

Anticiper 2018 et ses réformes

Lors de son discours de politique générale du 4 juillet dernier, le Premier Ministre Edouard Philippe nous a laissé entendre, via nombre de propositions, que notre « paysage fiscal » allait au-devant de grandes évolutions. Pour le meilleur et... pour le pire ?

Entre **hausse de la CSG** et création d'un **Impôt sur la Fortune Immobilière**, la stratégie engagée dans la structuration de votre patrimoine se doit d'anticiper ces mesures afin de ne pas être contraint de prendre le train en marche. Nous ne pourrons pas traiter ici l'ensemble des propositions du Gouvernement, seules certaines d'entre elles seront donc évoquées.

Hausse de la CSG

Le Président Macron l'avait annoncé, il y aura une augmentation de la CSG de 1,7 point. Cette réforme devrait être intégrée au projet de Loi de Finances pour 2018. Une telle mesure n'aura évidemment pas de conséquences positives sur le pouvoir d'achat des français. Cela est particulièrement vrai pour vous qui avez de l'immobilier locatif, êtes à la retraite ou détenez des fonds euros sur des contrats d'assurance-vie.

Les prélèvements sociaux aujourd'hui à 15,5% grimperont à 17,2%. Les **fonds euros**, dont les rendements baissent inexorablement au fil des ans et sur lesquels est prélevée la CSG chaque année, **verront leur rentabilité nette s'amoinrir**. Quant aux revenus fonciers, déjà allègrement taxés, ils le seront plus encore à l'avenir.

Impôt sur la Fortune Immobilière

Autre réforme d'envergure, celle de l'ISF, qui devrait également entrer en vigueur dès l'an prochain.

M. Macron nourrit l'ambition de recentrer cet impôt sur les fortunes immobilières en le transformant en **Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**, les **actifs mobiliers** (assurances-vie, portefeuilles de valeurs mobilières...) **en seraient donc exemptés**.

Les mêmes règles de détermination de l'assiette et le même barème devraient cependant continuer à s'appliquer (notamment l'abattement de 30% sur la résidence principale).

« Flat Tax »

Le Gouvernement souhaite la mise en place dès janvier 2018 d'un **Prélèvement Forfaitaire Unique de 30%** sur les revenus de l'épargne aussi désigné sous l'anglicisme « Flat Tax ». Ce nouveau prélèvement ne devrait à priori s'appliquer qu'aux **revenus du capital mobilier** (intérêts, dividendes, plus-values...). Les revenus fonciers ne seraient pas concernés ce qui, là encore, serait fort dommageable pour les propriétaires fonciers qui auraient certainement accueilli très favorablement une telle mesure au vu des taux d'imposition actuels. En effet, pour une personne dont le taux marginal d'imposition est de 30%, avec l'augmentation de la CSG, 47,2% de ses revenus fonciers iront directement dans la poche du fisc ! Une taxation forfaitaire à 30% aurait été la bienvenue... mais non.

Cela étant, la pierre n'est pas à fuir pour autant ! De tous temps, l'immobilier a résisté aux crises et s'est avéré être un formidable rempart contre l'inflation. Il constitue et constituera toujours un solide outil de construction patrimoniale, il suffit simplement, et comme nous le verrons, de penser le foncier autrement... Et qui sait, peut-être M. Macron nous cache-t-il un amour inavoué pour la pierre et se décidera-t-il finalement à appliquer la Flat Tax aux revenus fonciers... l'espoir fait vivre ! Affaire à suivre.

Quant à **l'assurance-vie**, elle devrait conserver son régime fiscal actuel avec le Prélèvement Forfaitaire Libérateur de 7,5% au bout de 8 ans de détention. Cela étant, **pour les nouveaux versements qui dépasseront 150 000 euros, la Flat Tax s'appliquera**, soit 7% d'imposition supplémentaire par rapport au régime actuel... Il faut donc aujourd'hui se montrer opportuniste avant d'être mécontent demain.

Ces mesures ne sont cependant pas une fin en soi. A toute problématique patrimoniale sa solution.

Nos solutions d'investissement

La Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)

Rendement **net** moyen

4% à 5%

Une fiscalité avantageuse, un gain financier notable... et le tout ne devrait pas être impacté par les réformes à venir. Le dispositif LMNP se veut donc des plus attractifs :

- Il s'agit juridiquement d'une **activité commerciale**, les loyers que vous en tirez ne sont donc pas imposés dans la catégorie des revenus fonciers mais dans celle des Bénéfices Industriels et Commerciaux. **Exit donc la CSG et son taux rehaussé !**
- Cette catégorie d'imposition vous permet en outre **d'amortir fiscalement votre bien**, réduisant ainsi « artificiellement » vos loyers à 0. De la sorte, vous disposez de **revenus intégralement défiscalisés** sur une durée **pouvant atteindre 20 ans**.
- Autre avantage, et pas des moindres, s'agissant d'un investissement en résidence de services, vous bénéficiez d'un **remboursement de la TVA**. Soit un **gain immédiat de 20% sur votre investissement**.

La Location Meublée vous permet d'investir en résidences de tourisme ce qui s'avèrera être un **choix opportun** en cette période où l'activité touristique redémarre (+12,5% à Paris par rapport à 2016). Cela l'est d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur où les prix ne flambent pas - et ont même baissé ces dernières années - pour des rentabilités bien supérieures à l'immobilier classique (**4% net d'impôt et de charges en moyenne**).

Cet investissement constitue une **excellente alternative au dispositif PINEL qui arrivera à terme en fin d'année**.

SCPI* EUROVALYS

Rendement **net**
moyen **4,5%**

« Diversifiez votre patrimoine en investissant indirectement dans l'immobilier de bureau en Allemagne »

Telle est la proposition de la SCPI EUROVALYS gérée par notre partenaire, la société Advenis IM, laquelle a su démontrer ces dernières années toutes ses qualités de gestionnaire avec notamment l'obtention de plusieurs récompenses.

Le principal avantage de la SCPI EUROVALYS réside dans ses investissements réalisés exclusivement en Allemagne. La fiscalité applicable aux revenus immobiliers qui en sont tirés est, en vertu de l'article 3 de la convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, la **fiscalité allemande, bien plus attrayante que la nôtre à cet égard**.

Les **loyers perçus** supportent ainsi **l'impôt sur les sociétés allemand** au taux de **15,825%**. Ces revenus sont, bien sûr, retraités fiscalement en France, mais, mis à part un léger frottement fiscal, la rentabilité n'est pas impactée outre mesure et se veut tout à fait excellente.

Cette imposition avantageuse permet à la société de distribuer chaque année et depuis sa création en 2015, un **revenu net de fiscalité de 4,5%**. Les données communiquées par Advenis IM sont par ailleurs plus que positives, la collecte auprès des particuliers ne cesse de croître et les investissements réalisés par la SCPI sont constants.

**Société Civile de Placement Immobilier*

Investir en Unités de Compte (UC)

Les différentes annonces du gouvernement tendent, avec une volonté affichée, à **pousser les investisseurs vers les marchés financiers**. Cela serait-il le signe qu'il est temps de se positionner ? Peut-être bien...

En effet, les différentes évolutions fiscales pourraient amener certains propriétaires fonciers à se désengager de l'immobilier pour se tourner vers les actions ou les Unités de Compte en actions. Cela, afin de s'épargner à la fois l'IFI et la « spoliation » de leurs loyers. Or, l'afflux de capitaux sur les marchés boursiers entraîne toujours une hausse de ceux-ci - CQFD. L'intérêt des UC s'accroît donc fortement puisqu'elles permettent **d'investir sur les marchés et de profiter ainsi de leur hausse potentielle**.

Comment investir en UC ? Via une **assurance-vie** ou un **contrat de capitalisation**. Cela vous octroiera des avantages non négligeables et pour cause :

- L'actuel **dispositif fiscal avantageux** lors de rachats devrait continuer à s'appliquer pour les UC actions, et ce, même pour les nouveaux versements de plus de 150 000 euros.
- **La CSG n'est prélevée qu'à la sortie**, et non pas tous les ans comme sur les fonds euros, **la capitalisation se veut donc plus forte encore**.

Quid du PEA ? Support privilégié de l'investissement en UC actions, il conserve en outre ses avantages intrinsèques :

- **Exonération des plus-values après 5 années de détention**.
- **Absence de CSG qui n'est prélevée qu'à la sortie**.

Clément RAMARD

Ingénieur Patrimonial