



Jacqueline ELI-NAMER
Président Directeur Général



Jean-Paul HUREAU,
Directeur Général Adjoint

» Éditorial

Un environnement économique et fiscal enfin favorable

L'économie mondiale pourrait connaître un taux de croissance de 3,6% cette année, un peu plus l'année prochaine. Selon le FMI, l'économie mondiale va mieux même si elle n'a pas encore retrouvé son rythme de croissance d'avant la crise financière de 2008. Comme le soulignait récemment le gouverneur de la Banque de France, la zone euro n'est plus à la traîne, et la France s'inscrit dans ce contexte. Les résultats des sociétés que nous suivons en témoignent, les perspectives s'améliorent. Parallèlement, la volonté affichée en France de favoriser l'investissement a notamment pour conséquence de susciter des réflexions d'ordre fiscal, comme l'illustre le projet de loi de finances pour 2018 en discussion actuellement au Parlement.

Ce projet est porteur de mesures très avantageuses en matière de fiscalité patrimoniale et concerne principalement les détenteurs d'actifs financiers :

- **La flat tax** (ou prélèvement forfaitaire unique) au taux de 12,8% d'impôt et 17,2% de prélèvements sociaux (soit un total de 30%), concerne aussi bien les revenus d'actions ou d'obligations, que l'ensemble des plus-values mobilières. Cette mesure favorable, voire dans certains cas très favorable, devrait avoir pour conséquence de simplifier la situation

des redevables, d'alléger le montant de leurs impôts et de libérer des actifs financiers prisonniers de plus-values latentes importantes. Sur un plan pratique, des arbitrages pourront être effectués sur des portefeuilles titres avec un frottement fiscal maîtrisé (la détention d'un portefeuille géré retrouve ainsi toute sa place dans l'organisation des patrimoines).

Par ailleurs, la trésorerie inscrite au bilan de sociétés pourra être appréhendée dans des conditions avantageuses (à ce titre, la neutralité constatée entre dividende et plus-value doit être applaudie). À noter que ce taux de 30% permet enfin de mieux nous positionner par rapport à certains de nos voisins européens.

- **L'IFI** enfin, qui remplace l'ISF actuel, ne présente lui aussi que des dispositions favorables : l'ensemble des actifs financiers devrait être désormais exonéré d'impôt sur le capital.

Les situations de nos clients sur lesquelles nous nous sommes penchés dernièrement montrent une économie très substantielle en termes d'impôts et nous sommes dès à présent à votre disposition pour travailler à vos côtés sur les incidences de ces dispositions à l'occasion de nos rencontres habituelles ou de rendez-vous à prévoir.

Jacqueline ELI-NAMER et Jean-Paul HUREAU

SOMMAIRE

- ÉDITORIAL P 1
- PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2018 : DEUX GRANDES MODIFICATIONS FAVORABLES EN MATIÈRE D'IMPOSITION DU PATRIMOINE, FLAT TAX ET IFI. P 2, 3, 4
- EN BREF P 4



PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2018 : DEUX GRANDES MODIFICATIONS FAVORABLES EN MATIÈRE D'IMPOSITION DU PATRIMOINE, FLAT TAX ET IFI.

Le Projet de Loi de Finances, présenté le 27 septembre dernier en Conseil des Ministres, est actuellement en cours d'examen au Parlement : la commission des finances étudie les nombreux amendements déposés.

I - LE PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE SUR LES REVENUS DU CAPITAL (FLAT TAX OU PFU)

Un prélèvement forfaitaire unique (flat tax ou PFU) de 30% prélèvements sociaux compris s'appliquerait aux revenus et plus-values de valeurs mobilières à compter du 1^{er} janvier 2018. Ce prélèvement aboutirait dans la plupart des cas à une baisse d'impôt sensible ; il constitue en outre une mesure de simplification. Cette disposition offre des opportunités nouvelles en matière de gestion de valeurs mobilières.

Exemple :

un contribuable perçoit
100 000 euros de
dividendes
(taux marginal IR de 45%)

TMI 45%	Brut	TMI (et prélèvements sociaux)	Imposition	Net	Taux moyen
Flat tax	100000	30%	30000	70000	30,00%
Barème	100000	45% + 17,2 %	41140	58860	41,14%

Cet exemple peut s'appliquer de la même manière aux plus-values de valeurs mobilières ne bénéficiant pas d'abattement pour délai de détention.

Le PFU au taux global de 30% comprendrait un prélèvement au taux de **12,8% au titre de l'impôt sur le revenu** et **les prélèvements sociaux au taux de 17,2%** (la hausse de la CSG de 1,7 points serait applicable au 1^{er} janvier 2018). Le contribuable disposerait toujours de la possibilité, **sur option**, d'être imposé au **barème progressif** de l'impôt sur le revenu, en bénéficiant des abattements actuellement applicables sur certains revenus et de la déductibilité de la CSG (6,8% à compter du 1^{er} janvier 2018). Cette **option** serait nécessairement **globale** et s'appliquerait à l'ensemble des revenus du contribuable. Elle serait exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus.

1°) L'assiette

Le PFU s'appliquerait sur le **montant brut** des revenus, sans déduction des abattements actuellement applicables à certains revenus (abattement de 40% sur les dividendes, abattement pour durée de détention sur les plus-values de cession de valeurs mobilières).

REVENUS CONCERNÉS	ASSIETTE DU PFU	ASSIETTE EN CAS D'OPTION POUR LE BARÈME PROGRESSIF
Dividendes	Montant brut	Bénéfice d'un abattement de 40% pour l'impôt sur le revenu. Pas d'abattement en matière de prélèvements sociaux.
Intérêts et autres revenus de placement	Montant brut	Montant brut.
Plus-values de cession de valeurs mobilières (hors régime de départ à la retraite)	Montant brut	Pour les titres acquis avant le 1 ^{er} janvier 2018 : bénéfice d'un abattement de 50% (titres détenus entre 2 et 8 ans) et de 65% (titre détenus depuis plus de 8 ans). Pas d'abattement en matière de prélèvements sociaux. Pour les titres acquis après le 1 ^{er} janvier 2018 : pas d'abattement.
Contrat d'assurance-vie, contrat de capitalisation	Montant brut	Cf. régime détaillé infra (page 3).

Plus précisément :

- Les plus-values de cession de valeurs mobilières seraient soumises au PFU au taux de 30% sur leur valeur brute et ne bénéficieraient plus des abattements pour durée de détention actuellement applicables.
- Cependant, pour **les seuls titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018**, et en cas d'option pour le barème progressif, les abattements pour durée de détention seraient susceptibles de s'appliquer : abattement de droit commun de 50% pour les titres détenus depuis plus de 2 ans et de 65% pour les titres détenus depuis plus de 8 ans et abattement renforcé de 85% pour les titres acquis ou souscrits dans des PME de moins de 10 ans.

À noter que le PFU ne s'appliquerait pas aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières.

2°) Les modalités d'application et de paiement du PFU

- Pour les dividendes et les intérêts, le PFU serait prélevé à la source lors de l'encaissement des revenus mais ne serait pas libératoire de l'impôt sur le revenu. Il s'imputerait donc sur l'imposition définitive de l'ensemble des revenus, établie par voie de rôle.
- Pour les plus-values de cession de valeurs mobilières, le PFU serait prélevé par voie de rôle, après l'établissement de la déclaration des revenus.

3°) Points de vigilance : dans quelles situations l'option pour le barème progressif pourrait-elle présenter de l'intérêt ?

- Dans l'hypothèse de l'application de l'abattement renforcé de 85% (les titres acquis ou souscrits dans des PME de moins de 10 ans)
- La réponse à cette question dépendra aussi de la tranche marginale d'imposition du redevable :

Exemple :

Un contribuable perçoit
500 euros de dividendes et
15000 euros de plus-values
(sur titres détenus depuis
plus de 8 ans)
(taux marginal IR de 30%
ou 45%)

TMI 30%	Brut	TMI (et prélèvements sociaux)	Imposition	Net	Taux moyen
Flat tax	15500	30%	4650	10850	30,00%
Barème	15500	30% + 17,2%	4014,8	11485,2	25,90%

TMI 45%	Brut	TMI (et prélèvements sociaux)	Imposition	Net	Taux moyen
Flat tax	15500	30%	4650	10850	30,00%
Barème	15500	45% + 17,2%	4689,2	10810,8	30,25%

IL CONVIENT DONC D'ÉTUDIER AVEC PRÉCISION ET AU CAS PAR CAS LA SITUATION DU CONTRIBUABLE AFIN DE DÉTERMINER SI L'OPTION GLOBALE POUR LE BARÈME PROGRESSIF NE PRÉSENTE PAS FISCALEMENT UN AVANTAGE, COMPTE TENU DE L'APPLICATION DES ABATTEMENTS

4°) PFU et assurance-vie

L'assurance-vie conserve ses avantages fiscaux, en matière d'impôt sur le revenu (principe de non-imposition en l'absence de rachat ; en cas de rachat, l'assiette soumise à l'impôt sur le revenu reste inchangée), et en matière de transmission.

À noter cependant que les produits des rachats effectués sur des contrats d'assurance-vie seraient également soumis au PFU (sauf option globale pour le barème progressif), mais seulement pour les produits des versements effectués à compter du 27 septembre 2017 ; le taux de 24,7 % resterait cependant applicable aux contrats de plus de 8 ans pour la partie des produits afférents aux primes versées d'un montant inférieur à 150 000 euros au 31 décembre de l'année précédente (sur tous les contrats, toutes compagnies confondues).

L'abattement de 4 600/9 200 euros serait toujours applicable aux rachats effectués sur des contrats de plus de 8 ans.

Tous les produits des rachats afférents à des versements antérieurs au 27 septembre 2017 resteraient soumis au régime fiscal actuel (application d'un taux d'imposition de 24,7% pour les rachats après 8 ans, soit prélèvement libératoire de 7,5% et 17,2% de prélèvements sociaux).

	FISCALITÉ APPLICABLE AUX PRODUITS DES VERSEMENTS EFFECTUÉS À PARTIR DU 27 SEPTEMBRE 2017		FISCALITÉ APPLICABLE AUX PRODUITS DES VERSEMENTS EFFECTUÉS AVANT LE 27 SEPTEMBRE 2017	
	PFU	Option pour le barème IR	Prélèvement forfaitaire libératoire	Option pour le barème IR
Durée inférieure à 4 ans	30%	59,14% (TMI de 45% et prélèvements sociaux et 6,8% de CSG déductible)	52,2%	59,14% (TMI de 45% et prélèvements sociaux et 6,8% de CSG déductible)
Durée comprise entre 4 et 8 ans	30%		32,2%	
Durée supérieure à 8 ans	30%*		24,7%	

*Taux de 24,7% applicable aux produits des versements sur des contrats de plus de 8 ans et pour la fraction des primes inférieures à 150 000 euros.

IL IMPORTERA D'ÊTRE VIGILANT EN CAS DE VERSEMENTS COMPLÉMENTAIRES, SUR L'OPPORTUNITÉ D'ABONDER UN CONTRAT DÉJÀ EXISTANT OU D'OUVRIER UN NOUVEAU CONTRAT

II - LE NOUVEL IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Second volet des mesures prévues en fiscalité du patrimoine, le nouvel impôt sur le capital, l'IFI, ne s'appliquerait qu'aux actifs immobiliers. L'ensemble des actifs financiers (comptes-titres, contrats d'assurance, participations, etc.) serait exonéré. Un grand nombre de foyers soumis à l'ISF verrait ainsi le montant de leur imposition diminuer de façon très sensible, voire dans certains cas, pourrait ne plus être soumis à ce nouvel impôt.

Exemples :

- Un foyer dispose d'un patrimoine de 5 M€, 3 M€ de biens immobiliers (dont résidence principale après 30% d'abattement) et 2 M€ d'actifs financiers : ISF : 36 K€ / IFI : 16 K€
- Un foyer dispose d'un patrimoine de 5 M€ soit 1,5 M€ de biens immobiliers (dont résidence principale après 30% d'abattement) et 3,5 M€ d'actifs financiers : ISF : 36 K€ / IFI : 4 K€

Si l'assiette des actifs soumis à l'IFI est très limitée par rapport à celle soumise à l'ISF, les modes de calcul restent sensiblement les mêmes : barème progressif, seuil d'imposition (1 300 000 euros), seraient maintenus. Idem pour le plafonnement d'ISF.

À noter que le régime des réductions d'ISF-dons serait inchangé, celui des réductions ISF-PME (directement ou via des FIP ou des FCPI) supprimé. Le régime des impatriés ne serait pas modifié.

Enfin, les modalités déclaratives seraient les mêmes pour tous les redevables : le montant de la valeur nette et de la valeur brute du patrimoine sera mentionné sur la déclaration d'impôt sur le revenu, le détail des actifs taxables étant indiqué en annexes.

1°) L'assiette : seuls les biens immobiliers seraient soumis à l'IFI

Il s'agirait de l'ensemble des biens immobiliers tels que les résidences principales et secondaires, les biens immobiliers de rapport, qu'ils soient détenus directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une société ou d'un organisme (trust, fiducie par exemple). Les modes de valorisation (avec application éventuelle d'abattements, celui de 30% sur la résidence principale par exemple, ou de décotes, pour indivision ou occupation notamment) resteraient inchangés. En cas de détention indirecte (par l'intermédiaire d'une société ou d'un organisme), seule la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers serait soumise à l'IFI.

À noter que le projet de loi ne fait pas référence à la notion de prépondérance immobilière. Les SCPI et OPCI entrent logiquement dans le champ d'application de ce nouvel impôt, même et de manière plus étonnante, s'ils sont détenus sous forme d'unités de compte dans un contrat d'assurance.

2°) Cas particulier des immeubles dont l'usage est nécessaire à l'exercice d'une activité « opérationnelle » (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole et libérale) : il importe de distinguer l'usage qu'en fait soit la société qui les détient, soit leur propriétaire.

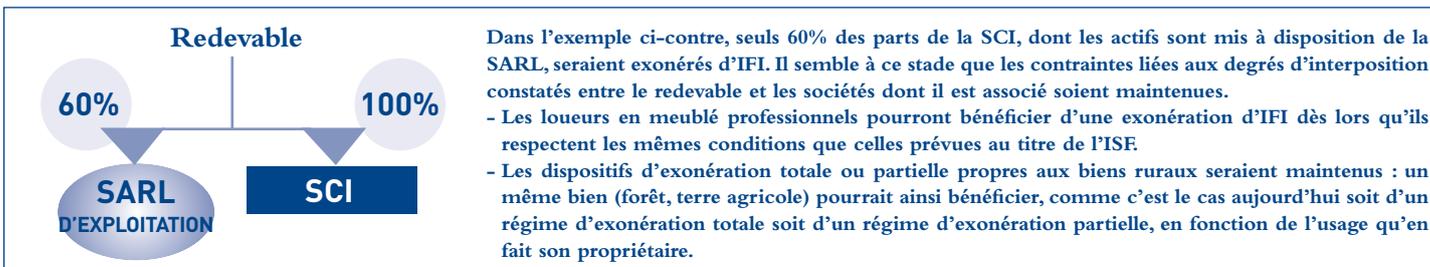
2.1°) La valeur des biens immobiliers détenus directement ou indirectement par une société opérationnelle, et nécessaires à l'exercice de son activité, ne serait pas soumise à l'IFI. En revanche, la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers qui ne seraient pas ou plus nécessaires à cette activité, serait assujettie à l'IFI, sauf si le redevable détient seul ou avec son groupe familial moins de 10% de son capital.

Dans l'exemple ci-contre, nous retenons l'hypothèse où les biens immobiliers nécessaires à l'activité de la SARL sont détenus dans une SCI, elle-même détenue par la SARL.



2.2°) Exonération des biens immobiliers fondée sur l'usage qu'en fait leur propriétaire : la notion de bien professionnel

Les biens immobiliers affectés à l'exercice d'une activité « opérationnelle » exercée par leur propriétaire, seraient exonérés d'IFI : le projet de loi fait expressément référence à la notion de bien professionnel tel qu'il était défini précédemment, au titre de l'ISF. Ainsi, un dirigeant de société qui détient dans son patrimoine personnel des biens immobiliers affectés à son entreprise, pourrait bénéficier d'une exonération d'IFI, cette exonération étant limitée à la proportion des droits de vote que le redevable détient dans sa société d'exploitation.



3°) Le passif : seules les dettes attachées à un bien immobilier soumis à l'IFI pourraient être portées au passif. Les autres postes admis au passif au titre de l'ISF ne le seraient plus (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, etc).

À noter :

- Pour les prêts in fine, il est prévu une sorte d'amortissement forfaitaire (déduction limitée au montant de l'emprunt x années restantes / durée du prêt),
- Au regard de l'évaluation des titres de sociétés, les comptes courants d'associés ne seraient pas déductibles. Cette disposition s'applique depuis le 1^{er} janvier 2012 aux non-résidents qui détiennent des biens immobiliers situés en France à l'actif de sociétés, leurs investissements ayant été financés par apports en compte courant.
- Exclusion des prêts familiaux et des prêts contractés auprès d'une société contrôlée ; une attention particulière sera portée aux schémas de refinancement immobilier.
- Un plafond de déductibilité du passif serait prévu lorsque la valeur des biens, droits immobiliers et des parts ou actions taxables, excéderait 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction serait supérieur à 60% de cette valeur : le montant des dettes excédant ce seuil ne serait admis en déduction qu'à hauteur de 50% de cet excédent dans ce cas.

**Exemple : Patrimoine immobilier de 10 000 000 euros / Emprunt 7 000 000 euros (> 60% de la valeur du patrimoine immobilier)
=> emprunts pris en compte = 6 000 000 + 1 000 000 / 2 = 6 500 000 euros**

EN BREF

- L'entrée en vigueur très prochaine (3 janvier 2018) de la Directive européenne sur les marchés et instruments financiers (MIF II) nous impose notamment de recueillir et d'actualiser régulièrement les informations que vous nous communiquez sur votre situation personnelle et patrimoniale, sur vos objectifs. Au-delà des contraintes imposées, ces nouvelles dispositions nous aideront à vous apporter une gestion et des services toujours plus adaptés à vos besoins.
- À noter que les dividendes et les produits de placements à revenu fixe seraient toujours soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire dont le taux serait abaissé à 12,8%, au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe. Les redevables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année ne dépasse pas un certain montant (fonction de la situation du redevable et de la nature du revenu) peuvent toujours demander à en être dispensés : compte tenu du nouveau taux prévu, cette dispense perd dans la quasi-totalité des cas tout intérêt.
- À compter du 1^{er} janvier 2018, la CSG serait augmentée de 1,7%, le montant total des prélèvements sur les revenus et plus-values du patrimoine s'élevant à 17,2%. À noter que la CSG est déductible des revenus sous certaines conditions.
- Les modalités de la baisse du taux de l'impôt sur les sociétés seraient modifiées, le nouveau taux de 25% devant s'appliquer à tous les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022.
- La contribution de 3% sur les revenus distribués, additionnelle à l'impôt sur les sociétés, serait supprimée pour les sommes mises en paiement à compter du 1^{er} janvier 2018.

LOUDART
PATRIMOINE

10 A, rue de la Paix 75002 PARIS
Tél. : (0)1 42 86 25 00
Fax : (0)1 42 86 25 25

8 rue du Château Trompette
33000 BORDEAUX
Tél. : (0)5 57 81 80 00
Fax : (0)5 56 44 95 59

Mail : oudart@oudart.com
Site : www.oudart.com