

Vos Finances en 2017

Déjeuner thématique du CERCL



Grâce à la participation de :

Audrey Gaillard-Mathevet

Gilles Granjon

Bernard Chipier



Loi de Finances 2017

loi de Finances rectificatives
pour 2016



1.

Fiscalité des Revenus et du Patrimoine

- Impôt sur le Revenu
 - Réduction et crédits d'impôts
 - Impôt sur la fortune
-



▷ *Impôt sur le revenu*

Impôt sur le revenu

Dispositions générales

Barème de l'impôt sur le revenu

Pour l'imposition des revenus de 2016, les **tranches** du barème d'imposition et certains seuils, plafonds et abattements sont **revalorisées de 0,1 %** (hausse des prix hors tabac pour 2016).

Taux	2015	2016
	Fraction de revenu imposable (1 part)	
14%	de 9 700 € à 26 791 €	de 9 710 € à 26 818 €
30%	de 26 791 € à 71 826 €	de 26 818 € à 71 898 €
41%	de 71 826 € à 152 108 €	de 71 898 € à 152 260 €
45%	Plus de 152 108 €	Plus de 152 260 €

Impôt sur le revenu

Dispositions générales

Réfaction d'impôt en faveur des classes moyennes

- Pérenne à compter de l'IR dû au titre de l'année 2016
- Foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence (RFR) est inférieur à :
 - 20 500 € pour la première part de quotient familial des contribuables vivant seuls (Soit un salaire de 22 778, cad 1 898 €/mois si rien d'autre – gain de 198 euros)
 - 41 000 € pour les deux premières parts de quotient familial des contribuables soumis à imposition commune.(Soit un salaire de 45 555, cad 3 796 €/mois si rien d'autre – gain de 477 euros)
- Limites majorées de 3 700 € pour chacune des demi-parts suivantes (1 850 € pour chacun des quarts de part suivants).
- Le montant de la réfaction est fixé à 20 % de l'impôt dû après décote et avant application des réductions d'impôt avec un mécanisme de lissage lorsque le RFR excède les seuils de 18 500 € pour les contribuables vivant seuls et 37 000 € pour les couples.

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

- Institué pour les revenus perçus ou réalisés à compter du 1er janvier 2018.
- Supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt correspondant.
- Acomptes provisionnels de l'IR remplacés par un système de prélèvement prenant la forme:
 - d'une retenue à la source sur les traitements, salaires, pensions de retraites et revenus de remplacement, calculée et collectée par un « tiers payeur » et reversée à l'État
 - d'un acompte sur les revenus des travailleurs indépendants et les revenus fonciers, (mais aussi pour les pensions alimentaires, les rentes viagères et certains revenus de source étrangère) prélevé mensuellement ou trimestriellement par l'administration fiscale sur le compte bancaire du contribuable.

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Qui?

Contribuables domiciliés fiscalement en France ainsi que les non-résidents disposant de revenus de source française.

Quels revenus ?

- salaires, pensions, rentes viagères, rémunérations article 62, revenus de remplacement, revenus de l'épargne salariale mais pas de l'actionnariat salarié
- Entreprises individuelles BIC, BA, BNC (hors auto entrepreneurs en versement libératoire)
- Revenus fonciers

Mais sont exclus : dividendes, plus-values immobilières (déjà en prélèvement), plus-values de cession de meubles corporels, gains de cession de valeurs mobilières (trop complexe)

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Calcul du prélèvement d'IR

- **Taux déterminé par l'administration fiscale, propre au foyer fiscal** (progressivité de l'impôt, quotient familial) communiqué au contribuable sur l'avis d'imposition à l'IR en 2017
- **Actualisé en cours d'année en cas :**
 - de variation de revenus d'une année sur l'autre constatée par l'administration fiscale (rafraichissement)
 - de variation de revenus en cours d'année, à la demande du contribuable (modulation)
 - de changement de situation familiale déclaré par le contribuable (actualisation).
- **Ajusté en temps réel en fonction de l'évolution des revenus versés.**
- **Et qui peut être individualisé.**

Le taux est transmis au collecteur pour les revenus concernés. Il n'a pas connaissance de la nature du taux transmis.
- Les réductions et crédits d'impôt continueront à produire leurs effets l'année suivant la perception des revenus.

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Exceptions

Taux de prélèvement ramené à zéro pour les contribuables qui remplissent les deux conditions suivantes :

- **l'impôt sur le revenu** mis en recouvrement au titre des revenus des deux dernières années d'imposition connues, après imputation des réductions et des crédits d'impôt, mais avant imputation du prélèvement à la source et du crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR), **est nul**
- **Le montant du revenu fiscal** de référence de la dernière année d'imposition connue est **inférieur à 25 000 €** par part de quotient familial

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Exceptions

Taux proportionnel « neutre » :

- le collecteur de la retenue à la source ne dispose pas d'un taux de prélèvement
- primo-déclarants
- personnes à charge ou rattachées au foyer fiscal
- option (par voie électronique) du contribuable titulaire de traitements et salaires
 - peut être exercée à tout moment auprès de l'administration fiscale
 - mise en œuvre au plus tard le troisième mois qui suit celui de la demande
 - tacitement reconduite, sauf dénonciation dans les 30 jours qui suivent la communication au contribuable du nouveau taux de prélèvement
 - un montant complémentaire de retenue à la source doit être acquitté auprès de l'administration fiscale calculé par le contribuable et versé spontanément au plus tard le dernier jour du mois suivant la perception du revenu

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Exceptions

Taux proportionnel « neutre » :

Métropole	Taux proportionnel par défaut
Jusqu'à 1 367 €	0%
De 1 368 € à 1 419 €	0,5 %
De 1 420 € à 1 510 €	1,5 %
De 1 511 € à 1 613 €	2,5 %
De 1 614 € à 1 723 €	3,5 %
De 1 724 € à 1 815 €	4,5 %
De 1 816 € à 1 936 €	6%
De 1 937 € à 2 511 €	7,5 %
De 2 512 € à 2 725 €	9%
De 2 726 € à 2 988 €	10,5 %
De 2 989 € à 3 363 €	12 %
De 3 364 € à 3 925 €	14 %
De 3 926 € à 4 706 €	16 %
De 4 707 € à 5 888 €	18 %
De 5 889 € à 7 581 €	20 %
De 7 582 € à 10 292 €	24 %
De 10 293 € à 14 417 €	28 %
De 14 418 € à 22 042 €	33 %
De 22 043 € à 46 500 €	38 %
À partir de 46 501 €	43 %

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Exceptions

- **Modulation du taux et/ou de l'assiette de l'acompte :**
 - **À la hausse :** librement
 - **À la baisse :** si le montant total du prélèvement à la source estimé est inférieur de plus de 10 % au montant total du prélèvement qui serait effectivement versé l'absence de modulation et si l'écart entre ces deux montants est supérieur à un montant en valeur absolue de 200 €.
 - La modulation du montant de l'acompte est rétrospective.
 - Le taux modulé s'applique au plus tard le troisième mois qui suit celui de la décision de modulation et jusqu'au 31 décembre de l'année.
- **Individualisation du taux :**
 - Option possible pour l'individualisation de leur taux de prélèvement pour les couples soumis à imposition commune.
 - Les taux individualisés figureront, à titre indicatif, sur l'avis d'impôt sur le revenu.
 - Le taux individualisé, tacitement reconductible, s'applique au plus tard le troisième mois qui suit celui de la demande.

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Assiette du prélèvement

- **Retenue à la source** : montant net imposable à l'IR des sommes et des avantages accordés, avant application de la déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels
- **Acompte sur les revenus** : montant des bénéfices ou revenus nets (réel ou micro) imposés au barème progressif (ajustés prorata temporis si besoin) sur la dernière année pour laquelle l'impôt a été établi (N-2 puis N-1)

L'assiette de l'acompte de prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %) est identique à celle de l'acompte d'IR : concerne les revenus fonciers, les rentes viagères à titre onéreux, les revenus d'activité non salariée non professionnelle et les revenus d'activité et de remplacement de source étrangère.

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Modalités de versement et de recouvrement de la retenue à la source par le collecteur

- Information par l'administration fiscale sur le taux par la déclaration sociale nominative (DSN) ou la déclaration « 3 en 1 » pour les gérants majoritaires
- Prélèvement par application du taux au plus tard le deuxième mois suivant l'information
- Versement du salaire net au bénéficiaire
- Déclaration mensuelle dématérialisée des informations relatives au montant prélevé par contribuable au moyen de la DSN ou la déclaration « 3 en 1 »
- Reversement des sommes prélevées le mois précédent

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Sanctions du collecteur en cas de mauvaise application

Récapitulatif des sanctions encourues par le collecteur

Manquement	Sanction	Assiette	Majoration
Omission ou inexactitude	5,00%	Retenues qui auraient dû être effectuées ou déclarées	40% en cas de manquement délibéré
Absence de dépôt dans les délais	10%	Retenues qui auraient dû être effectuées ou déclarées	40% en cas de non-dépôt dans les 30 jours suivant une mise en demeure
Retard de paiement (retenue effectuée et déclaration mais non reversée)	5,00%	Retenues qui ont effectuées et déclarées mais non reversées	
Intérêts de retard	0,4 % / mois	Montant restant à payer	
Rétention délibérée	80,00%	Retenues qui ont effectuées mais délibérément non déclarées et non reversées au comptable public	
Rétention délibérée de plus d'un mois	9000 € et un an d'emprisonnement		

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Sanctions du contribuable en cas de mauvaise application

Récapitulatif des sanctions encourues par le contribuable		
Manquement	Sanction	Assiette
Retard de paiement du complément de retenue à la source	15,00%	Montant restant à payer
Retard de paiement de l'acompte	10,00%	Montant restant à payer
Modulation à la baisse erronée ou excessive	10,00%	Montant restant à payer

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

2017, année de transition

Afin d'empêcher un double prélèvement en 2018, l'impôt sur le revenu afférent aux revenus non exceptionnels perçus ou réalisés en 2017 (et déclarés spontanément) est effacé au moyen d'un crédit d'impôt exceptionnel de modernisation du recouvrement (CIMR).

$$\text{CIMR} = \text{IR (avant RI et CI)} \times \frac{\text{Revenus non exceptionnels inclus dans le champ du prélèvement}}{\text{Revenu net imposable au barème de l'IR}}$$

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

2017, année de transition

Mais:

- Pas d'année « blanche »
- Maintien de l'obligation de déposer une déclaration IR pour 2017 (mai 2018)
- Maintien de l'imposition des revenus exceptionnels et des revenus exclus du champ du prélèvement à la source (lors du paiement du solde de l'impôt en septembre 2018)
- Maintien de l'effet incitatif des réductions et des crédits d'impôt 2017 (imputés avant le CIMR qui est, le cas échéant, restituable).
- Perte des charges « d'assiette » déductibles du revenu catégoriel ou du revenu global
- Délai de contrôle étendu d'un an pour les revenus perçus en 2017 déclarés en 2018 (expirera donc le 31 décembre 2021).

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Revenus exceptionnels des « salariés »

- Liste exhaustive à l'article 60, II, C de la loi de finances : indemnités de rupture, de clientèle, de mobilité géographique, parachutes dorés, golden hellos, prestations de retraite en capital, revenus différés ou anticipés, ...
- Et, au sens de l'article 163-0 A du CGI (quotient), tout revenu qui, par sa nature, n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement.
- Procédure de rescrit auprès de l'administration fiscale en cas de doute.
- Revenus non exceptionnels « excessifs » des dirigeants qui contrôlent la société : base pluriannuelle, en comparant le revenu perçu en 2017 à celui perçu les années précédentes (2014, 2015, 2016, le plus élevé) et l'année suivante (2018).

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Revenus exceptionnels fonciers

- Au sens de l'article 163-0 A du CGI (quotient), tout revenu qui, par sa nature, n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement : pas de porte, attribution gratuite en fin de bail ...
- Revenus se rattachant à d'autres années.
- Majorations du revenu en cas de rupture d'un engagement locatif (Périssol, Borloo ou Robien)
- Charges foncières « excessives » :
 - charges récurrentes payées en 2018 mais afférentes à 2017
 - charges pilotables (réparation, entretien et améliorations hors travaux d'urgence) :
 - rattachées à l'exercice 2017 : intégralement déduites du revenu foncier 2017
 - rattachées à l'exercice 2018 : déduites du revenu foncier 2018 qu'à hauteur de la moyenne des montants dépensés en 2017 et 2018



▷ *Réductions et crédits d'impôts*

Réductions et crédits d'impôts

Prorogation de la réduction d'impôt Duflot-Pinel jusqu'au 31.12.2017

Pour rappel:

La réduction d'impôt est de :

- 12 % du prix de revient du logement si l'engagement initial de location est de 6 ans
- 18 % du prix de revient du logement si l'engagement initial de location est de 9 ans

Avec un taux maximal de 21 % (engagement de location prolongé jusqu'à 12 ans).

Et ouverte, sous conditions, en 2017 à certaines communes agréées situées en zone C.

Réductions et crédits d'impôts

Nouvelle réduction en faveur des travaux de réhabilitation pour les logements de plus de 15 ans situés dans des résidence de tourisme

Le taux de la réduction est de 20% pour un plafond de dépenses de 22.000 € par logement pour la période 2017-2019.

Le fait générateur de la réduction est le paiement définitif par le syndic de copropriété de la facture.

Aucun report de la réduction n'est prévu. Mais le montant des dépenses dépassant le plafond de 22.000 € par logement peut être admis en déduction ou en amortissement pour la détermination du revenu catégoriel.

Non cumul avec la réduction « Demessine », « Censi-Bouvard », investissements en outre mer, investissements productifs en outre mer.

Le non respect de location ou de conservation entraîne la reprise de la réduction sauf si la cause est l'invalidité, le licenciement ou le décès.

Réductions et crédits d'impôts

L'aide liée aux services à la personne devient un crédit d'impôt dans tous les cas (entrée en vigueur pour l'imposition des revenus 2017)

Visent les dépenses pour les services à la personne rendus à leur résidence principale ou secondaire ou à celles de leurs ascendants.

Prorogation du Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

LE CITE est prorogé jusqu'au 31.12.2017.

Il est désormais cumulable pour tous les contribuables (suppression de la condition de ressources du foyer fiscal) avec l'éco-prêt à taux zéro pour toutes les offres de prêt émises depuis le 1er mars 2016.

Pour rappel, le taux du crédit d'impôt est de 30 % des dépenses payées au cours de l'année d'imposition dans un plafond de dépenses pluriannuel de 8.000 € pour une personne seule, 16.000 € pour un couple marié ou pacsé (et majoration de 400 € par personne à charge).



▷ *Impôt sur la fortune*

Impôt sur la fortune

Le tarif de l'impôt

Lorsque le patrimoine excède le seuil d'imposition de 1 300 000 €, il est imposé d'après ce barème :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine		Tarif applicable
N'excédant pas	800 000€	0%
De	800 001 € à 1 300 000€	0,50%
De	1 300 001 € à 2 570 000€	0,70%
De	2 570 001 € à 5 000 000€	1,00%
De	5 000 001 € à 10 000 000€	1,25%
Supérieure à	10 000 000€	1,50%

2.

Fiscalité des entreprises

- Crédits d'impôts Compétitivité Emploi
 - BIC
 - Impôt sur les sociétés
 - Taxe sur la valeur ajoutée
 - Impôts locaux
-



▷ *Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi CICE*

Augmentation du taux du CICE

Le taux du CICE est porté **de 6% à 7%** pour les rémunérations versées à compter du 1^{er} janvier 2017 (Article 72 de la LF 2017).

Fiscalité des entreprises

Modification du plafond de déductibilité de l'amortissement des véhicules de société

Création de deux nouveaux seuils majorés de plafond de déductibilité fiscale de l'amortissement de sorte que 4 plafonds sont applicables à compter du 1er janvier 2017 :

- 30.000 € pour les véhicules émettant moins de 20g de CO² par km (véhicules électriques)
- 20.300 € entre 20g et 60 g de CO² par km (véhicules hybrides rechargeables c'est-à-dire véhicules à bicarburant)
- 18.300 € entre 60 g et 155 g de CO² par km
- 9.900 € pour ceux supérieur à 155 g de CO² par km.



▷ *Impôt sur les sociétés*

Impôt sur les sociétés

Baisse progressive du taux normal de l'IS

Le taux normal de 33,1/3 % est progressivement ramené à 28 % d'ici à 2020.

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 :

Entreprises concernées	Tranches de bénéfices imposables (en €)	Taux de l'IS
CA < 7,63 M€	0 à 38 120	15 %
	38 120 à 75 000	28 %
	75 000 à 500 000	33,1/3 %
	> 500 000	

Impôt sur les sociétés

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018

- Le taux de 28 % s'applique dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable par période de 12 mois, pour l'ensemble des entreprises
- Toujours sous réserve de l'application du taux réduit de 15 %.

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019

- Le taux de 28 % s'applique :
 - pour les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires inférieur ou égal à 1 milliard d'euros, à l'ensemble du bénéfice imposable
 - pour les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 1 milliard d'euros, dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable par période de 12 mois.
- Toujours sous réserve de l'application du taux réduit de 15 %.

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020

- Le taux de 28 % s'applique pour toutes les entreprises, quels que soient leurs tailles et leurs bénéfices.
- Toujours sous réserve de l'application du taux réduit de 15 %.



▷ *Taxe sur la Valeur Ajoutée*

TVA

Déductibilité de la TVA grevant les essences

Alignement progressif sur le régime applicable au gazole

Année	Fraction de la TVA déductible	
	Véhicules ou engins non exclus du droit à déduction	Véhicules ou engins exclus du droit à déduction
2017	0%	10%
2018	20%	20%
2019	40%	40%
2020	60%	60%
2021	80%	80%
2022	100%	80%



▷ *Impôts locaux*

Impôts locaux

Revalorisation des valeurs locatives

Pour 2017, la revalorisation est fixée à 0,40% pour les propriétés bâties et non bâties.

Désormais le taux de revalorisation correspond à l'inflation réelle constatée et non à l'inflation prévisionnelle.

Impôts locaux

Révision des valeurs locatives des locaux professionnels

La révision des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels (RVLLP) est effective depuis le 1^{er} janvier 2017.

- En 2017 impact sur la TF, la TEOM et la CFE.
- En 2018 impact sur la CVAE.

Sont exclus de la RVLLP les locaux industriels évalués selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 et les locaux professionnels évalués selon la méthode du barème prévue à l'article 1501 du CGI.

Cette révision ne concerne pas les locaux d'habitation, le chantier est en cours.....

- Dispositif de neutralisation en 2017.
- Dispositif de « planchonnement » (hausse et baisse) et de lissage sur 10 ans.

Impôts locaux

Maintien des taux Copamo pour 2017

Rappel des taux :

- ❑ TFPB communal : Mornant 20,34 % - Saint Laurent d'Agny 18,58 %
Chassagny 16,01 % - Soucieu-en-Jarrest 16,42 %
Taluyers 16,96 %

- ❑ Taux intercommunalité 2,30 %
- ❑ TEOM 7,84 %

- ❑ CFE 24,87 % - CCVG 22,92 % - CCVL 23,76%

Impôts locaux

TEOM – Taxe d’Enlèvement Ordures Ménagères

Taxe levée avec la taxe foncière : taux 7,84 %

Taxe parfois injuste par son montant au regard du volume des OM ou déchets assimilés déposés dans le bac gris.

Rappel : les DIB sont interdits.

En 2017, le Cercl a obtenu l’exonération de la TEOM pour 3 entreprises, sous condition de mise en place d’une redevance spéciale (RS), contractée auprès du Sitom.

Cette demande d’exonération est à renouvelée chaque année au plus tard début septembre.

RS = **227** € ht/tonne.

Exemple : 1 bac gris 240 L/hebdo x 0,15* x 52 sem. x 227 / 1000 = 425 ht

* Densité retenue

3.

Mesures diverses



Indemnisation des lanceurs d'alerte

L'administration fiscale peut indemniser toute personne étrangère aux administrations publiques lui ayant fourni des renseignements, y compris d'origine illicite, ayant amené à la découverte d'un manquement relatif aux règles fiscales en liaison avec l'international.

Dispositif à titre expérimental et pour une durée de deux ans.

Merci !

Des questions?

Optimisation fiscale & défiscalisation

Déjeuner thématique du CERCL 16 mars 2017



Audrey Gaillard-Mathevet
06.27.74.34.97

[Audrey gaillard-mathevet@ca-centrest.fr](mailto:Audrey.gaillard-mathevet@ca-centrest.fr)



Solutions IR sous plafond 10 000 €

- FIP Impôt sur le Revenu
- Défisicaliser avec la Loi Pinel
- Dispositif Cosse ancien

Solutions IR hors plafond 10 000 €

- Le mécanisme du déficit Foncier
- Plan d'épargne Retraite (Perp)

Solutions ISF

- Investir dans l'immobilier démembrée
- FIP Impôt Sur la Fortune
- Mandat PME



Fonds d'Investissement de Proximité : fonds de capital investissement (PME industrielles, commerciales ou de services dans les 4 zones géographiques limitrophes)

- **Fonds investi à hauteur de 80% de son actif dans des sociétés éligibles**
- **Durée de vie du fonds : 8 ans minimum prorogeable 2 fois un an**
- **Avantage fiscal : réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant net investi (hors droits d'entrée) plafonné à 12 000 € (célibataire) ou 24 000 € (couple)**
- **Soit une économie allant jusqu'à 4 320€ si vous êtes en couple et 2 160€ pour un célibataire**
- **Fiscalité à l'échéance : une exonération des plus-values à l'échéance du fonds (hors prélèvements sociaux) sous condition de conserver son investissement au moins 5 ans (le blocage des fonds dure plus longtemps)**

DÉFISCALISER AVEC LA LOI PINEL (PROLONGÉE JUSQU'AU 31/12/2017)

❑ *Qui peut en bénéficier ?*

Contribuables domiciliés en France investissant dans des logements neufs ou réhabilités.

❑ *Quelles conditions ?*

Biens destinés à la location en résidence principale et non meublés

Engagement de location pour 6, 9 ou 12 ans à des locataires avec plafond de loyers et de ressources

2 investissements par an. Montant de 300 000 € maximum

❑ *Quels avantages ?*

Taux de réduction d'impôts : 21 % du prix du bien pour un engagement de location de 12 ans, 18 % sur 9 ans, 12 % sur 6 ans

Location ascendants et descendants (avec respect des plafonds)

Logement avec label « BBC » ou « RT 2012 »

DÉFISCALISER AVEC LA LOI PINEL (PROLONGÉE JUSQU'AU 31/12/2017)

Cas avec engagement de location sur 6 ans	Zone A LYON et VILLEURBAN NE	Zone B1 Autres communes de l'agglo. lyonnaise
Surface	45 m ²	62 m ²
Prix d'achat	215 000 €	230 000 €
Mensualité (hors assurance)	1 150 €	1 227 €
Durée du prêt	240 mois	240 mois
Loyer mensuel	600 €	620 €
Réduction d'impôts mensuel	360 €	383 €
Effort d'épargne brut/mois	190 €	224 €

NOUVEAU RÉGIME COSSE ANCIEN : LOCATIF ANCIEN

Régime fiscal pour le locatif ancien

Remplacement du régime BORLOO ancien

un nouveau régime d'ABATTEMENT « COSSE ancien »

Logement locatif situé en zone tendue (B2) ou très tendue (A bis/A/B1)

Exclusion de la zone C*

Convention avec l'ANAH entre le 1/01/2017 et le 31/12/2019

Plafond de ressources du locataire + plafond de loyer

+

Autres modalités identiques à celles du régime BORLOO ancien

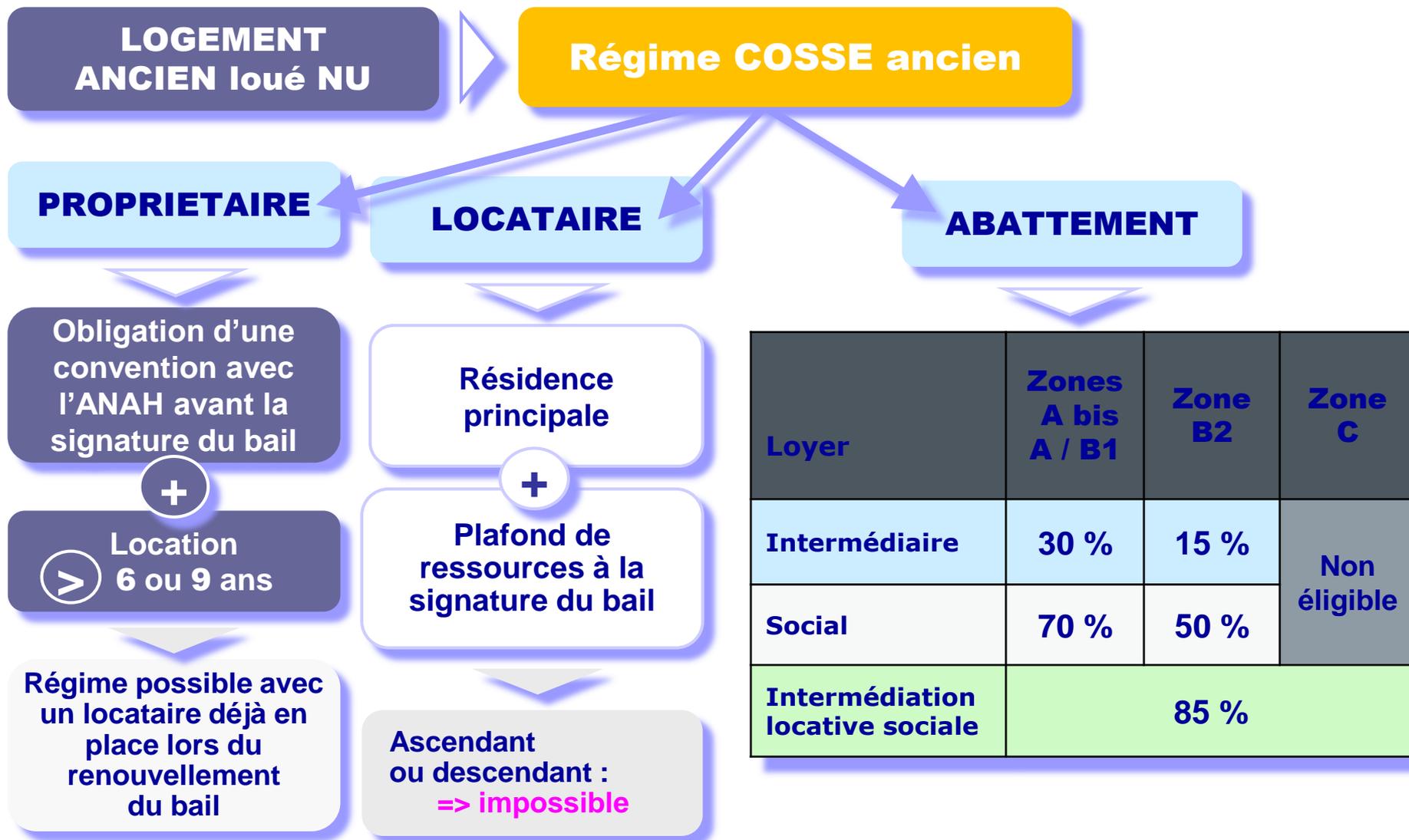
Taux

Zones	B2	A bis, A et B1
Loyer intermédiaire	15 %	30 %
Loyer social ou très social	50 %	70 %

* sauf dans le cadre de l'intermédiation

locative pour les personnes défavorisées : taux de l'abattement dans toutes les zones : 85 %

NOUVEAU RÉGIME « COSSE ANCIEN » : LOCATIF ANCIEN



Le mécanisme du déficit foncier (hors plafond)



Vigilance en matière de travaux fonciers, car à priori :

→ **2016** : travaux > aux revenus fonciers + 10 700 € (déficit max) = alors l'excédent de travaux est sans effet sur l'imposition des RF 2017 (mais imputable sur les années suivantes)

→ **2017** : travaux < aux revenus fonciers + 10 700 € = sans effet sur l'imposition des revenus 2017

→ **2017** : travaux > aux revenus fonciers + 10 700 € = l'excédent est un déficit imputable sur les RF futurs + seront retenus à hauteur de 50 % pour déterminer les RF 2018 (donc intérêt à faire de très gros travaux !?!)

→ **2018** : travaux : retenus à 50 % pour déterminer les RF 2018 (sauf si bien acquis en 2018 : prise en compte de 100 % des travaux)

En 2018 : déduction des RF uniquement la moyenne des travaux 2017 et 2018 (mesure anti-abus)

TRAVAUX 100 K€
réalisés en **2017**

Impact sur Revenus Fonciers

100 000 €

50 000 €

Revenus	2016	2017	2018	2019
TS	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
RF	10 000 €	0 €	0 €	0 €
DF	0 €	90 000 €	40 000 €	0 €
DF imputé	0 €	10 700 €	10 700 €	0 €
RI	55 000 €	34 300 €	34 300 €	45 000 €
IR	10 850 €	4 640 €	4 640 €	7 850 €
PS	1 550 €	0 €	0 €	0 €

Impact sur IR

0 €

6 210 €

3 000 €

...

Impact sur PS

0 €

1 550 €

1 550 €

...

Economie TMI + PS
7 760 €

Déficit reporté

79 300 €

29 300 €

108 600 €

Economie TMI + PS
49 413 €

Economie Globale
57 173 €

Le Plan d'Épargne Retraite P (défiscalisation hors plafond)



- **Réduction IR : montant déductible du revenu imposable dans la limite de :**
 - ✓ **10% de vos revenus d'activités professionnels net perçus en 2016 dans la limite de 8 fois le PASS *, soit 39 228€**
 - ✓ **10% du PASS en l'absence de revenu professionnel ou si le revenu professionnel est inférieur à 1 PASS (soit 3 922€)**
- **dénouement possible dès lors que le souscripteur fait valoir ses droits à la retraite**
- **Rachat partiel ou total impossible sauf cas de force majeure (Invalidité de 2ème et 3ème catégorie, liquidation judiciaire, expiration des droits à l'assurance chômage, décès du conjoint, surendettement)**
- **Exonération d'ISF pendant la phase d'épargne**

***Taux du PASS 39 228€**

Solutions ISF : investir dans l'immobilier démembré

(immobilier direct ou SCPI)



❑ En quoi consiste l'acquisition d'un bien démembré ?

- ✓ Votre client **bénéficie d'une décote de 33 à 40%** par rapport au prix en PP
- ✓ L'usufruit est acheté par un institutionnel
 - Durée : 10 ans mini
 - ISF : pas imposable, sort de l'assiette fiscale
 - IR : aucun revenu durant 10 ans donc pas d'impôt sur le revenu à payer durant cette période

Solutions ISF : investir dans l'immobilier démembré

(immobilier direct ou SCPI)



- **Pour quoi?**

- ✓ Alléger son assiette ISF du montant investi
- ✓ Acheter des parts avec 33% de décote
- ✓ Devenir Plein Propriétaire à l'issue des 10 ans pour des SCPI et 15 ans pour de l'immobilier direct sans aucun frais ni formalités supplémentaires

- **Pour qui?**

- ✓ Imposés à l'IR et éventuellement à l'ISF (mais pas nécessairement)
- ✓ Désirant se constituer un patrimoine mais n'ayant pas besoin de revenus complémentaires pendant 10 ans
- ✓ Dont l'horizon de placement est de 10 ans

Fonds d'Investissement de Proximité : fonds de capital investissement (PME industrielles, commerciales ou de services dans les 4 zones géographiques limitrophes)

- **Fonds investi à hauteur de 80% de son actif dans des sociétés éligibles**
- **Durée de vie du fonds : 8 ans minimum prorogable 2 fois un an**
- **Avantage fiscal : réduction à l'impôt sur la fortune égale à 40% du montant de votre souscription du montant souscrit (hors droits d'entrée**
- **Soit une économie allant jusqu'à 18 000 € / année d'imposition (45 000€ d'investissement maximum)**
- **Fiscalité à l'échéance : une exonération des plus-values à l'échéance du fonds (hors prélèvements sociaux) sous condition de conserver son investissement au moins 5 ans (le blocage des fonds dure plus longtemps)**

Solutions ISF : Mandat PME



Investir dans un portefeuille de PME non cotées et leur apporter des capitaux à long terme

- Des avantages fiscaux en contrepartie d'une durée fiscale de détention des titres de 6 ans minimum
- Réduction au titre de l'ISF de 50% du montant souscrit (réduction plafonnée à 45 000€ par foyer fiscal)

Exemples :

- *pour réduire votre ISF de 7500€, investissement de 15 000€*
- *Pour réduire votre ISF de 15 000€, investissement de 30 000€*
- *Le montant investi dans le Mandat PME sort de l'assiette taxable ISF pendant la durée du mandat*