

VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE



PROJET DE LOI PACTE

© 123RF/rawpixel

Adopté par l'assemblée nationale, le projet de loi PACTE («Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises») vise à simplifier et améliorer le quotidien des entreprises. Nous vous proposons un tour d'horizon de ce texte au champ d'application très large...

p. 2 - 3



PROJET DE LOI DE FINANCES 2019

© 123RF/Brandon Bourdages

Le projet de loi de finances pour 2019 a été présenté en conseil des ministres le 24 septembre dernier. S'il ne comprend pas de nouveautés majeures, il apporte en revanche de nombreux aménagements, prorogations ou modifications à des dispositifs existants.

p. 4 - 5



ZOOM SUR

**PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE :
C'EST CONFIRMÉ !**

p. 6 - 7

© 123RF/kurhan



FOCUS SUR...

p. 8

Immobilier : Mon locataire peut-il sous-louer son logement dont je suis propriétaire ?

Assurance-vie : Puis-je renoncer à percevoir les sommes dont je suis le bénéficiaire ? Que se passe-t-il dans ce cas ?



PROJET DE LOI PACTE

Adopté par l'assemblée nationale, le projet de loi PACTE («Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises») vise à simplifier et améliorer le quotidien des entreprises. Nous vous proposons un tour d'horizon de ce texte au champ d'application très large...

Une volonté de simplification pour les particuliers et les entreprises

Des mesures de simplification pour les entreprises

Si le projet est mené à terme, il sera plus simple de créer une entreprise : un site Internet dédié permettra de créer une entreprise individuelle (activité «en nom propre») ou une société, d'en modifier les statuts ou d'y mettre fin. De même, certaines contraintes et limites imposées aux entreprises seront modifiées, augmentées ou supprimées : par exemple, les contraintes du seuil de 20 salariés seront reportées à 50 salariés. De plus, un seuil sera considéré comme franchi uniquement s'il est dépassé durant 5 années consécutives.

Concernant l'épargne salariale, afin de développer l'intéressement et la participation des salariés aux résultats des petites et moyennes entreprises, le forfait social (taxation à hauteur de 20 % des sommes que les entreprises versent aux salariés au titre de l'épargne salariale) serait supprimé dans les entreprises de moins de 50 salariés ainsi que dans celles de moins de 250 salariés disposant d'un accord d'intéressement.

BON À SAVOIR

Initialement prévue au sein de la loi PACTE, la réforme du pacte Dutreil figure finalement dans un autre projet de loi concernant la transmission d'entreprise, également en cours de discussion. Ce dispositif permet à un chef d'entreprise de transmettre son entreprise par donation ou succession dans des conditions très avantageuses.

L'exonération applicable à la valeur de l'entreprise transmise serait portée de 75 % à 90 %. En contrepartie, le bénéficiaire de la donation devrait garder ses titres en raison d'un engagement collectif de 3 ans suivi d'un engagement individuel de 5 ans.

Une donation de 1 000 000 € en pleine propriété à un enfant ne serait même plus taxable à l'avenir, en respectant les conditions de la loi...

Des nouveautés pour les particuliers aussi

Cette réforme prévoit aussi des changements pour les particuliers. Ainsi, l'épargne retraite ferait l'objet d'une refonte totale. Les contrats PERP, Madelin, Préfon etc. devraient disparaître au profit du « PERin » (Le Plan d'Épargne Retraite Individuel). De même, de nouveaux produits collectifs d'épargne verraient le jour.

Le texte prévoit surtout le principe d'une sortie en capital pour ces contrats d'épargne retraite dont les versements volontaires seront déductibles du revenu imposable.



A l'heure actuelle, la sortie s'effectue généralement en rente, c'est-à-dire qu'un revenu régulier est versé à compter du départ à la retraite jusqu'au décès. Les épargnants pourraient donc recevoir une somme d'argent en une ou plusieurs fois grâce à la réforme.

En permettant de choisir entre la sortie en rente et la sortie en capital pour l'ensemble des versements volontaires, la loi PACTE apporterait des avantages déterminants pour ces produits parfois critiqués pour leur manque de souplesse. Le projet prévoit également la possibilité de transfert d'un produit d'épargne retraite vers un autre, sans limitation. Ces contrats pourront être souscrits sous forme de contrats d'assurance ou de comptes-titres.

Certaines dispositions sont également prévues en faveur des jeunes puisque les enfants rattachés au foyer fiscal de leurs parents pourraient dorénavant ouvrir un «PEA jeune». Ce nouveau PEA concernerait les mineurs émancipés ainsi que les majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents. Le PEA jeune se transformerait en PEA classique à la sortie du foyer fiscal ou au 25ème anniversaire du titulaire. Attention : le cumul des versements effectués sur le PEA jeune et les PEA des parents ne pourrait pas excéder la limite autorisée pour un foyer fiscal (300 000 € pour un couple marié ou 150 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé).

Mais le PEA classique serait lui aussi impacté par le projet de loi... C'est une bonne nouvelle puisque les conditions de clôture seraient assouplies. Désormais, le PEA ne serait plus clôturé en cas de retrait après 5 ans et avant 8 ans. Seul un blocage des versements serait prévu. De même, au-delà de 8 ans, un retrait n'entraînerait plus un blocage des versements.

Il ne reste plus qu'à attendre le texte de loi définitif pour découvrir la mise en œuvre pratique et l'efficacité concrète de ce «PACTE» qui se veut créateur de croissance...

BON À SAVOIR

Avec la mise en place du prélèvement à la source, l'avantage fiscal de l'épargne retraite est neutralisé pour 2018. En effet, sauf revenus exceptionnels significatifs, la déduction des primes de votre revenu imposable sera dépourvue d'efficacité cette année.

Ainsi, faut-il verser sur un PERP en 2018 ? La loi prévoit de «punir» ceux qui n'ont rien investi en 2018 et qui voudraient reverser en 2019. Ainsi, si vous versez 5 000 € en 2017, 0 € en 2018 et 5 000 € en 2019, vous ne pourrez déduire que 2 500 € (moyenne des primes 2018 et 2019) de votre revenu en 2019.

Mais cette règle s'applique indépendamment pour chaque contribuable et les plafonds d'épargne retraite peuvent être mutualisés au sein d'un couple. Aussi, si le conjoint qui verse habituellement sur son PERP ne le fait pas en 2018, rien n'empêche l'autre conjoint de verser sur un nouveau contrat en 2019, sans la «punition». Mais on ne vous a rien dit !

Attention : cette limitation ne concerne pas les détenteurs de contrats «Madelin».



PROJET DE LOI DE FINANCES 2019

Le projet de loi de finances pour 2019 a été présenté en conseil des ministres le 24 septembre dernier. S'il ne comprend pas de nouveautés majeures, il apporte en revanche de nombreux aménagements, prorogations ou modifications à des dispositifs existants.

Les mesures-clés

Prorogation de plusieurs avantages fiscaux pour les particuliers

Outre la confirmation de l'avance de 60 % des réductions et crédits d'impôt éligibles évoquée plus en détail dans le zoom sur le prélèvement à la source, le projet de loi de finances prolonge plusieurs dispositifs fiscaux anciens.

Ainsi, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), qui concerne les travaux réalisés sur la résidence principale et devait prendre fin au 31 décembre 2018, serait prolongé jusqu'au 31 décembre 2019. Néanmoins, certains travaux ne seraient plus éligibles à cet avantage fiscal, tels ceux afférents à l'isolation thermique des volets roulants et portes vitrées ou la pose de chaudières au fioul.

Toujours concernant les travaux, le crédit d'impôt «éco-PTZ» en vue de travaux de rénovation bénéficierait aussi d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021. Les conditions de l'avance remboursable sans intérêts seraient aménagées afin de les aligner sur les conditions du CITE.

Les réductions Girardin social et industriel relatives à l'investissement en outre-mer seraient également prorogées. Toutefois, le dispositif Girardin social ne serait prolongé que d'une année, alors que le dispositif Girardin industriel bénéficierait d'une extension au 31 décembre 2025.

Il est à noter que le plafonnement de la réduction applicable aux contribuables domiciliés en outre-mer serait fortement abaissé (de 5 100 € à 2 450 € pour la Guadeloupe, Martinique et la Réunion et de 6 700 € à 4 050 € pour la Guyane et Mayotte). Les habitants des DOM perdent ici un avantage très ancien.

Plusieurs dispositions concernant les non-résidents fiscaux sont également en cours de discussion.

A l'heure actuelle, les personnes résidant à l'étranger et percevant des revenus fonciers en France doivent payer des prélèvements sociaux. Dorénavant, les personnes affiliées à un autre régime de sécurité sociale de l'Union européenne n'auraient plus à supporter ces prélèvements sociaux. En revanche, celles qui résident en dehors de l'Union européenne resteraient soumises aux prélèvements sociaux.

D'autres mesures visent à rapprocher l'imposition des non-résidents de celle des personnes vivant en France. Elles concernent notamment les personnes propriétaires

de leur résidence principale en France qui partent vivre à l'étranger. Les conditions permettant de bénéficier de l'exonération de plus-value immobilière seraient assouplies.

De plus, les Français vivant à l'étranger pourraient bénéficier de la réduction d'impôt Pinel. A ce jour, seules les personnes résidant en France peuvent profiter de cet avantage fiscal. Désormais, les Français de l'étranger pourraient réduire leur impôt sur le revenu français grâce à la réduction Pinel.

Enfin, la baisse de la taxe d'habitation se poursuit : pour les personnes répondant aux conditions de revenus (c'est-à-dire celles ayant un revenu fiscal de référence ne dépassant pas 27 000 € pour une personne seule ou 43 000 € pour un couple), la réduction atteindra 65 % en 2019.



Nouvelles dispositions en faveur des professionnels

Sans surprise, le projet de loi de finances comprend aussi un certain nombre de dispositions concernant les entreprises.

Le texte prévoit notamment du nouveau concernant l'impôt sur les sociétés (IS)...

A l'heure actuelle, lorsqu'une société de personnes (société civile, SNC, etc.) dont les associés sont par principe soumis à l'impôt sur le revenu opte pour l'imposition à l'IS, ce choix est irrévocable. Dorénavant, cette option pourrait être révoquée pendant cinq ans.

Cette mesure offre plus de souplesse mais en cas de retour à l'impôt sur le revenu, il ne serait plus possible d'opter de nouveau pour l'IS. De plus, à l'issue du délai de cinq ans, l'option deviendrait irrévocable.

Le projet de loi confirme également la baisse du taux de l'IS avec un taux maximum de 31 % au 1^{er} janvier 2019, au lieu de 33,33 % actuellement.

Le dispositif visant à lutter contre l'évasion fiscale, dit «exit tax», serait quant à lui remplacé par un dispositif anti-abus pour lutter contre l'optimisation fiscale. Ce nouveau mécanisme ne concernerait que les contribuables cédant des titres moins de deux ans après leur départ de France.

L'idée est d'éviter que des contribuables partent vivre pour une courte durée dans des pays à la fiscalité plus «sympathique» afin de vendre leur entreprise, puis qu'ils reviennent en France.



BON À SAVOIR

Le projet de loi de finances comporte également des dispositions concernant le pacte Dutreil.

Celles-ci visent à assouplir et améliorer techniquement le dispositif.

Décidément, la loi Dutreil, créée dès 1999 sous le gouvernement Jospin et amendée en 2003 par le ministre Dutreil, est sans cesse améliorée !

Désormais, il devient difficile de payer des droits de donation ou de succession sur une entreprise ou une société ! Sauf si l'on s'y prend mal...



ZOOM SUR

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : C'EST CONFIRMÉ !

Après de nombreux rebondissements, le gouvernement a confirmé la mise en place du prélèvement à la source au 1^{er} janvier prochain, avec quelques ajustements... Nous vous présentons les principales mesures qui vous concerneront dès 2019.

Des avantages fiscaux « remboursés » plus rapidement ? Pas toujours !

Une avance sur vos réductions et crédits d'impôt dès janvier 2019

A compter de l'année prochaine, une retenue sera appliquée sur vos revenus soumis au prélèvement à la source (salaires, retraites...). Mais le taux de cette retenue ne tient pas compte des réductions et crédits d'impôt dont vous bénéficiez. Concrètement, vous devez donc faire une avance de trésorerie à l'administration fiscale, puisque vous paierez plus que la somme réellement due !

Craignant un effet négatif sur la consommation, le gouvernement a décidé de faire un geste pour limiter l'effort de trésorerie : il a d'abord annoncé qu'une avance de 30 % de certains crédits d'impôt (emploi à domicile d'un salarié, frais de garde des jeunes enfants, dépenses d'accueil des personnes âgées) serait versée le 15 janvier 2019, au lieu du 1^{er} mars.

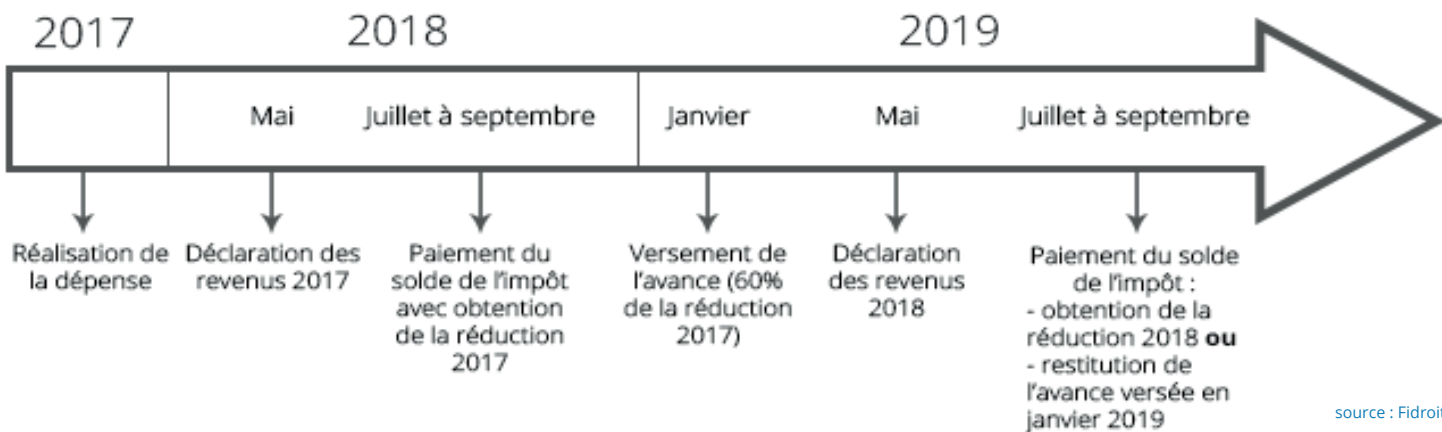
Puis il a décidé d'aller plus loin en augmentant le montant de l'avance et en élargissant son champ d'application. Ainsi, la somme à recevoir sera finalement portée à 60 % et concernera également les réductions d'impôt pour dons aux œuvres, ainsi que certaines réductions pour les investissements locatifs neufs (Pinel, Duflot, Scellier, Girardin social et logement, Censi-Bouvard etc.).



BON À SAVOIR

Les autres réductions et crédits d'impôt ne seront donc pas concernés par cette avance.

Ainsi, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (travaux réalisés sur la résidence principale) ne fera pas l'objet d'une avance en début d'année.



source : Fidroït

Attention, cette avance est calculée sur les dépenses réalisées en 2017 ou les réductions d'impôt obtenues en 2017. Cela signifie, par exemple, que si vous avez employé un salarié à domicile en 2017 mais pas en 2018, vous bénéficiez bien d'une avance en janvier 2019... Mais il vous faudra la restituer lorsque vous recevrez votre avis d'imposition sur vos revenus 2018 (entre juillet et septembre 2019) !

Au contraire, si vous n'avez réalisé la dépense qu'en 2018, vous ne bénéficierez d'aucune avance en 2019, elle n'interviendra qu'en 2020 (voir schéma ci-avant).

Regardez bien votre dernier avis d'imposition (sur vos revenus 2017) car le montant de vos réductions et crédits d'impôt pris en compte pour l'avance apparaît dessus... Ainsi, vous pourrez savoir si vous ferez partie des heureux élus dès janvier 2019.

Modulation du taux : à partir du 1^{er} janvier 2019 !

Si vos revenus varient de manière importante, à la hausse comme à la baisse, vous pourrez demander la modulation de votre taux de prélèvement.

La modulation à la baisse n'est possible que s'il existe une différence de plus de 10 % et de plus de 200 € entre le prélèvement prévu et le prélèvement souhaité.

Notez que vous ne pourrez demander la modulation de votre taux de prélèvement à la source qu'à compter du 1^{er} janvier prochain. Or, ce taux modulé sera appliqué par l'administration fiscale au plus tard le troisième mois suivant votre demande... Encore un décalage en prévision !

Concrètement, vous ne pourrez donc bénéficier d'un taux « ajusté » à la variation de vos revenus qu'à partir d'avril 2019. En cas de demande de modulation à la baisse, vous devrez ainsi faire un effort de trésorerie pendant les trois premiers mois de l'année puisque le taux appliqué durant le premier trimestre 2019 ne tiendra pas compte de votre baisse de revenus.

Prélèvement à la source : oui, mais pas pour tous les revenus !

Le prélèvement à la source est au cœur de l'actualité fiscale du moment.

Mais saviez-vous qu'il ne concerne pas nécessairement tous vos revenus ?

En effet, le prélèvement à la source concerne certains types de revenus et peut prendre deux formes différentes : soit une retenue à la source, soit un acompte.

La retenue à la source s'applique sur les salaires, retraites ou rentes viagères à titre gratuit. Elle est prélevée directement par l'organisme qui vous verse ces revenus (employeur, caisse de retraite...).

Si vous percevez des revenus en tant qu'indépendant (BIC, BNC, rémunérations de gérance, revenus fonciers, rente viagère ou pension alimentaire), vous êtes soumis au système de l'acompte. Cela signifie que l'administration prélève une somme (un acompte) chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire au titre du prélèvement à la source. Vous encaissez donc des revenus bruts et payez cet acompte en contrepartie...

Les intérêts, dividendes ou rachats sur contrats d'assurance-vie, plus-values sur titres, ont des mécanismes d'imposition propres. Ils sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 % (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %). Sur option lors de la déclaration de vos revenus, vous pouvez écarter le PFU pour imposer ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Mais cette option est globale : elle porte donc sur l'ensemble de vos revenus et gains soumis au PFU.

ATTENTION

Les réductions d'impôt ne s'appliquent que sur votre impôt résultant de l'application du barème progressif.

Vous ne pouvez donc pas diminuer un impôt à taux fixe, comme le PFU, par une réduction d'impôt.

Revenus concernés par le prélèvement à la source	Revenus concernés par l'acompte (impôt payé directement par le contribuable)	Revenus exclus du prélèvement à la source
<ul style="list-style-type: none"> - Salaires et assimilés - Pensions de retraite - Rentes viagères à titre gratuit 	<ul style="list-style-type: none"> - Revenus des indépendants : <ul style="list-style-type: none"> > BNC > BIC (professionnels et non professionnels) > BA > Rémunérations de gérance (article 62 du CGI) - Revenus fonciers - Rentes viagères à titre onéreux - Pensions alimentaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Revenus de valeurs mobilières (intérêts, dividendes, rachats imposables sur des contrats d'assurance vie) : PFU ou IR sur option - Plus-values sur titres (actions, obligations, parts de sicav etc.) : PFU ou impôt sur le revenu après abattement - Plus-values immobilières : taux forfaitaire IR après abattement pour durée de détention

source : Fidroto



Mon locataire peut-il sous-louer son logement dont je suis propriétaire ?

Vous louez un logement à une personne qui en fait sa résidence principale... Votre locataire peut être tenté de le sous-louer via des plates-formes, du type AirBnB, lorsqu'il part en week-end ou en congés. Cela peut lui permettre de rembourser partiellement son loyer, voire de gagner de l'argent ! Mais est-ce vraiment légal ?

Si vous avez signé un bail pour une location nue, la loi interdit à votre locataire de sous-louer le logement sans votre accord écrit. La même règle s'applique aux locations meublées pour les baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi Alur, c'est-à-dire le 27 mars 2014.

Notez que pour les locations meublées antérieures à cette date, la sous-location reste possible, sauf si vous vous y êtes opposé dans le bail ou par un courrier adressé à votre locataire.

Attention, si vous autorisez la sous-location, vous devez vous-même vérifier que le règlement de copropriété de l'immeuble permet des locations à une clientèle de passage. Vous devez également demander une autorisation préalable de la mairie, si le logement est situé dans une commune de plus de 200 000 habitants ou en région parisienne. A défaut, votre responsabilité personnelle pourrait être engagée, avec des amendes à la clef pour des sommes encaissées par votre locataire !

Dans tous les cas, votre locataire ne peut pas théoriquement percevoir, grâce à cette location, un loyer supérieur à celui qu'il vous verse. Mais cela reste difficile à vérifier...



Assurance-vie : puis-je renoncer à percevoir les sommes dont je suis le bénéficiaire ? Que se passe-t-il dans ce cas ?

Si vous êtes à la fois l'héritier d'une personne décédée et le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie qu'elle avait souscrit en votre faveur, alors vous avez la possibilité d'accepter ou de renoncer à chacune de ces dispositions.

Ces deux mécanismes ne sont pas liés entre eux : vous pouvez ainsi renoncer à la succession (par exemple parce qu'il existe un passif important) et accepter les capitaux-décès de l'assurance-vie, et inversement.

Si vous renoncez à la succession, vos enfants (ou à défaut les autres héritiers) pourront «prendre votre place» et recevoir votre part.

Pour l'assurance-vie, tout dépend de la rédaction de la clause bénéficiaire. Si cette clause le prévoit spécifiquement, vos enfants pourront recevoir les sommes d'argent à votre place. Si tel n'est pas le cas, les sommes qui devaient vous revenir seront versées aux autres bénéficiaires désignés.

Mais si vous renoncez et qu'aucun autre bénéficiaire n'a été désigné, les capitaux-décès intègreront la succession. Ils seront alors partagés entre tous les héritiers et soumis aux droits de succession ; la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie ne s'appliquera donc pas.

En conséquence, la rédaction de la clause est déterminante.

Par exemple, une rédaction «mes enfants, à défaut mes héritiers» ne prévoit pas de renonciation. C'est dommage...

Immobilier Finance Patrimoine Conseils

92 rue breteuil

13006 Marseille

Tél : 0622671560

Email : bpascal@ifp-conseils.fr

Site internet : www.ifp-conseils.fr

Immobilier Finance Patrimoine Conseils, SARL au capital de 1000 € dont le siège social est situé 92 rue breteuil à Marseille (13006) - Tel : 0622671560, représentée par BENJAMIN PASCAL en qualité de Gérant, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 822 195 269, code APE (ou NAF) : 6831Z.

Immobilier Finance Patrimoine Conseils est référencée à l'ORIAS sous le n° 16005016 (www.orias.fr) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP), adhérent auprès de CNOGCP, association agréée par l'autorité des Marchés Financiers (AMF).

Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce avec la Carte Professionnelle Immobilière n° 1310 2016 000 011 835 délivrée par la CCI de MARSEILLE et ne pouvant pas détenir des fonds, effets ou valeurs.

Immobilier Finance Patrimoine Conseils dispose d'une Garantie Financière et d'une Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L530-1 et L530-2 du Code des Assurances souscrites auprès de AIG EUROPE LIMITED, 16 Place de l'iris 92400 COURBEVOIE, prime n° 2.401.395/OC00000541.