CSG/CRDS incluses, contre 30% ! Avant 8 ans, c'est la flat tax qui sera généralement plus intéressante. Sachez que toute souscription ou versement opéré, avant l'entrée en vigueur de cette taxe, sera traité dans le cadre du régime fiscal actuel. Profitez-en pour investir sur des fonds euros à dominante immobilière (attention, ils ne se valent pas tous) avec une rémunération bien supérieure à celle des fonds euros classiques.

## Valeurs mobilières

La flat tax s'appliquerait sur option pour les dividendes et les plus-values de cession, sans abattement. **Mais l'option impôt sur le revenu avec abattement subsisterait dans ces cas-là.** Utilisez vos plafonds PERP pour réduire votre imposition l'année des cessions de titres et réaliser un investissement en monument historique (selon votre fiscalité).

**Exemple** – Le docteur B. cède ses titres mais après abattements, il lui reste 120 000 € de revenus taxables. Il investit en monument historique pour 300 000 € dont 70% de travaux. Il économise 81 000 € d'impôts !

## Revenus fonciers

Ces revenus sont encore imposés au barème avec la tranche marginale d'imposition + CSG/CRDS à 15,50% en 2017. Mais cette imposition peut être gommée en investissant en déficit foncier.

**Exemple** – Le docteur I. a des bénéfices fonciers de 25 000 € par an.

Il investit dans un appartement à Cannes à deux pas du Martinez pour 300 000 € dont 64% de travaux.

**Résultat** : des économies d'impôts estimées à 106 953 € sur 6 ans dont 19 300 €/an les 3 premières années.

## Concernant l'IFI – URGENT

Le futur impôt sur la fortune immobilière devrait être effectif en 2018. Les modalités de calcul seraient les mêmes que pour l'ISF, avec une base taxable limitée à l'immobilier et toujours avec l'abattement de 30% pour la résidence principale. Donc si vous pensez qu'en ôtant les actifs financiers, vous dépassez encore le seuil, affinez immédiatement votre stratégie pour la fin de l'année en devenant non imposable à l'IFI. Vendez l'immobilier non rentable, investissez en assurance-vie (c'est le moment ou jamais) ou encore en nue-propriété (dans un appartement à Paris ou en SCPI) en bénéficiant en outre d'une décote (exemple : démembrement sur 10 ans, décote de 35%), ou envisagez d'autres solutions si la transmission est votre objectif.

Attention toutefois car les contours de la réforme sont encore flous... Et quelques questions restent posées : l'immobilier productif serait exonéré ; il faudrait entendre par là immobilier professionnel. Donc les murs de cabinet resteraient exonérés. Mais quid des SCPI détenant de l'immobilier professionnel (commerces, bureaux, ...) ?

## Concernant l'IS

Celui-ci serait réduit à 25% d'ici 2022.

## Concernant la CSG/CRDS

Elle augmentera dès 2018 de 1,2%.

## La loi Pinel

Elle serait maintenue mais aménagée. Elle présente, outre les réductions d'impôts, un intérêt réel quand les résidences immobilières sont situées dans les zones A, avec des loyers intéressants et des régions dynamiques.

**Exemple** – Le docteur D. investit en loi Pinel dans un appartement dans le sud, à quelques minutes de la Méditerranée, pour 130 000 €. Réductions d'impôts estimées à 27 300 €.

## Concernant la retraite

Pour l'heure, la réforme n'est pas encore d'actualité. Profitez-en pour avancer sur ce terrain. Vous connaissez aujourd'hui (ou pas ?) les conditions qui vous seront appliquées en cas de départ en retraite (à quel âge : 60 ? 62 ? 65 ou 67 ans ? décote ou pas décote ? impact ?). C'est le moment d'anticiper...

Le **prélèvement à la source, quant à lui, serait reporté à 2019 avec ou pas une année blanche en 2018 !** Donc, vous pouvez à nouveau déduire fiscalement vos PERP et Madelin en 2017 ! Et, là aussi, anticipez et profitez-en pour utiliser vos plafonds PERP en 2017 avant qu'ils ne soient périmés et autres défiscalisations qui seraient sans effet (ou pas) en 2018 !

## Notre conseil

Usez et abusez des mesures qui vous sont actuellement favorables. Qu'en sera-t-il demain ?



Catherine Bel

catherinebel@patrimoinepremier.com  
Patrimoine Premier  
CIF n°A043000 CNCGP Assoc. agréée par l'AMF