

# Loi de finances 2018 : des opportunités malgré les apparences

Cette année, de nombreux changements fiscaux se profilent. Nous allons voir ensemble qu'il y a d'excellentes nouvelles mais encore faut-il le savoir et savoir le calculer !

## L'ISF chasserait l'IFI

L'ISF serait remplacé par l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). Seuil de déclenchement (1,3 million), barèmes, taux et abattement sur la résidence principale restent inchangés. L'assiette de l'IFI serait en revanche beaucoup moins large que celle de l'ISF.

Seul l'immobilier serait taxé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Certains ne seraient donc plus imposables tandis que d'autres bénéficieraient d'une note plus réduite.

Les unités de compte SCPI ou OPCV détenues dans les contrats d'assurance-vie seraient taxables à l'IFI pour leur valeur de rachat.

Pour le passif, les crédits *in fine* ne seraient plus déductibles pour leur totalité, mais en fonction des années restant à courir.

Les prêts familiaux ne seraient plus déductibles, ni les impôts, sauf la taxe foncière.

Enfin, dans certains cas de démembrements familiaux, le nu-propriétaire serait taxé sur sa quote-part de biens immobiliers reçus !

### Notre conseil

Même avec un patrimoine immobilier conséquent, il sera possible de réduire, voire d'éviter la taxation à l'IFI.

## Flat tax, une bonne nouvelle à calculer...

Ce prélèvement concerne les revenus d'épargne. Il est de 30%, prélèvements sociaux inclus (17,2% à compter du 01/01/2018). Mais vous pourrez toujours opter pour l'impôt sur le revenu. Cette option sera valable un an et applicable à tous vos placements.

## Flat tax et assurance-vie

Petit rappel : c'est le rachat qui déclenche la taxation. Voici les nouvelles règles qui s'appliquent :

- pour les contrats et versements antérieurs au 25/09/2017, aucun changement ;

- pour ceux postérieurs à cette date : si vos contrats ont moins de 8 ans, la taxation des rachats sera de 30% contre 52,20% (au 01/01/2018) en cas de rachat entre 0 et 4 ans ! La Flat tax va vous faire faire des économies !

- si vos contrats ont plus de 8 ans, et moins de 150 000 € d'encours, ce sera l'ancien régime (7,5% + 17,2%) et au-delà de 150 000 €, ce sera la flat tax à 30%.

### Notre conseil

Avant de procéder à un rachat, il vaudra mieux prendre conseil afin d'opter pour la solution la plus économique.

## Flat tax, plus-values de cessions de valeurs mobilières, droits sociaux et dividendes (SELARL notamment)

**Concernant les dividendes**, c'est la flat tax qui s'applique et c'est plutôt une bonne nouvelle, sauf à être imposé dans les tranches inférieures ou égales à 30% !

**Pour les cessions**, il convient de distinguer les titres acquis avant ou après le 01/01/2018.

Le principe général en la matière est l'application de la flat tax de 30%. Là encore, c'est une bonne nouvelle pour ceux qui se situent dans les plus hautes tranches d'impôt sur le revenu et qui ne bénéficient d'aucun régime de faveur ! Pour ceux qui céderont des titres acquis

avant le 01/01/2018, là aussi la flat tax sera plus favorable pour les plus hautes tranches et ce, malgré les abattements pour durée de détention (jusqu'à 65%) avec impôt au barème.

### Notre conseil

N'attendez pas, en cas de cession de droits sociaux, pour optimiser la fiscalité. Anticipez et faites parler les chiffres. Ils vous donneront la meilleure solution.

## Loi Pinel, un dispositif recentré

Le dispositif Pinel est prorogé de 4 années supplémentaires pour les logements situés en zone A, Abis et B1 (Île-de-France, Côte-d'Azur, Lille, Lyon, la Rochelle, Rivedoux, etc.). Les zones B2 et C bénéficient, sous certaines conditions, d'un régime transitoire.

**Exemple :** Le Dr F. envisage d'acquies en 2018 un deux pièces en loi Pinel, dans une résidence à Villejuif (Val-de-Marne). Ses économies d'impôts sont estimées à 50 400 € et il joue le Grand Paris, avec ses perspectives de valorisation ...

## Conclusion

De bonnes nouvelles dans l'ensemble. Le tout est de savoir utiliser les nouveaux dispositifs à bon escient. Un conseil chevronné et sa calculette sont désormais incontournables pour y voir clair !

**Catherine Bel**

catherinebel@  
patrimoinepremier.com  
Patrimoine Premier

CIF n°A043000 CNCGP Assoc. agréée par l'AMF

