

La loi de finances pour 2018, la première de l'ère Macron, a modifié en profondeur la fiscalité patrimoniale. Nous vous proposons ainsi de revenir sur les deux mesures phares, **l'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU)** qui a pour objectif de simplifier la fiscalité des revenus de l'épargne, et **le remplacement de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)** avec pour objectif affiché d'orienter l'épargne dans l'économie productive.

1. Le Prélèvement Forfaitaire Unique

Egalement appelée « Flat Tax », cette disposition concerne :

- **Les intérêts** (*dont les produits des contrats d'assurance-vie*)
- **Les dividendes**
- **Les plus-values mobilières**

Est ainsi prévue une retenue à la source au **taux proportionnel de 12,8%**, sans l'application d'un quelconque abattement. Avec des prélèvements sociaux portés à 17,2%, **le taux global d'imposition ressort ainsi à 30%**.

Vous pouvez toutefois choisir de soumettre l'ensemble de vos revenus soumis au PFU au barème progressif de l'Impôt sur les Revenus (IR). En pratique, ce choix entre PFU et barème progressif de l'IR s'exprime dans la déclaration d'impôt l'année suivant la perception des revenus, en N+1.

a) Les plus-values mobilières

Les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 bénéficient d'une clause de sauvegarde, dans le cas bien sûr où l'option globale pour le barème IR est choisie :

- Maintien des abattements de droit commun (50% au-delà de 2 ans, 65% au-delà de 8 ans) ;
- Maintien des abattements majorés ou renforcés (50% au-delà de 1 an ; 65% au-delà de 4 ans, 85% au-delà de 8 ans) pour les seuls titres relevant du champ de la PME nouvelle.

Le régime spécifique du départ en retraite du chef d'entreprise (article 150-0 D Ter du CGI) prévoit lui, pour les titres acquis avant ou après le 1^{er} janvier 2018 :

- un abattement forfaitaire de 500.000€
- puis une taxation au PFU ou au barème progressif de l'IR (sans aucun abattement)

Vous trouverez en annexe un tableau résumant l'imposition de la cession de titres.

b) La CSG et sa déductibilité

Avec une augmentation de la CSG à 9,9%, **le taux global des prélèvements sociaux est porté à 17,2%**.

Par ailleurs, la CSG ne sera désormais déductible (à 6,8%) que si les revenus qui ont été soumis au barème de l'IR (et seulement à hauteur du rapport Base IR / Base CSG). **La CSG ne sera donc plus déductible dans le cas du PFU.**

c) L'assurance-vie

Le traitement fiscal des rachats dépendra de la date du versement des primes.

Ainsi, les produits relevant de primes versées entre le 25/09/1997 et le 26/09/2017 continueront d'être taxés selon l'ancienneté du contrat :

- Avant 4 ans : barème IR ou PFL 35%
- Entre 4 et 8 ans : barème IR ou PFL 15%
- Après 8 ans : barème IR ou PFL 7,5%, après abattement de 4.600€ ou 9.200€

Remarque : prélèvements sociaux en sus.

Pour les primes versées à compter du 27 septembre 2017, il faut globalement retenir que la loi de finances instaure un taux uniforme de 30 %, prélèvements sociaux inclus.

A noter toutefois que :

- Vous pouvez choisir chaque année l'option globale pour le barème IR ;
- L'abattement annuel de 4.600€ ou 9.200€ après 8 ans est conservé ;
- Après 8 ans, les produits générés par la fraction de primes nettes versées inférieure à 150.000€ sont taxés à 7,5% (12,8% au-delà).

Afin de ne pas « polluer » les vieux contrats d'assurance-vie avec le versement de nouvelles primes et d'avoir une parfaite lisibilité de la fiscalité des rachats, il semble opportun de souscrire de nouveaux contrats plutôt que de reverser sur des contrats déjà ouverts.

2. L'Impôt sur la Fortune Immobilière

Le nouvel IFI aboutit en apparence à reprendre les mêmes règles que l'ISF en les limitant à la fortune immobilière :

- Foyer fiscal identique
- Même barème : de 0,5% à 1,5%
- Même seuil d'imposition : 1,3 million €
- Abattement de 30% sur la résidence principale
- Maintien des exonérations partielles pour les terres agricoles, vignes, bois et forêts
- Plafonnement par les revenus maintenu

Son calcul est néanmoins plus complexe qu'il n'y paraît, avec encore quelques incertitudes... Espérons qu'elles seront levées par les commentaires administratifs à venir.

a) Actifs imposables

L'IFI concerne l'ensemble des actifs immobiliers, bâtis ou non, en France ou à l'étranger, détenus directement ou indirectement.

Seules quelques exonérations sont prévues :

- Les immeubles affectés à l'exercice de l'activité opérationnelle de la société qui les détient ou à celle du redevable ;
- Les titres d'une société opérationnelle (ou holding animatrice) propriétaire d'actifs immobiliers affectés ou non à son activité opérationnelle, dont le foyer fiscal détiendrait moins de 10% du capital ou des droits de vote.

- Les parts d'OPCVM dont la quote-part d'actifs immobiliers est inférieure à 20%
- Les détentions d'actions de SIIC (i.e. sociétés foncières) inférieure à 5% du capital et des droits de vote

NB : les parts de SCPI sont ainsi taxables (quand bien même elles sont logées en assurance-vie)

b) Passif déductible

Seules les dettes afférentes à des biens imposables sont déductibles (l'IR et les prélèvements sociaux ne le sont donc plus), le cas échéant à proportion de la fraction imposable.

Pour éviter les schémas d'optimisation, des clauses anti-abus ont été prévues :

- Les prêts « in fine » font l'objet d'un amortissement fictif sur la durée du prêt ;
- Les prêts familiaux directs ou auprès d'une société détenue par le cercle familial ne sont pas déductibles (sauf justification du caractère normal du prêt) ;
- Si la valeur des actifs imposables > 5M€, la fraction des dettes qui représenterait plus de 60% de cette valeur imposable n'est déductible que pour moitié (sauf but non principalement fiscal).

A noter que ces clauses se cantonnent à une détention directe des biens immobiliers. Les dettes figurant au passif de sociétés ne seraient alors pas concernées par ces dispositifs.

c) Cas particulier des titres de société

Les sociétés propriétaires d'un actif taxable sont évaluées sur la base de leur valeur économique, à laquelle on applique un « coefficient immobilier » (égal au ratio Actif brut taxable / Actif brut total).

Certaines dettes ne sont pas retenues pour la détermination de la valeur économique :

- Dettes liées à une vente à « soi-même »
- Dettes auprès d'un membre du foyer IFI
- Dettes auprès du cercle familial
- Dettes auprès d'une société contrôlée

Une exception est toutefois prévue si vous pouvez justifier d'un but non principalement fiscal (points 1, 2 et 4) ou du caractère normal du prêt (point 3).

Ces règles sont en fait complexes, et peuvent même aboutir à des incohérences...

Prenons l'exemple d'une société, dont l'actif (intégralement exonéré) est valorisé 5 M€. Elle acquiert un immeuble de rapport de 3M€, financé à 100% par une dette bancaire.

La valeur économique est égale à :

$$5 + 3 - 3 = 5\text{M€}$$

Le coefficient immobilier est égal à :

$$3 / (5+3) = 37,5\%$$

La valeur taxable ressort ainsi à :

$$5 \times 37,5\% = 1,9\text{M€}$$

Conclusion : alors que la valeur initiale de 5M€ était totalement exonérée d'IFI, l'acquisition d'un immeuble avec un endettement (n'augmentant donc en rien la valeur de la société) rend la participation néanmoins taxable !

Il faut ainsi éviter de mélanger l'immobilier imposable et les actifs qui ne le sont pas. Et préférer la création d'un véhicule ad hoc pour ces opérations d'investissement via la dette.

d) Cas particulier de l'usufruit du conjoint survivant

L'usufruitier reste en principe taxable pour la valeur de l'actif immobilier en pleine propriété. Toutefois, **lorsque le démembrement résulte d'une succession sans qu'il n'y ait eu de donation entre époux ou de testament (on parle alors d'usufruit légal), l'usufruitier et le nu-propriétaire sont taxables selon la clé de répartition de l'article 669 du CGI, déterminée par l'âge de l'usufruitier.**

e) Modalités de déclaration

L'IFI devra être déclaré au printemps (dès 2018) de chaque année, en même temps que les revenus, sur un formulaire dédié.

Par ailleurs, **le dispositif ISF PME n'a pas été retranscrit**. Il n'est ainsi plus possible de réduire l'IFI en investissant au capital de PME. En revanche, **vous pouvez toujours bénéficier d'une réduction d'IFI égale à 75% du montant des dons réalisés au profit de certains organismes d'intérêt général (réduction plafonnée à 50 000 euros).**

Achévé de rédiger le 5 mars 2018

ANNEXE : Imposition des cessions de titres (hors plus-values immobilières et professionnelles)

Nature des titres cédés	Titres acquis <u>avant</u> le 1 ^{er} janvier 2018		Titres acquis <u>après</u> le 1 ^{er} janvier 2018	
	PFU	Option IR globale	PFU	Option IR globale
OPCVM classiques, obligations, etc.	12,8%	Barème IR	12,8%	Barème IR
Actions, parts sociales, OPCVM actions (75% d'actions min.)	12,8%	Abt 50/65% Puis barème IR	12,8%	Barème IR
PME nouvelles	12,8%	Abt 50/65/85% Puis barème IR	12,8%	Barème IR
Départ en retraite du chef d'entreprise	Abt 500.000€ Puis 12,8%	Abt 500.000€ Puis barème IR	Abt 500.000€ Puis 12,8%	Abt 500.000€ Puis barème IR

Abt = Abattement

Remarque :

Il convient d'ajouter les prélèvements sociaux à 17,2% (dont 6,8% sont déductibles l'année suivante si vous avez opté pour l'imposition globale au barème progressif de l'IR).