



INFO PATRIMOINE

Janvier 2018

Vous vous posez des questions. Nous apportons des réponses ...

Combien d'argent peut-on donner à Noël, aux anniversaires ...?

Pour les présents d'usage, il n'existe pas de plafond, de montant maximal. Mais ces cadeaux doivent être raisonnables, proportionnés à la richesse du donateur. En cas de vérification fiscale, l'administration appréciera en fonction du patrimoine du donateur.

La pension alimentaire versée à sa fille n'était pas une donation.

Pendant près de vingt ans, Micheline paie le loyer de sa fille majeure, Marie-Sibylle. Elle lui verse aussi quelque 800 euros par mois. Lorsqu'elle décède, son fils, Arnault, demande que le montant des sommes ainsi versées (près de 620 000 euros) soit « rapporté » (c'est-à-dire réintégré) à la succession. La bénéficiaire demande aux magistrats de dire que ces sommes ont été versées par sa mère en exécution du « devoir de secours ». La cour indique : "qu'après avoir relevé que Mme Y..., divorcée en 1990 et sans emploi depuis 1992, a bénéficié de l'aide de sa mère, qui a payé son loyer et lui a servi une modeste pension alimentaire mensuelle, l'arrêt retient que, par cette assistance financière représentant environ 10 % de ses revenus, sans atteinte à son capital, la défunte, qui a fait figurer les sommes versées dans ses déclarations fiscales, a entendu respecter son obligation alimentaire envers sa fille, sans que son intention libérale ne soit établie ; que la cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision.

Ce que change la hausse de la CSG sur les revenus du patrimoine.

Pour les placements concernés, cette hausse s'applique aux revenus générés à compter du 1er janvier 2018. En revanche, pour certains revenus du capital pour lesquels les prélèvements sociaux seront recouverts à l'automne 2018, au vu de la déclaration de revenus à remplir au printemps prochain, cette hausse s'applique rétroactivement aux revenus encaissés depuis le début de l'année 2017. Ainsi en est-il notamment pour les revenus fonciers, les loyers inférieurs à 23 000 euros imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, les plus-values de cession de valeurs mobilières ainsi que pour les rentes viagères issues d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, d'un PEA ou d'un Perco.

Quelle exonération pour la vente de la résidence principale après le départ à l'étranger ?

Le cédant, personne physique, qui cède un bien immobilier situé en France, à l'occasion de son départ à l'étranger, ne peut plus prétendre à l'exonération totale de plus-value immobilière au titre de sa résidence principale si, au jour de la cession réalisée dans un délai normal de vente, il n'est plus résident fiscal français, puisque cette exonération est réservée au seul résident. Ce dernier ne peut alors bénéficier que de l'exonération spécifique plafonnée à 150 000 € de plus-value nette imposable.

FIDES PATRIMOINE CONSEIL

126, Chemin des Acacias 01480 Frans

Fixe : 09 50 08 42 84

Port : 06 85 21 57 24

Fax : 09 55 08 42 84

jfc@fidespatrimoineconseil.fr

[facebook.com/fidespatrimoineconseil](https://www.facebook.com/fidespatrimoineconseil)

S.A.R.L. au capital de 5 000 € - RCS Bourg en Bresse 502 177 306 - APE 7022Z - N° de TVA intracommunautaire: FR01502177306

Exonération de la résidence principale détenue en SCI: oui mais ...

Lorsqu'une SCI non soumise à l'IS cède l'immeuble dont elle est propriétaire, la plus-value réalisée par la société est imposée entre les mains des associés, personnes physiques, présents à la date de la cession dans la catégorie des plus-values immobilières.

Les exonérations prévues pour les plus-values immobilières réalisées directement par une personne physique sont, en principe, applicables aux plus-values réalisées indirectement par celle-ci en sa qualité d'associé. Par conséquent, en cas de cession de l'immeuble social par la SCI, l'associé qui occupe l'immeuble à titre de résidence principale est exonéré de plus-value, pour la quote-part lui revenant, comme s'il en avait été lui-même propriétaire.

Pour le bénéfice de l'exonération, l'immeuble appartenant à la SCI doit être mis, en droit ou en fait, gratuitement à la disposition de l'associé. Aussi, lorsqu'à la suite d'un contrôle fiscal, il apparaît que l'associé a versé des loyers à la SCI et qu'il n'a donc pas occupé l'immeuble à titre gratuit, l'exonération de plus-value au titre de la résidence principale doit être remise en cause.

INFO PRODUIT

Se constituer un patrimoine et préparer sa retraite en ayant un coup de pouce du fisc: la loi PINEL avec des « vrais » chiffres

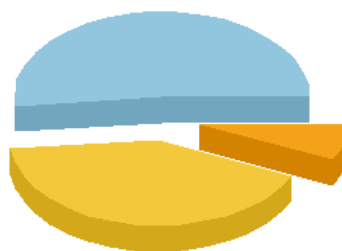
Exemple d'un client qui investit sur un bien T2 de 189 000 € (hors frais d'acquisition), avec un crédit de 100% sur une durée de 12 ans, et un taux marginal d'imposition de 30%:

Le coût de l'opération sur une période de 15 ans (12 ans crédit + 3 ans) s'élève à **126 497 €**

Au terme il possède un bien non réévalué à **189 000 €**

Le taux de rendement interne est de : **3,89%** (sans revalorisation du bien)

Financement de l'opération:



L'investisseur (51.65 %)	Le locataire (41.49 %)
Economie d'impôt (6.87 %)	

Cela vous intéresse ??? Nous sommes à votre disposition pour vous en parler.

Mentions Légales relatives à l'exercice des différentes activités de la société FIDES PATRIMOINE CONSEIL:

*Société disposant de la Compétence Juridique Appropriée
Transactions immobilières sur immeubles et fonds de commerce sans manipulation de fonds : carte n° 394 délivrée par la Préfecture de l'Ain
Inscrit à l'ORIAS (www.oriass.fr) sous le n° 08 040 180
Intermédiaire en assurance (IAS) de type B*

*Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MIOBSP) sous le contrôle de l'ACPR 61 rue Taitbout 75436 PARIS Cedex 09 – www.acpr.banque-france.fr
Conseil en Investissement Financier (C.I.F.) par l'intermédiaire de l'ANACOFI CIF, association agréée par l'AMF 17 place de la Bourse 75802 PARIS Cedex 02 – www.amf-france.org
RCP et garantie financière pour les différentes activités délivrée par COVEA RISKS : police n° 114.240.090
Commission Nationale Informatique et Liberté n° 1278732*