



ACTUALITÉ



Les nouveautés fiscales pour 2017

Les lois de finances annuelles ont été votées et validées. Faisons le point sur les nouveautés à intégrer pour la gestion de votre patrimoine et de votre fiscalité...

LES NOUVEAUTÉS POUR VOUS

Prélèvement à la source officialisé

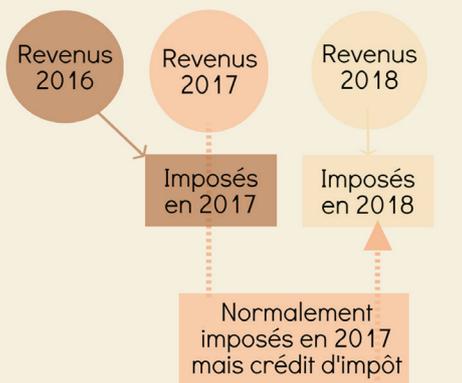
Vos revenus « courants » de 2017 ne seront pas taxés car ils bénéficieront d'un **crédit d'impôt spécifique**.

En revanche, vos revenus exceptionnels, tels que les plus-values par exemple, resteront imposables.

A compter de l'année 2018, si vous êtes salarié ou retraité, votre impôt sera prélevé directement sur vos revenus. Si vous êtes un professionnel indépendant, ou bénéficiaire de revenus fonciers, alors **vous paierez votre impôt par le biais d'acomptes mensuels ou trimestriels**.

Le pourcentage de vos revenus prélevé par l'administration sera calculé en fonction de vos revenus 2016 et 2017 et de la composition de votre foyer fiscal. Cependant, vous pourrez décider d'appliquer :

2017 sera une 'année blanche' mais pas une année sans impôt !



- Si vous êtes mariés ou pacsés, un taux de prélèvement individualisé : chacun paie proportionnellement à ses revenus ;

- Si vous souhaitez être discret, vous pourrez demander le taux neutre c'est-à-dire calculé comme si vous étiez célibataire, sans enfant et avec vos seuls salaires.

Les réductions et crédits d'impôt obtenus en 2017 seront efficaces. En revanche, les déductions (PERP, Madelin, pensions alimentaires, prestations compensatoires...) effectuées en 2017 pourront difficilement réduire votre impôt.

Nouvelle réduction d'impôt pour les ménages modestes

Si vous êtes mariés avec deux enfants et si votre revenu fiscal de référence (RFR) est inférieur à 48400 €, vous bénéficierez désormais, **chaque année, d'une réduction d'impôt sur le revenu de 20 %**.

Cet avantage est octroyé lorsque votre RFR ne dépasse pas un certain plafond. A vos calculettes :

	Célibataire Veuf Divorcé	Marié Pacsé
RFR < à	20 500 €	41 000 €
Majoration par 1/2 part	3 700 €	3 700 €

Nue-propriété et Travaux : déduction limitée

Si vous êtes nu-propiétaire d'un immeuble, les dépenses de grosses réparations (toiture, ravalement, plancher...) que vous payez ne peuvent plus bénéficier des mêmes avantages fiscaux. Désormais, ces dépenses ne sont déductibles que de vos revenus fonciers (si vous en avez) et seulement si le bien est donné en location par l'usufruitier.

Finis le temps où ces travaux pouvaient s'imputer sur votre revenu global.

Ce qui ne change pas en 2017

- L'ISF n'est pas supprimé...
- Certains dispositifs sont prorogés jusqu'au 31/12/2017 :

> **Pinel**
 Avantage supplémentaire : de nouvelles communes seront éligibles

> **Censi Bouvard**
 Location meublée non professionnelle dans EHPAD et résidences étudiantes, mais plus en résidences de tourisme

> **Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)**
 Avantage supplémentaire : cumulable avec l'éco-PTZ sans condition de ressources.

« Cosse Ancien » : plus de déduction

Si vous louez un appartement, vous pouvez **réduire vos revenus fonciers imposables en concluant une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**.

Vous pouvez alors appliquer sur vos loyers une déduction variant entre 15 et 70 % selon la localisation du logement et le « secteur » considéré (intermédiaire, social, très social). Une déduction de 85 % est allouée lorsque le logement est donné en intermédiation locative (association agréée ou agence immobilière sociale...).

Ce dispositif prend le relais des régimes de défiscalisation « Borloo ancien » et « Besson ancien ».

Actions gratuites : durcissement de la fiscalité

La fiscalité des actions gratuites a été chahutée ces derniers mois. Pour vous, les règles sont désormais les suivantes :

- Attribution entre le 8 août 2015 et le 30 décembre 2016 : le gain d'acquisition est taxé comme une plus-value mobilière après un abattement pour durée de détention allant jusqu'à 65 %.

- Attribution après le 30 décembre 2016 : la fiscalité est plus lourde car le gain d'acquisition supérieur à 300 000 € est taxé comme un salaire et est soumis à une contribution salariale de 10 %. En deçà de ce seuil, le gain reste taxé comme une plus-value de valeur mobilière.

Divers

Vous voulez bénéficier d'un avantage fiscal. En achetant des parts de sociétés pour le financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles (**SOFICA**), vous pourrez désormais obtenir une réduction d'impôt sur le revenu jusqu'à 48 % du montant investi.

Les dépenses engagées pour l'emploi d'un **salarié à domicile** ouvriront désormais toujours droit à un crédit d'impôt. Les personnes peu ou pas imposables, notamment les retraités, pourront alors obtenir un remboursement lorsque l'avantage fiscal excèdera leur impôt. Auparavant, la différence était perdue.

Quelques chiffres clés pour 2017

- Vous versez une pension à votre enfant majeur : le montant déductible de votre revenu imposable est de 5 738 €.
- Vous avez un compte-courant d'associé rémunéré, les intérêts sont déductibles du résultat de la société dans la limite d'un taux maximal de 2,03 %.
- Le SMIC mensuel en 2017 est de 1 480 € bruts (contre 1 467 € en 2016).

LES NOUVEAUTÉS POUR VOTRE ENTREPRISE

Impôt sur les sociétés : baisse du taux

Votre entreprise est soumise à l'impôt sur les sociétés, le taux normal sera progressivement abaissé de 33,33 % à 28 % selon un échancier établi sur 4 ans. Sur 2017, seules les PME (chiffre d'affaires < 7,63 M€) seront concernées pour la fraction de leurs bénéfices imposables comprise entre 38 120 € et 75 000 €.

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi : renforcement

Cet avantage fiscal équivaut à une baisse de charges sociales car l'entreprise bénéficie d'un crédit d'impôt égal à 7 % (au lieu de 6 % en 2016) des rémunérations versées aux salariés lorsqu'elles n'excèdent pas 2,5 SMIC.

Compte PME Innovation (CPI) : création

Ce dispositif est créé pour permettre aux entrepreneurs qui cèdent leurs titres de sociétés d'obtenir un report d'impôt

de plus-values à condition notamment de réinvestir le prix de vente dans l'économie réelle et plus spécifiquement dans de jeunes PME.

Dispositif anti-abus : plafonnement ISF et holding

Le montant de votre ISF est plafonné si vous payez des impôts (IR, ISF, taxe foncière...) supérieurs à 75 % de vos revenus. Des stratégies d'optimisation sont parfois mises en œuvre, avec des sociétés holdings, pour réduire les revenus apparents et ainsi diminuer l'ISF dû.

Un nouveau dispositif « anti-abus » prévoit de réintégrer au calcul du plafonnement ISF, les diminutions artificielles des revenus.

FOCUS SUR LA LOCATION MEUBLÉE

Vous faites de la location meublée, vous pouvez désormais, sous conditions, bénéficier du **dispositif « Dutreil »**, c'est-à-dire d'un abattement de 75 % de la valeur de l'immeuble à l'ISF et en cas de donation ou succession. Le gain fiscal

potentiel est particulièrement important car l'économie peut dépasser 75 % de l'impôt dû.

En revanche, même si vous n'êtes pas loueur professionnel, vous devrez **payer des cotisations au régime social des indépendants (RSI)**, si vous avez au moins 23 000 € TTC de recettes annuelles en location saisonnière ou si vous (ou un membre de votre foyer fiscal) est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

Vous louez un appartement en location saisonnière via une **plateforme internet** (leboncoin, airbnb...), celle-ci devra désormais transmettre à l'Administration le montant des recettes que vous réalisez par son intermédiaire.



L'assurance-vie en question ? Il faut relativiser

Baisse des rendements des fonds en euros ? Blocage éventuel des capitaux ? Vous avez des contrats d'assurance-vie et vous vous demandez s'il est toujours opportun d'y placer votre épargne. La réponse est positive.

BLOCAGE DE L'ÉPARGNE : POTENTIELLEMENT !

En cas de crise, certains mouvements sur vos contrats d'assurance-vie (euros ou unités de compte), pourraient être bloqués, en tout ou partie, pour une durée limitée.

Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a les pouvoirs de décider temporairement de :

- bloquer ou retarder les versements, les arbitrages, les avances ou les rachats sur vos contrats,
- limiter la performance des fonds euros.

Il faut cependant relativiser :

- La mise en place de ces restrictions doit être justifiée par des circonstances exceptionnelles, telle une crise financière majeure ou une hausse brutale des taux...
- Le blocage serait alors de courte durée : 3 mois renouvelable une fois, soit 6 mois maximum.
- Cette procédure de limitation était déjà prévue dans certaines circonstances, la loi Sapin 2 ne fait que la généraliser.

En réaction, certains s'intéressent aux contrats d'assurance-vie étrangers et notamment luxembourgeois. Si ces contrats ne sont pas concernés par les restrictions françaises, les filiales luxembourgeoises de compagnies françaises seraient affectées de la même manière que les compagnies françaises pour la partie fonds en euros.

Pourquoi ne parle-t-on que de l'assurance-vie ?

Ces restrictions concernent également les contrats de capitalisation, les contrats d'épargne retraite PERP ou Madelin, les comptes d'épargne salariale... L'assurance-vie ne doit donc pas être spécialement stigmatisée.



GARANTIE DU CAPITAL : PARFOIS LES FRAIS DE GESTION NE SONT PLUS PRIS EN COMPTE

Depuis quelques mois, certains assureurs modifient les conditions de garantie des fonds en euros. Concrètement, ils font porter la garantie sur le montant brut investi c'est-à-dire avant la déduction des frais de gestion.

Pourquoi ce changement ?

Les fonds euros sont en partie investis sur des obligations d'Etat qui rapportent de moins en moins (3,40 % en janvier 2012, 0,71 % en décembre 2016 et même 0,15 % en juillet 2016) et couvrent à peine les frais de gestion.

Ainsi, l'assureur qui assume une garantie nette de frais de gestion pourrait être, une année de crise financière, dans une position très délicate : il devrait puiser dans ses fonds propres au risque de

déstabiliser son propre équilibre financier.

Qu'est-ce que ça change pour vous ?

Cette modification a un impact psychologique. Il faut faire la différence entre le capital garanti en cas de crise et le capital qui vous sera effectivement versé au moment du rachat (ou à vos bénéficiaires).

Votre contrat offre suffisamment de solutions de diversification pour pallier cette nouvelle contrainte.

Exemple en chiffres

Vous versez 100 000 € sur un contrat d'assurance-vie dont les frais de gestion sont de 0.8 % du montant investi.

Comparons le montant du capital garanti en fonction de la garantie brute ou nette de frais de gestion :

Année	Garantie NETTE	Garantie BRUTE
1	100 000 €	99 206 €
2	100 000 €	98 419 €
3	100 000 €	97 638 €
4	100 000 €	96 863 €
5	100 000 €	96 094 €
6	100 000 €	95 331 €
7	100 000 €	94 574 €
8	100 000 €	93 823 €

Si le rendement moyen annuel est de 2 % net de frais de gestion, le capital acquis au bout de 8 ans sera d'environ 117 000 €.

La bouée de sauvetage : le fond de garantie

En cas de faillite d'une compagnie d'assurance, il existe un fond de garantie vous permettant d'être indemnisé à hauteur de 70 000 € par établissement.

Pourquoi limiter la performance du fonds euros ?

Les compagnies d'assurance lissent la rémunération des fonds euros afin de ne pas faire subir de variations trop brutales de leur rendement. Or, compte tenu des taux très bas, ce mécanisme majore la rémunération des fonds en euros qui est aujourd'hui paradoxalement trop élevée.

La limitation de cette rémunération permettrait d'augmenter les réserves des compagnies et de leur garantir ainsi une plus grande stabilité à long terme.

Assurance-vie ou immobilier : votre cœur balance

La baisse des taux d'intérêt favorise les investissements immobiliers locatifs. Leurs loyers apparaissent aujourd'hui plus rémunérateurs que les placements financiers « classiques ». Cependant, la fiscalité immobilière a la réputation d'être plus conséquente... L'investissement dans la pierre est-il donc vraiment opportun ?

Par ailleurs, l'assurance-vie permet de recevoir des revenus complémentaires ou transmettre un capital avec une fiscalité avantageuse. Cependant, compte tenu de l'évolution des rendements des fonds euros et des blocages potentiels des rachats, faut-il pour l'avenir continuer à placer massivement votre épargne sur ces contrats ?

Comparons... et faisons les bons choix.

LIQUIDITÉS ET CAPACITÉ D'ÉPARGNE : AVANTAGE À L'ASSURANCE-VIE

Avec un investissement immobilier, votre épargne est immobilisée pendant plusieurs années. Si vous avez besoin d'argent rapidement, vous devrez vendre le bien immobilier, ce qui peut prendre du temps en fonction du marché immobilier du moment.

En outre, si le bien est soumis à un régime de défiscalisation (comme Scellier ou Pinel par exemple), la revente avant la fin de l'engagement de location (9 ans en général) peut vous faire perdre les avantages fiscaux à venir, voire ceux du passé.

A l'inverse, l'assurance-vie est très « liquide » car vous pouvez à tout moment demander un rachat ou une avance. Certes, dans des circonstances exceptionnelles, la loi permet de suspendre ou retarder tout ou partie des rachats ou des avances mais ces mesures ne peuvent être maintenues plus de six mois consécutifs...

L'assurance-vie est plus facilement accessible qu'un investissement immobilier en direct lorsque vous disposez d'une épargne limitée. Néanmoins, la souscription de parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), de

Quelle fiscalité sur vos revenus fonciers ?

Régime micro-foncier

Loyers annuels
- 30 %
- Loyers imposables

Régime réel

Loyers annuels
- Montant des travaux de réparation, entretien, amélioration
- Montant des intérêts d'emprunt
- Frais de gestion et d'administration
- Primes d'assurances...
- Loyers imposables

Si vous avez moins de 15 000 € de loyers, vous êtes soumis au régime micro-foncier mais vous pouvez opter pour le régime réel.



plus faibles montants, permet de palier en partie à cet inconvénient. Le recours au crédit reste en outre possible pour l'immobilier en direct ou en SCPI.

FISCALITÉ : AVANTAGE ASSURANCE-VIE, MAIS L'IMMOBILIER REVIENT AU SCORE

En versant sur un contrat d'assurance-vie, vous capitalisez sans impôt (seuls les prélèvements sociaux sur les gains issus des fonds euros sont dus). Vous ne serez imposé en cas de rachat que sur une partie des fonds rachetés.

En outre, une option pour un prélèvement libératoire (à 35 %, 15 % ou 7,5 % selon la durée de votre contrat) est possible.

En matière immobilière, la fiscalité est plus compliquée. La taxe foncière est due chaque année et vos revenus fonciers sont taxés à l'impôt sur le revenu au barème progressif entre 14 % et 45 % (après application du

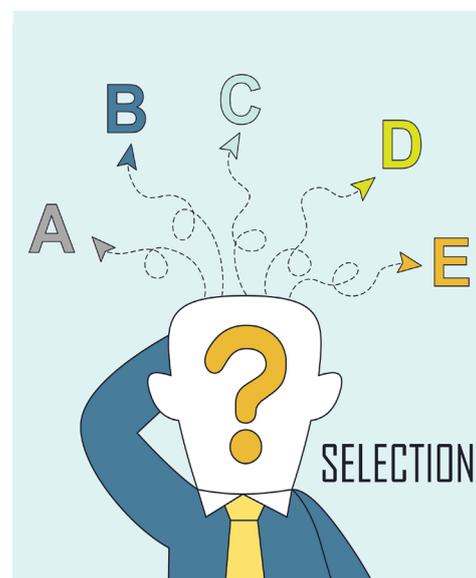
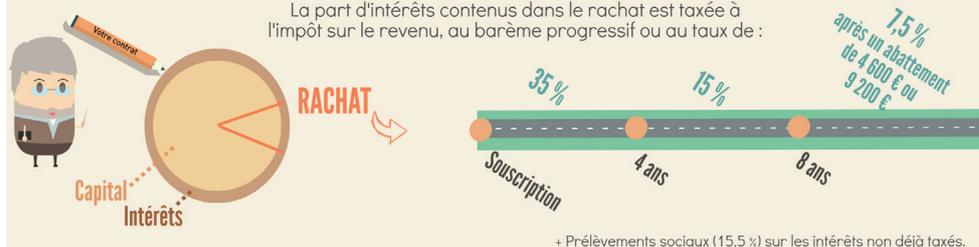
régime micro-foncier ou réel) et aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Remarque : Les dispositifs Borloo, de Robien et maintenant Cosse permettent de déduire, dans le régime réel, des charges supplémentaires diminuant encore les loyers imposables.

A l'ISF, sauf cas particuliers, vous devez déclarer les contrats d'assurance-vie et les biens immobiliers locatifs. Cependant, si les premiers sont pris en compte pour leur valeur actuelle, les seconds bénéficient d'une décote en raison de la contrainte locative. L'investissement immobilier présente donc un léger avantage.

Quelle fiscalité en cas de rachat sur votre contrat d'assurance-vie ?

La part d'intérêts contenus dans le rachat est taxée à l'impôt sur le revenu, au barème progressif ou au taux de :



TRANSMISSION : BALLE AU CENTRE

Vous souhaitez transmettre votre patrimoine à vos enfants et/ou petits-enfants. Nous vous conseillons d'anticiper cette transmission grâce à des donations régulières, notamment en nue-propriété. Or, s'il est possible de donner un bien immobilier locatif, vous ne pouvez pas réaliser la donation d'un contrat d'assurance-vie.

A votre décès, vos contrats d'assurance-vie seront considérés « hors succession » et vos bénéficiaires percevront les capitaux en profitant d'une fiscalité souvent avantageuse.

Vos biens immobiliers intégreront votre succession et seront taxés en conséquence. Chacun de vos enfants sera imposé, après un abattement de 100 000 € (sous réserve de ne pas l'avoir consommé dans les 15 ans précédents) sur la quote-part de succession lui revenant à un taux variant entre 5 et 45 %. (cf. exemple ci-contre)

BONS PLANS : IMMOBILIER ET ASSURANCE-VIE AU COUDE À COUDE

Que ce soit en matière immobilière ou d'assurance-vie, certains choix peuvent vous permettre d'optimiser vos investissements.

Immobilier : Location meublée ou Pinel ?

La location meublée, ou comment percevoir des revenus locatifs faiblement fiscalisés pendant de nombreuses années.

Vous louez un logement garni d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire entre dans les lieux et y vive normalement avec ses seuls effets personnels : vous faites de la location meublée.

La location meublée est fiscalement considérée comme une activité commerciale, ce qui présente des avantages importants. Vous êtes taxé à l'impôt sur le revenu selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux, et non pas selon celles des revenus fonciers en cas de location nue.

Si vous avez moins de 32 900 € de loyers, vous êtes imposé après un abattement de 50 % (contre 30 % en revenus fonciers).

Exemple

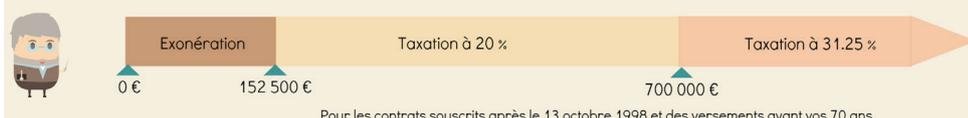
Louis a 57 ans. Il a eu une fille Marie. Il possède une résidence principale évaluée 400 000 € et s'interroge quant à la meilleure manière de placer ses 250 000 € d'épargne. Il veut optimiser sa succession car il n'a pour l'instant rien prévu.

S'il achète un bien immobilier pour le louer, à son décès, Marie paiera environ 108 000 € de droits de succession. A l'inverse, s'il place ses capitaux sur un contrat d'assurance-vie, Marie paiera environ 78 000 €. L'assurance-vie paraît plus intéressante.

Mais, si Louis donne à sa fille la nue-propriété de l'immeuble locatif nouvellement acquis, celle-ci paiera environ 3 200 € de droits de donation et 58 000 € de droits de succession lorsque son père décèdera plus de 15 ans plus tard.

Dans leur cas, la fiscalité liée à la transmission peut être réduite d'environ 17 000 € en préférant la donation de la nue-propriété d'un appartement locatif à l'assurance-vie...

Quelle taxation pour les bénéficiaires de vos contrats d'assurance-vie ?



Si vos loyers dépassent ce seuil ou si vous optez pour le régime réel, vous devez tenir une comptabilité et vous pouvez déduire, en plus des charges « classiques » prévues pour les revenus fonciers, des amortissements. Ils correspondent à la dépréciation de l'immeuble et du mobilier, ce qui permet en général, de réduire considérablement voire d'annuler le montant des loyers imposables.

L'appartement en Pinel ou comment avoir une réduction d'impôt de 5 250 € par an pendant 12 ans.

Vous achetez un logement neuf ou sur plan, avant le 31 décembre 2017, et vous vous engagez à le louer nu pendant 6 ou 9 ans. Vous pouvez alors bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 12 % ou 18 % du montant de l'investissement plafonné à 300 000 €.

Vous pourrez même proroger l'engagement jusqu'à 12 ans pour bénéficier plus longtemps de la réduction d'impôt.

Certaines conditions sont à respecter :

- Le logement doit être situé dans des zones géographiques où le marché locatif est tendu et il doit répondre à un niveau de performance énergétique spécifique.

- Les loyers sont plafonnés.

Check-list pour acquérir un bien immobilier locatif

- Demande locative dynamique et solvable : regardez s'il y a beaucoup de petites annonces pour le même type de bien...
- Bonne localisation : proche des commerces, écoles, transports...
- Bonnes prestations (parking, exposition, terrasse...) qui limiteront le turn over des locataires et donc un manque à gagner pour vous...
- Bon bâti répondant aux normes énergétiques : les dispositifs de défiscalisation sont conditionnés à des normes énergétiques et les locataires y sont sensibles pour diminuer leurs factures...

- Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser, à la conclusion du bail, un certain plafond.

L'avantage du Pinel, par rapport aux dispositifs précédents (Scellier, Duflot), est que votre locataire peut être l'un de vos parents ou de vos enfants... Coup double : vous aidez vos proches et vous bénéficiez d'une réduction d'impôt.

Assurance-vie : Contrat à participation bénéficiaire différée

Sur un contrat classique, les gains (on parle de « participation aux bénéfices ») vous sont normalement versés chaque année. Sur les contrats à participation bénéficiaire différée, l'essentiel de la performance est mise de côté par la compagnie d'assurance dans une « réserve », et vous ne serez crédité de cette somme qu'au terme de 8 ans, en général.

Si vous avez besoin dans l'intervalle de récupérer des capitaux, pour des revenus réguliers par exemple, ce mécanisme présente un intérêt fiscal : la part imposable est très réduite (voire nulle) puisque les gains ont été reportés à une date ultérieure.

Attention, en cas de clôture du contrat ou de retrait trop important, avant le terme du différé, la « réserve » peut être perdue.

Remarque : ce type de contrat ne présente aucun avantage particulier à l'ISF ou en cas de décès.

MIXTE DE SOLUTIONS : SUPPORT IMMOBILIER DANS UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Vous hésitez encore entre immobilier et assurance vie... et si les deux étaient compatibles ? Vous pouvez

investir dans l'immobilier par le biais de l'assurance-vie pour cumuler les avantages...

Vous n'achetez pas un bien immobilier physique dans votre contrat mais vous investissez sur des supports permettant d'accéder à ce marché soit avec des parts de SCPI ou assimilés soit avec des fonds immobiliers spécifiques qui combinent la performance de l'immobilier (ou de la pierre papier) et la sécurité des fonds euros.

De plus, certaines compagnies d'assurance proposent ces fonds qui vous permettent d'accéder à des biens spécifiques : immobilier de standing ou immeubles d'entreprises qui offrent en général de meilleurs rendements que l'immobilier d'habitation classique.

Vous bénéficiez des avantages de l'assurance-vie :

- **Plus grande liquidité** : vous pouvez retirer les capitaux quand vous le souhaitez.

- **Fiscalité relativement douce** : vous n'êtes pas taxé tant que vous ne faites pas de rachat (entre 7,5 et 35 % maximum avec le PFL) alors que les revenus fonciers sont imposés chaque année (jusqu'à 45 %).

- **Clause bénéficiaire modulable** : en cas de décès, vous transmettez de manière plus souple qu'en léguant un bien

immobilier en indivision ou en démembrement...

C'est une alternative aux investissements sur les marchés financiers ou sur les fonds sécuritaires.

CONCLUSION

La vraie réponse est de « ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier » : il faut diversifier votre patrimoine pour « lisser » les effets de la conjoncture et vous assurer une valorisation à long terme. Votre patrimoine doit être équilibré entre le financier, l'immobilier et les liquidités.

Vous devez également construire votre patrimoine pour qu'il vous ressemble et qu'il réponde à vos objectifs patrimoniaux et vos contraintes, votre profil de risques notamment.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Déblocage des « petits » PERP : Profitez-en pour récupérer votre argent

Vous avez un ou plusieurs « petit(s) » PERP sur le(s)quel(s) vous n'avez pas réalisé de versement depuis longtemps. Vous avez besoin d'argent pour vous faire plaisir ou réinvestir sur des produits plus en rapport avec vos nouveaux objectifs patrimoniaux. La loi Sapin 2 vous donne l'occasion de récupérer votre argent !

L'argent versé sur un PERP est normalement bloqué jusqu'à votre départ en retraite, sauf cas exceptionnels dans lesquels vous pouvez racheter votre contrat. La loi Sapin 2 ajoute un nouveau cas de sortie anticipée.

Pour récupérer votre capital, vous devez :

- avoir un PERP inférieur à 2 000 €,

- ne pas avoir versé dessus depuis au moins 4 ans,

- ne pas dépasser un certain montant de revenus.

Conseil : Voici une opportunité pour récupérer votre argent et ainsi disposer de liquidités qui étaient jusqu'alors inaccessibles.

Cas de déblocage exceptionnels

- invalidité grave,
- expiration des droits au chômage suite à un licenciement,
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire,
- décès du conjoint ou du partenaire de PACS,
- surendettement
- acquisition de la 1^{ère} résidence principale à l'âge de la retraite.

De Robien au bout du chemin : que faire ?

Si vous êtes propriétaire d'un appartement soumis au dispositif « De Robien », vous avez bénéficié d'un avantage fiscal pendant plusieurs années, en contrepartie de l'engagement de louer ce bien. Or, cet engagement arrive bientôt à terme. Que devez-vous faire maintenant ?

PREMIÈRE QUESTION : DE QUEL RÉGIME DE "DÉFISCALISATION" BÉNÉFICIEZ-VOUS ?

L'avantage De Robien consiste à déduire de votre revenu imposable un montant, appelé amortissement, pendant une période déterminée. Cependant, d'autres dispositifs fonctionnent sur le même principe. Vous devez donc vous assurer des règles qui s'appliquent pour vous (cf. tableau) afin de déterminer une bonne stratégie.

DEUXIÈME QUESTION : ÊTES-VOUS AU TERME DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION ?

Quel que soit le régime applicable, vous devez louer le bien, nu et à usage d'habitation principale, pour 9 ans au minimum. Le calcul s'effectue de date à date à compter du jour de la première location du logement.

Exemple : le premier locataire signe le bail le 3 octobre 2006. Le terme de l'engagement est le 3 octobre 2015.



TROISIÈME QUESTION : QUE FAIRE ?

Plusieurs solutions sont envisageables (cf. tableau ci-contre)

Existe-t-il une astuce pour proroger un « De Robien Recentré » ?

Si vous avez acquis un logement « De Robien Recentré », sans possibilité de prorogation au terme des 9 ans de location, aucune solution ne permet de maintenir l'avantage pour l'avenir. L'option pour le dispositif « Borloo Neuf » devait être formalisée dès le départ.

De Robien Classique	De Robien Recentré	Borloo Neuf
Du 3 avril 2003 au 1er sept. 2006	Du 1er sept. 2006 au 31 déc. 2009	
Amortissements de : - 8 % du prix d'acquisition pendant 5 ans - 2.5 % du prix d'acquisition pendant 4 ans	Amortissements de : - 6 % du prix d'acquisition pendant 7 ans - 4 % du prix d'acquisition pendant 2 ans	+ Dédution spécifique de 30 %
Plafond de loyers	Plafond de loyers	Plafond de loyers Plafond de ressources du locataire
Prorogation sur 2 x 3 ans ↪ Amortissement supplémentaire de 2.5 % du prix d'acquisition par an	Aucune prorogation	Prorogation sur 2 x 3 ans ↪ Amortissement supplémentaire de 2.5 % du prix d'acquisition par an Vous n'avez pu bénéficier de ce dispositif que si vous aviez opté pour le De Robien recentré dès l'origine...

QUATRIÈME QUESTION : QUE SE PASSE-T-IL POUR VOS DÉFICITS FONCIERS ?

Soyez vigilant si vous avez réalisé récemment des travaux dans un appartement soumis à un régime de défiscalisation. Ces travaux ont pu vous générer un déficit foncier. Or, un déficit foncier neutralise vos revenus fonciers de l'année et le surplus peut être déduit de votre revenu global (dans la limite annuelle de 10 700 €).

Si vous vendez le bien rénové, l'Administration peut vous reprendre les déficits déduits de votre revenu global sur les 3 années précédentes.

Dans cette situation, pour ne pas perdre vos déficits fonciers, il est souhaitable de différer la vente et de continuer à louer l'appartement jusqu'au terme de la période de 3 ans.



	De Robien Classique	De Robien Recentré	Borloo Neuf
Conserv. le bien immobilier et continuer à le louer nu, toujours sous le même dispositif.	✓	✗	✓
Conserv. le bien immobilier et continuer à le louer nu, sans proroger le dispositif.	✓	✓	✓
Conserv. le bien immobilier et étudier un passage en location meublée pour obtenir des revenus complémentaires faiblement fiscalisés.	✓	✓	✓
Vendre le bien immobilier et remployer les capitaux sur des actifs en adéquation avec vos objectifs patrimoniaux...	✓	✓	✓

LE SAVIEZ-VOUS ?

Vos IFU sont-ils justes ?

Vous recevez chaque année un IFU de votre banque qui vous indique les revenus financiers et les plus-values à reporter sur votre déclaration d'impôt. Devez-vous vérifier ces informations ?

QUE DEVEZ-VOUS RETENIR ?

Une jurisprudence récente indique qu'une banque peut être sanctionnée si les informations indiquées dans ses IFU sont erronées ou incomplètes. Vous n'êtes donc pas tenu de vérifier ces données.

Si votre banque « oublie » des revenus et que l'administration fiscale vous redresse par la suite, vous pourrez réclamer les pénalités et intérêts de retard auprès de votre banque.

Dans cette affaire, l'établissement de crédit soutenait que le contribuable devait remplir, loyalement et sous sa responsabilité, sa déclaration fiscale; que c'était donc à lui de vérifier les informations communiquées.

La Cour de cassation a considéré que c'est au professionnel, rémunéré pour cela, d'accomplir correctement cette for-

malité. L'établissement bancaire a une obligation contractuelle de résultat sur le contenu des informations transmises dans l'IFU au contribuable.



MÉFIANCE PAR RAPPORT À VOS SOCIÉTÉS PATRIMONIALES

Cette décision vous « sécurise » dans vos rapports avec l'Administration pour toutes les informations communiquées par votre banque. En revanche, elle vous responsabilise sur la fiabilité des IFU à rédiger,

si vous êtes le gérant d'une société civile.

En effet, si une société civile encaisse des revenus mobiliers, réalise une plus-value, distribue des dividendes ou rémunère un compte-courant d'associé... le gérant doit établir un IFU pour l'Administration fiscale et pour chaque associé.

Soyez donc vigilant quant à l'exactitude des informations retranscrites dans vos IFU.

Imprimé Fiscal Unique
Formulaire réalisé par les banques, compagnies d'assurance, sociétés civiles ou commerciales, pour déclarer à l'Administration fiscale, au plus tard le 15 février de chaque année, le montant global des revenus de capitaux mobiliers et cessions sur valeurs mobilières effectuées par chacun de leurs clients.

Qu'est-ce qu'un IFU ?

Réduisez vos impôts en « votant » à la présidentielle

Vous pouvez réduire vos impôts à l'occasion de la prochaine élection présidentielle. En effet, si vous soutenez un candidat ou un parti politique, votre don ou votre cotisation peut vous générer une réduction d'impôt sur le revenu.

La réduction d'impôt pour le financement de la vie politique est égale à 66 % des sommes versées dans la limite de :

- 15 000 € par an et par foyer fiscal (7 500 € par personne) pour un parti politique,

- 4 600 € par élection pour un ou plusieurs candidats.

Le montant des dons ne doit pas



dépasser 20 % de votre revenu imposable. A défaut, l'excédent est reporté sur les 5 années suivantes et ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

Cet avantage fiscal n'est pas soumis au

plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an et ne contrarie donc pas vos stratégies de défiscalisation.