



INFO PATRIMOINE

Février 2018

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

Pension alimentaire versée à un majeur : le point pour 2018 et 2019

A condition que l'enfant majeur soit imposé séparément, ses parents peuvent déduire du revenu global du foyer une pension dans la limite de 5 795 € (revenus de l'année 2017-déclaration 2018). Lors de l'année blanche en 2018, il est prévu que la **déduction des pensions alimentaires** sera prise en compte pour le calcul du **taux du prélèvement à la source** applicable en 2019 (comme l'abattement de 10 % pour frais professionnels, ou l'abattement « journaliste » ou assistant maternel...). Cela sera également le cas en 2019.

IFI : gare à la nouvelle imposition de l'usufruitier et du nu-proprétaire en 2018

En 2018, avec l'IFI, chacun déclarera la **valeur respective de ses droits** (en usufruit ou en nue-proprété) sur le bien immobilier, du moins **en cas d'héritage**. Il faudra tenir compte de ces nouvelles règles au moment de remplir la déclaration de revenus au printemps pour déterminer si son patrimoine net immobilier atteint le seuil de taxation de l'IFI fixé à 1,3 millions d'euros. La loi de finances pour 2018 prévoyait d'appliquer cette règle aux démembrements issus de décès survenus après le 1er janvier 2018. Mais le Conseil Constitutionnel a jugé que cette différence de traitement entre contribuables n'était pas justifiée. Cette restriction a donc été annulée. La mesure concernera donc tous les héritiers qui ont recueilli la nue-proprété de biens en vertu de la loi, **quelle que soit la date du décès**.

Impôts : comment défiscaliser en 2018 malgré l'année blanche

Année blanche ou pas, les **réductions et crédits d'impôts** ne seront **pas perdus en 2018**. Vos travaux de rénovation énergétiques, vos dépenses en faveur d'un salarié à domicile, vos investissements dans une PME, et plus généralement, tous les investissements permettant de bénéficier d'une réduction ou d'un crédit d'impôt conserveront leurs bienfaits. Par contre, le mécanisme mis en place par le législateur pour annuler l'imposition des revenus en 2018 ne permet **pas** de tenir compte des **charges déductibles**, sauf à percevoir des revenus exceptionnels, ou des revenus non soumis au prélèvement à la source. Pour éviter que le contribuable ne reporte ses investissements, le législateur met en place un dispositif qui conditionne la déductibilité des dépenses réalisées en 2019 (post année blanche) à celles réalisées en 2018.

Si vous planifiez des travaux dans un bien locatif, n'espérez pas déduire 100% des travaux réalisés en 2019 ! Exceptionnellement, cette année-là, vous déduirez la moyenne des travaux réalisés en 2018 et 2019. Une mesure similaire s'applique à l'épargne retraite (PERP, Prefon, Corem, CRH et PERE).

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

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

Faut-il faire des travaux ou pas en 2018 dans ses biens immobiliers locatifs avec la mise en place du prélèvement à la source en 2019 ?

S'agissant des dépenses de l'année 2018, on peut voir 3 hypothèses :

- **Situation « idéale »** : celle d'un propriétaire n'ayant aucun revenu foncier : 100% de ces dépenses seront valorisées en tant que déficit foncier reportable (à l'exception de l'imputation sur le revenu global dans la limite de 10.700 €) et celles-ci seront prises en compte pour 50% de leur montant en 2019, portant leur efficacité fiscale à 150% de leur montant ;
- **Situation « défavorable »** : celle d'un propriétaire ayant des revenus fonciers supérieurs aux charges foncières décaissées en 2018 : aucun déficit reportable ne sera généré et ces dépenses ne seront prises en compte que pour 50% de leur montant en 2019, limitant donc leur efficacité fiscale à 50% de leur montant ;
- **Situation intermédiaire** : celle d'un propriétaire ayant des revenus fonciers inférieurs aux charges foncières décaissées en 2018 : un déficit foncier reportable sera généré mais d'un montant moindre à celui de ces dépenses, et celles-ci seront prises en compte pour 50% de leur montant en 2019, de sorte que leur efficacité fiscale sera comprise entre 50% et 150% de leur montant selon l'importance des revenus fonciers perçus.

Par conséquent, il semble conseillé de concentrer l'ensemble des dépenses de travaux en 2018 et de ne rien décaisser en 2019 si les revenus fonciers positifs sont inférieurs au montant de travaux projetés. En revanche, si les revenus fonciers positifs sont supérieurs au montant de travaux projetés, il est recommandé de ne rien décaisser tant en 2018 qu'en 2019, et d'attendre 2020 avant de réaliser tout projet.

Plus-value sur terrains : un avantage fiscal exceptionnel dès 2018

Pour créer un « choc d'offre », une nouvelle mesure avantageuse sur la plus-value immobilière va être mise en place dès 2018 et ce, jusqu'en 2020. **L'abattement fiscal** sera ainsi de : **100 %** pour une vente permettant de réaliser des logements sociaux, **85 %** pour une vente permettant de réaliser des logements intermédiaires et/ou sociaux, et **70 %** pour une vente permettant de réaliser des logements libres.

Il s'applique en priorité dans les **zones tendues (zone A, A bis et B1)**. Pour le reste du territoire, l'abattement fiscal ne portera que sur l'impôt sur le revenu, mais pas sur les prélèvements sociaux.

INFO PRODUIT

La rentabilité du « fonds Euro » de votre contrat d'assurance-vie décline un peu plus chaque année ... mais vous souhaitez conserver des garanties: changez de « fonds Euro » !

Sachez qu'à propos des fonds Euro présents dans les contrats d'assurance-vie, il existe **4 type de fonds Euro** :

- « **Fonds Euro classique** » avec garantie permanente du capital et des intérêts
- « **Fonds Euro croissance** » avec garantie du capital à un terme choisi à l'avance et gestion plus dynamique de l'épargne (pas de garantie des intérêts)
- « **Fonds Euro dynamique** » avec garantie partielle permanente du capital et cliquet annuel sur la performance annuelle qui peut aller jusqu'à 0%. La gestion se situe entre le fonds Euro classique et le fonds Euro croissance.
- « **Fonds Euro classique atypique** » (immobilier) avec garantie permanente du capital et des intérêts, mais qui oblige à avoir un certain pourcentage de son épargne sur d'autres supports plus dynamiques

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.orias.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 Tailbout 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*