

# VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE

## PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2018 : TOUR D'HORIZON DES NOUVELLES MESURES

Le projet de loi de finances pour 2018, premier budget du nouveau gouvernement, était très attendu. Nous vous présentons les mesures les plus importantes :

- Suppression de l'ISF, remplacé par l'IFI
- Prélèvement forfaitaire unique (PFU)
- Le logement (Pinel, Taxe d'habitation)
- La hausse de la CSG et la baisse des cotisations sociales

p.2 - 3

ZOOM SUR

### DÉFISCALISATION : PONCTUELLE OU ÉTALÉE DANS LE TEMPS ?

p.4 - 7



FOCUS SUR...

p.8

**Assurance-vie : ces fichiers qui peuvent vous faire récupérer de l'argent...**

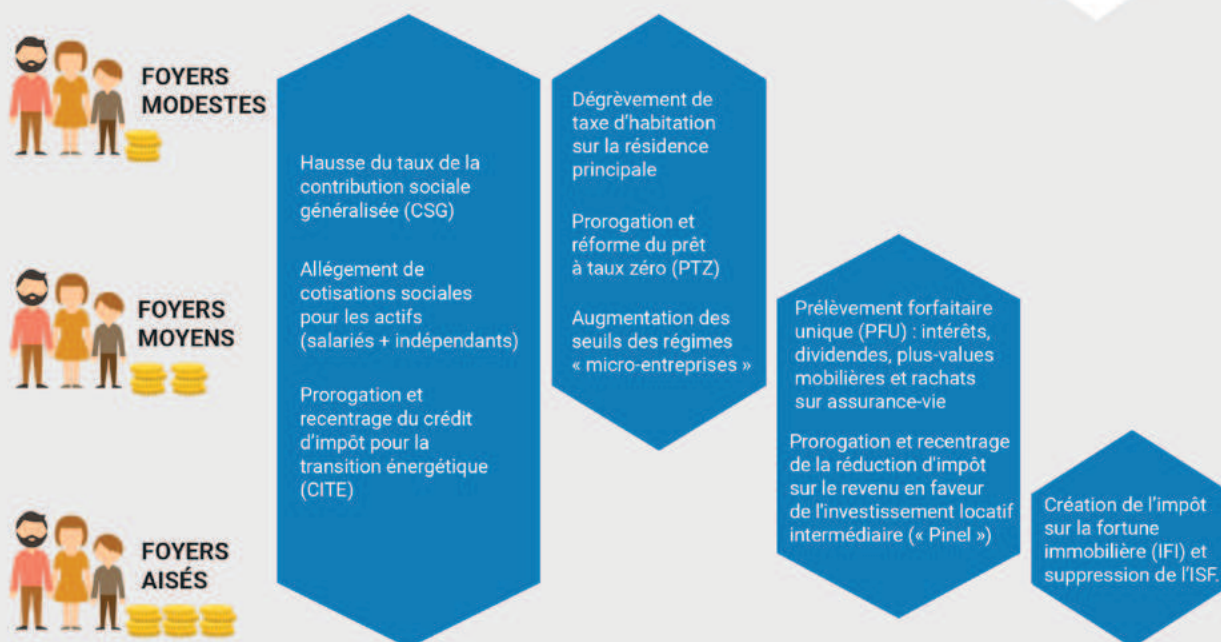
- > AGIRA
- > FICOVIE

**Combien de temps conserver vos documents administratifs ?**

Que devez-vous conserver et que pouvez-vous jeter ? À vos placards...

# PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2018 : TOUR D'HORIZON DES NOUVELLES MESURES

Le projet de loi de finances pour 2018, premier budget du nouveau gouvernement, était très attendu. Nous vous présentons les mesures les plus importantes.



source : cabinet Fidroit

## Suppression de l'ISF, remplacé par l'IFI

L'ISF deviendrait l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) à partir du 1er janvier 2018... Désormais seuls les biens immobiliers seraient taxables.

Cependant, le seuil d'imposition de 1 300 000 €, le barème et l'abattement de 30 % sur la résidence principale ne seraient pas modifiés.

Ainsi, tous les meubles (voiture, mobilier...) et tous les placements bancaires et financiers (livret A, LDD, compte à terme, PEA, PEL,) seraient exonérés. Il en serait de même pour les contrats d'assurance-vie et les comptes titres... sauf s'ils intègrent des fonds immobiliers...

L'immobilier professionnel resterait exonéré s'il est affecté à une activité opérationnelle qui constitue l'activité principale de la personne ou s'il est mis à disposition d'une société considérée comme un bien professionnel.

## Optimisation ?

- Certains ont pu envisager la vente de leurs biens immobiliers à une société pour échapper à l'IFI, il faut écarter cette stratégie pour deux raisons :
  - Les biens immobiliers non professionnels resteraient taxés, qu'ils soient détenus en direct ou par une société, ou via des SCPI/OPCI détenus en direct ou au sein de contrats d'assurance-vie/contrats de capitalisation.
  - Le compte courant d'associé ou l'emprunt bancaire souscrit par la société pour acquérir ces biens immobiliers ne serait pas déductible de la valorisation des titres de la société. Aucun avantage fiscal ne pourrait donc en être retiré.
- Est-il possible d'obtenir une réduction d'ISF ? Seule la réduction pour dons à certains organismes serait maintenue. Cependant, les réductions FIP, FCPI et souscription au capital de PME resteraient possibles en cas de souscription avant le 31 décembre 2017 pour s'imputer sur l'IFI 2018. Il est donc urgent de se positionner...

## Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Presque tous les revenus financiers perçus à compter du 1er janvier 2018 seraient désormais soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax ») au taux de 30 % (soit 12,8 % + 17,2 % de prélèvements sociaux). Il s'agit entre autres des dividendes, des intérêts de livrets ou de contrats d'assurance-vie, des plus-values issues de la vente de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés ou de SICAV...

L'abattement de 40 % sur les dividendes et les abattements sur les plus-values mobilières seraient supprimés, sauf en cas d'option pour une imposition au barème progressif. Attention, cette option serait globale pour l'année en cours, c'est-à-dire appliquée pour tous les revenus soumis au PFU. Notez que la CSG déductible de l'année suivante serait portée à 6,8 %, mais elle ne serait plus déductible si l'on reste soumis au PFU... L'acompte (et la possibilité de dispense d'acompte) sur les dividendes et intérêts serait maintenu mais au taux de 12,8 %.

### Optimisation ?

- **Les chefs d'entreprises** n'ont aucune raison de précipiter les distributions de dividendes avant la fin de l'année.
- **Les dirigeants partant en retraite** auront parfois intérêt à avancer la date de la cession de leur entreprise pour bénéficier du cumul des abattements de 500 000 € et de 85 % au-delà de 8 ans de détention.
- **Les détenteurs de contrats d'assurance-vie** subiraient, en cas de rachat, une fiscalité différenciée en fonction de la durée du contrat (+/- 8 ans), la date de versement (notamment avant ou après le 27 septembre 2017) et du montant total des versements effectués sur tous leurs contrats (+/- 150 000 €). Ils ont donc intérêt à ne plus verser sur les contrats existants et à souscrire de nouveaux contrats afin de dissocier et mieux maîtriser les règles fiscales applicables à chaque rachat.

## Le logement

- **Le dispositif PINEL** serait prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, mais serait recentré sur les zones où le marché immobilier est tendu c'est-à-dire principalement les grandes agglomérations et les DOM et COM.

### Optimisation ?

Il est urgent de prendre des dispositions avant la fin de l'année si :

- Vous souhaitez investir dans une commune située dans une des zones prochainement exclues (B2 et C)
- Vous avez un projet en cours, dans l'une de ces zones, assurez-vous d'avoir les bons documents en temps et en heure, à savoir :
  - En cas d'acquisition sur plan, le contrat de réservation doit être passé devant notaire ou enregistré au service des impôts avant le 31 décembre 2017.
  - En cas d'acquisition d'un appartement neuf, la promesse de vente doit être signée et enregistrée avant le 31 décembre 2017.

Attention, dans tous les cas, l'acte définitif de vente devra être signé avant le 31 mars 2018.



- **La taxe d'habitation** sur la résidence principale serait abaissée de 30 % en 2018, 65 % en 2019 et exonérée totalement à compter de 2020 pour les personnes ayant un revenu fiscal de référence pour 2017 inférieur à 27 000 € pour les personnes seules et 43 000 € pour les couples mariés ou pacsés, majoré de 6 000 € pour chacun des deux premiers enfants à charge.

## La hausse de la CSG et la baisse des cotisations sociales

- Les cotisations salariales maladie et chômage seraient diminuées en deux temps : 2,2 % en janvier 2018 puis de 0,95 % à l'automne alors que la CSG augmenterait de 1,7 % en janvier 2018.

SALAIRE MENSUEL BRUT	GAIN OU PERTE		
	De janvier à septembre 2018	De octobre à décembre 2018	Total sur l'année
2 000 €	10,51 €/mois	29,51 €/ mois	+ 183 €
5 500 €	29 €/mois	81 €/ mois	+ 504 €
20 000 €	- 46 €/mois	130 €/ mois	- 24 €
35 000 €	- 303 €/mois	- 15 €/ mois	- 2 772 €

Les indépendants bénéficieraient d'une baisse des cotisations sociales familiales de 2,15 % et maladie de 1,5 %. En revanche, aucune mesure compensatrice n'est prévue pour les retraités.

## CONCLUSION

Même si des amendements vont être proposés et que ces dispositions sont susceptibles d'être modifiées, certaines opérations doivent être menées avant la fin de l'année, d'autres reportées. Nous sommes à votre disposition pour vous guider dans les décisions à prendre.

### BON À SAVOIR

**Le prélèvement à la source, reporté à 2019, devrait être présenté dans le projet de loi de finances rectificative pour 2017.**





## ZOOM SUR

# DEFISCALISATION : PONCTUELLE OU ÉTALÉE DANS LE TEMPS ?

Les projets d'allègements de la fiscalité des ménages n'auront sans doute pas pour effet de réduire vos impositions à néant ! Vous devrez encore investir pour diminuer votre impôt sur le revenu.

- Que faut-il choisir ?
- Une réduction d'impôt ponctuelle ou récurrente ?

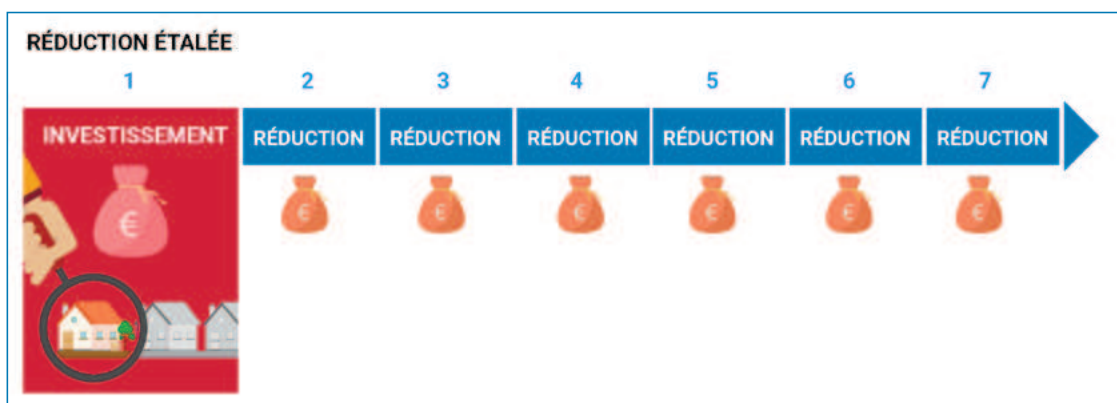
On vous aide à décider.

## Les réductions d'impôt sur le revenu récurrentes

Les réductions d'impôt étalées dans le temps sont acquises pour plusieurs années, à la suite d'un seul investissement. Il s'agit souvent de dispositifs immobiliers comme le régime « Pinel » pour la location nue ou le « Censi Bouvard » pour la location dans des résidences étudiante ou EHPAD par exemple.

Pour que la réduction d'impôt annuelle soit significative, il faut un investissement important. Par exemple, pour une réduction d'impôt Pinel de 4 000 € / an pendant 6 ans ou 9 ans, il faut investir 200 000 € dans un logement neuf en métropole.

Cet investissement pourra être financé par un emprunt immobilier. L'effort réel d'épargne pour rembourser l'emprunt sera atténué par les loyers perçus et la réduction d'impôt. Ainsi, vous pouvez réduire votre impôt et vous constituer un patrimoine immobilier avec quelques centaines d'euros par mois.



source : cabinet Fidroit



### INFO

**Attention**  
L'acquisition est souvent réalisée sur plan. Dans ce cas, la réduction d'impôt ne sera effective qu'à compter de l'achèvement du logement.

**Quelle est la différence entre une réduction d'impôt et un crédit d'impôt ?**

Les réductions d'impôt viennent diminuer seulement l'impôt sur le revenu calculé au barème progressif.

Cependant, contrairement à la réduction d'impôt, si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt, le surplus (ou la totalité si vous n'êtes pas imposable) donne lieu à remboursement par l'Administration.



**COMMENT CHOISIR ENTRE LE PINEL ET LE CENSI BOUVARD ?**

	PINEL	CENSI BOUVARD
MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT	<p>12 à 21 % selon la durée d'engagement (6, 9 ou 12 ans) dans la limite de 300 000 € / an pour 2 logements maximum et avec un plafond de 5 500 € / m<sup>2</sup></p> <p>■ 6 000 € / an sur 9 ans</p>	<p>11 % pour une durée d'engagement de 9 ans dans la limite de 300 000 € / an</p> <p>■ 3 667 € / an sur 9 ans</p>
LOGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Neuf ou sur plan</li> <li>&gt; Répond aux normes BBC</li> <li>&gt; Dans certaines communes où le marché immobilier est tendu : zones A, Abis et B1 à compter de 2018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Neuf ou sur plan</li> </ul>
LOCATION	<p>Sans meuble, à un particulier, avec un certain niveau de ressources et qui fait du logement sa résidence principale.</p> <p>Le loyer ne devra pas dépasser un certain plafond.</p>	<p>Sans meuble, à un exploitant (résidence étudiante ou EHPAD en général) qui s'occupera de l'ameublement et de la gestion.</p>
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Meilleure réduction d'impôt</li> <li>&gt; Possibilité de louer à l'un de vos enfants détaché de votre foyer fiscal</li> </ul>	<p>Pas de soucis de gestion si le gestionnaire de la résidence est fiable.</p>
INCONVÉNIENTS	<p>Plus de contraintes (BBC, plafond de ressources et de loyers...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fiabilité du locataire gestionnaire</li> <li>&gt; L'amortissement du logement n'est pas possible pour diminuer les revenus imposables, sauf sur la fraction supérieure à 300 000 €</li> </ul>

source : cabinet Fidroit

# Les réductions d'impôt sur le revenu ponctuelles

Les réductions d'impôt ponctuelles sont intégralement obtenues l'année de l'investissement.

Si vous ne voulez pas vous engager pour un montant trop important ou si votre impôt fluctue en raison de revenus variables, il peut être préférable d'opter pour une réduction d'impôt ponctuelle.

Il s'agira notamment des FIP ou FCPI classiques (réduction de 18 % du montant investi), FIP Corse ou outre-mer (réduction de 38 % du montant investi) dans la limite de 12 000 € pour une personne seule et 24 000 € pour un couple marié ou pacsé.

Vous pouvez préférer l'investissement dans une Sofica (société de financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles) pour obtenir une réduction d'impôt de 48 % du montant investi dans la double limite de 18 000 € et 25 % du revenu global de votre foyer.



source : cabinet Fidroit



## Quelle stratégie ?

**En principe, les réductions d'impôt sont plafonnées et celles non imputées sont perdues. Il est donc conseillé de bien calibrer vos investissements.**

**Préférez une réduction d'impôt récurrente modérée et ajustez, si besoin en fin d'année, avec des réductions d'impôt ponctuelles.**

### Les points de vigilance

- Un investissement, même réalisé dans le cadre d'une défiscalisation, doit être réfléchi et effectué dans un environnement économique favorable. Assurez-vous de la qualité du placement et de sa rentabilité à terme. Pour un investissement immobilier, privilégiez l'emplacement et vérifiez qu'il existe une demande locative suffisante et qualifiée.
- Ces avantages fiscaux sont souvent conditionnés à des engagements de conservation relativement longs.

Pour les dispositifs immobiliers comme [Pinel](#) et [Censi Bouvard](#) par exemple, sauf cas exceptionnels (décès, invalidité, licenciement), il n'est pas possible de vendre le bien immobilier pendant la période d'engagement. En effet, si l'engagement de conservation n'est pas tenu, la réduction d'impôt est remise en cause pour l'avenir mais également pour le passé.

De même, ces dispositifs ne supportent pas le démembrement de propriété. Ainsi, vous ne pourrez pas donner à vos enfants, pendant la période d'engagement, ni la nue-propriété (pour leur transmettre le bien) ni l'usufruit (pour les loger gratuitement ou leur fournir des revenus).

- Les obligations déclaratives sont relativement légères mais doivent être correctement remplies, sous peine de perdre la réduction d'impôt.

En principe, la plupart des pièces justificatives n'ont pas à être jointes à votre déclaration. Vous devez toutefois les conserver pour être en mesure de les fournir à l'Administration en cas de contrôle.



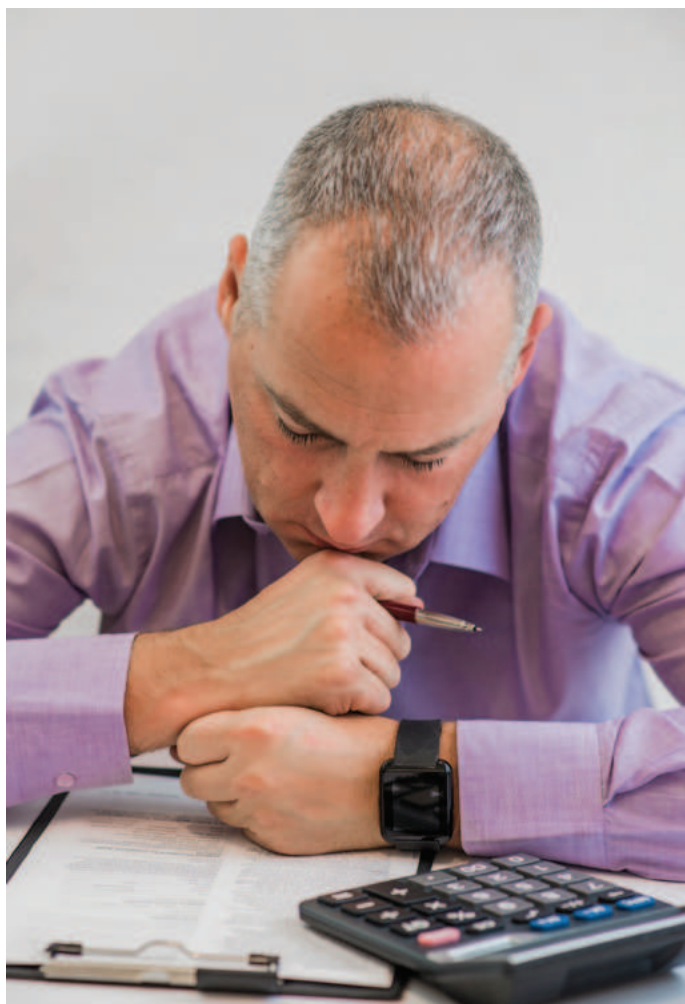
### Cas particuliers :

- › En matière de défiscalisation immobilière, le bénéfice de la réduction d'impôt est soumis à la production de certains documents. Par exemple, pour le dispositif Pinel, vous devez notamment fournir un engagement de location (formulaire 2044 EB), la copie du bail et la copie de l'avis d'imposition de votre locataire.
- › Pour bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de la souscription de FIP ou FCPI notamment, vous devez joindre à votre déclaration l'état individuel fourni directement par le fonds et l'engagement de conservation.

#### ■ Nous vous conseillons de bien calibrer vos investissements pour bénéficier de l'intégralité de la réduction d'impôt.

La plupart des dispositifs de défiscalisation sont soumis au plafonnement global des niches fiscales qui limite les avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier chaque année à 10 000 €. Certains investissements bénéficient d'un plafond spécifique portant le seuil à 18 000 € : Girardin, Pinel réalisé en Outre-mer, Sofica.

De plus, les réductions d'impôt non imputées une année sont en principe perdues. En effet, si le montant de vos réductions d'impôt est supérieur à celui de votre impôt alors l'excédent n'est ni remboursé (contrairement aux crédits d'impôts) ni reportable sur l'impôt des années suivantes.



### LE SAVIEZ-VOUS ?

Si vous avez une forte imposition, il peut être plus intéressant d'opter pour une déduction du revenu imposable car l'avantage fiscal sera proportionnel à votre taux d'imposition.

En effet, une réduction d'impôt génère un avantage fiscal forfaitaire, alors qu'une déduction du revenu génère un avantage proportionnel à votre taux marginal d'imposition.

Pour bénéficier d'une déduction sur votre revenu imposable, vous pouvez entre autres :

- Souscrire un contrat PERP ou Madelin (en fonction de votre situation professionnelle) : le montant des primes versées est déductible de votre revenu imposable. Ainsi, vous vous constituez des revenus complémentaires pour la retraite tout en limitant votre impôt sur le revenu.
- Louer un logement conventionné par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). En vous engageant à respecter des plafonds de loyers et de ressources pour vos locataires, vous bénéficiez d'un abattement de 30 à 70 % sur vos loyers imposables (dispositif Cosse ancien).



## FOCUS SUR...

### Combien de temps conserver vos documents administratifs ?

L'automne et ses weekends pluvieux s'avancent. Ce sera peut-être l'occasion de faire le tri dans vos documents. Que devez-vous conserver et que pouvez-vous jeter ? À vos placards...

**Pour votre logement**, si vous êtes propriétaire d'un appartement, les preuves du paiement des charges de copropriété, correspondances avec le syndic, procès-verbaux des assemblées générales de copropriété doivent être normalement conservés 10 ans.

Si vous êtes locataire d'un logement loué nu ou meublé, les quittances de loyer, bail, états des lieux doivent être conservés 3 ans, à compter de la fin de la location.

**Pour votre contrat d'assurance habitation ou de voiture**, les quittances, avis d'échéance, courriers de résiliation doivent être gardés 2 ans à partir de la date de réception.

**Votre contrat de travail ainsi que vos bulletins de salaire** doivent être sauvegardés jusqu'à la liquidation de votre retraite : ils seront très utiles pour le calcul de votre pension, en cas d'omissions ou d'erreurs des organismes concernés...

**Pour le quotidien**, vos factures d'électricité, gaz et eau doivent être conservées 5 ans tandis que les factures de téléphonie seulement 1 année.

Vos relevés de comptes bancaires et talons de chèques doivent être archivés pendant 5 ans. Les tickets de carte bancaire (paiement et retrait) doivent être stockés jusqu'à la réception de votre relevé de compte correspondant.

**Pour vos impôts :**

- Concernant votre impôt sur le revenu, le droit de reprise de l'Administration est au minimum jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de l'imposition. Pour la déclaration des revenus 2016, vous devrez donc garder votre déclaration et votre avis d'imposition jusqu'à fin 2019. Cependant, il est conseillé d'archiver ces documents pendant 10 ans, ce qui correspond au délai de prescription de l'administration le plus long.
- Concernant vos impôts locaux (taxe foncière et habitation), le délai de reprise de l'Administration est d'une année, il est donc recommandé de conserver les avis d'imposition au minimum pendant cette même durée.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Vous conservez souvent vos documents sous forme papier. Cependant, certains organismes privés ou publics peuvent vous communiquer des documents au format numérique par mail ou sur leur site internet. Tous ces documents originaux ont une valeur juridique. En revanche, si vous prenez en photo ou scannez vous-même vos documents, ils n'auront pas la valeur d'un original.

## Assurance-vie : ces fichiers qui peuvent vous faire récupérer de l'argent...

Le nombre de contrats d'assurance-vie non réclamés reste important et plusieurs dispositifs ont été mis en place pour « assurer » le versement des capitaux décès.

### AGIRA

Les assureurs ont l'obligation de rechercher les bénéficiaires des contrats d'assurance-vie qu'ils gèrent. Cependant, vous pouvez anticiper cette démarche à l'occasion du décès d'un proche, en interrogeant un organisme spécifique (AGIRA) qui regroupe toutes les données des assureurs. Vous pourrez alors savoir si vous êtes (ou non) bénéficiaire d'un contrat souscrit par cette personne.

Vous devez communiquer votre identité, votre lien de parenté avec le défunt et un extrait de son acte de décès. L'organisme a 15 jours pour faire sa recherche. Si le résultat est positif, l'assureur concerné vous informera sous un mois. Si le résultat est négatif, aucune réponse ne vous sera envoyée.

### Pour Contacter AGIRA

AGIRA - Recherche des bénéficiaires en cas de décès  
1 Rue Jules Lefebvre  
75 431 PARIS Cedex 09

### FICOVIE

Les assureurs ont l'obligation depuis peu d'alimenter le fichier FICOVIE en déclarant annuellement tous les contrats d'assurance-vie en cours de plus de 7 500 €, toutes les nouvelles souscriptions et tous les rachats ou dénouements.

L'administration fiscale, les douanes, mais aussi le Notaire chargé d'une succession (s'il a été mandaté par les héritiers) peuvent consulter ce fichier.

Ainsi, moins de contrats devraient être « oubliés » en cas de décès, mais aussi en cas de divorce...

### Coordonnées

ELLIPSE PATRIMOINE  
184 BIS AVENUE DE VERDUN  
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX  
TEL : 06.64.30.70.23

### Mentions Légales

Ellipse Patrimoine – SARL au capital social de 5.000 euros – RCS Nanterre B 528 651 201 – Code NAF : 6619B - Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant – Activités de conseil et d'intermédiation financière (produits bancaires et assurance) – Société de Courtage d'assurance, Conseiller en investissements financiers, Courtier en opérations de banque et services de paiement enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 110 590 22 - www.orias.fr - Les activités d'IAS et d'IOBSP sont contrôlables par l'ACPR – Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce - titulaire de la carte professionnelle T13772 délivrée par la préfecture de Paris - NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR – Adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et de l'ANCDGP. Couverture RCP auprès de Oria Conseil, 2 rue Georges Joyeux – 95440 Ecouen, police n°2.401.395/OC 10000229.