



## INFO PATRIMOINE

Septembre 2018

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

### **Il est possible de gérer son prélèvements à la source**

Les avis d'impôts sont arrivés (dans l'espace particulier sur internet ou par courrier en version papier) sur lesquels figurera le taux de prélèvement à la source qui sera appliqué en janvier 2019. A l'instar des 23 millions de déclarants en ligne, les contribuables ayant déclaré leurs revenus sur papier pourront accéder à leur service " gérer mon prélèvement à la source". Ils pourront conserver leur taux personnalisé, individualiser leur taux, décider que l'administration ne transmette pas leur taux personnalisé et opter pour un versement trimestriel plutôt qu'un versement mensuel.

### **Imposition des revenus des étudiants : « c'est la nature des sommes perçues qui compte »**

Sachez que les revenus perçus par un étudiant ne sont pas toujours imposés. Ce n'est pas tant que l'enfant soit rattaché au foyer fiscal ou non qui compte, c'est davantage la nature des sommes perçues. Votre enfant passe par la case stages conventionnés ou contrats d'apprentissage ? Seule alors la part qui dépasse 1 smic annuel (17 763 euros) est fiscalisée. Attention, ce montant ne doit pas être proratisé lorsque l'entrée ou la fin de l'apprentissage intervient en cours d'année. Pour les contrats de professionnalisation, qui permettent à votre progéniture d'acquérir une qualification professionnelle, ou les stages non conventionnés, les revenus sont imposés comme des salaires classiques. Pour un job d'été, les règles applicables seront différentes si l'intéressé a plus ou moins de 25 ans au 1er janvier. Plus jeune, si l'enfant a moins de 25 ans au 1er janvier, il obtiendra une exonération jusqu'à 3 fois le smic, soit 4 441 euros, toujours sans proratisation. Il vous appartient de ne reporter que l'excédent sur la déclaration fiscale. Au-dessus de cet âge, c'est alors la totalité des revenus qui est imposable.

### **Crédit immobilier : en changeant d'assurance, il est possible d'alléger ses mensualités**

Pendant des années, les banques ne laissaient pas aux emprunteurs la possibilité de choisir leur assurance. Mais la lutte d'associations de consommateurs et la loi relative à la consommation de 2014, les y ont obligées. Depuis le 1er janvier 2018, il est même possible de changer d'assurance chaque année et de bénéficier d'un tarif beaucoup plus intéressant que celui obtenu par l'intermédiaire de la banque. La Banque de France estime que l'économie moyenne pourrait être de 2 500 euros par emprunteur sur la durée du prêt.

### **IR : pas de déduction des paiements d'une prestation compensatoire non conformes au jugement de divorce**

Un contribuable qui étale sur plus d'un an le versement de la prestation compensatoire due à son ex-conjoint en méconnaissance des modalités de paiement fixées par le juge ne peut pas déduire de son revenu global les versements effectués au-delà du délai de douze mois.

**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](mailto: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

## Assurance-vie : « Il peut être judicieux de nommer les bénéficiaires avec un pourcentage des capitaux décès »

Choisir les bénéficiaires d'un contrat d'assurance sur plusieurs générations présente de nombreux avantages. Cela permet de faire un saut de génération, d'éviter une taxation payée par vos enfants et de transmettre directement à vos petits-enfants, qu'ils soient mineurs ou majeurs.

Concernant la rédaction de la clause bénéficiaire, vous pouvez nommer vos petits-enfants individuellement bénéficiaires d'une somme particulière, mais sachez qu'il n'y aura pas d'évolution de cette somme en fonction de l'évolution de votre contrat (rachats, plus-value importante). C'est pourquoi il peut être plus judicieux de les nommer bénéficiaires d'un pourcentage des capitaux décès.

## Preuve du caractère déductible des travaux en cas de logement vacant d'une SCI

À la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration a remis en cause le caractère déductible des travaux réalisés dans l'immeuble acquis par une SCI au titre des années 2009 à 2011 et a répercuté les compléments d'IR et de prélèvements sociaux sur les associés à hauteur de leur participation dans la SCI.

Les associés prétendaient à la déduction du montant des travaux qu'ils avaient dû réaliser afin de pouvoir mettre en location, début 2012, la maison acquise par la SCI.

Si le revenu foncier est établi par différence entre le revenu brut et le total des charges déductibles qui comprennent les dépenses de réparation et d'entretien, lorsque le logement est resté vacant, il appartient au propriétaire d'apporter la preuve des diligences qu'il a accomplies en vue de la location de l'immeuble.

Les associés n'établissant pas la preuve que l'état de l'immeuble litigieux ne permettait pas sa mise en location avant 2012 (certaines factures ne sont pas établies au nom de la SCI ou ne précisent pas l'adresse), et ne prouvant pas qu'ils auraient accompli les diligences nécessaires afin d'assurer la mise en location de l'immeuble, par conséquent la SCI doit être considérée comme s'étant réservée la jouissance de l'immeuble en cause pendant les années 2009 à 2011 faisant obstacle à la déduction des frais et charges.

## INFO PRODUIT

### Faire de l'immobilier dans un contrat d'assurance-vie ? C'est possible en souscrivant des SCPI !

Certains contrats d'assurance-vie proposent la souscription de parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). Un moyen malin de **cumuler les avantages de ces deux types de placements...**

1. Faire de l'immobilier locatif géré en profitant du cadre fiscal et successoral avantageux de l'assurance-vie
2. Soustraire ses revenus locatif à l'imposition lourde sur les revenus fonciers chaque année
3. Ne pas avoir à se soucier de liquidité lors de la revente
4. Diversifier son épargne sur plusieurs types de SCPI

... Avec quelques petites contraintes:

1. Des frais de souscription réduits, mais un rendement un plus faible !!!
2. Le crédit de financement n'est pas possible !!!

***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° CPI 0101 2018 000 024 285 délivrée par la CCI de l'Ain*

*Inscrit à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://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 Taitbout 75436 PARIS Cedex 09 – [www.acpr.banque-france.fr](http://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](http://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*