

PATRIMOINE

# GUIDE FISCAL 2019



# SOMMAIRE

## 1- LA FISCALITÉ DES REVENUS

### IMPOT SUR LE REVENU

- Le prélèvement à la source :  
ce que vous devez savoir .....p 03
- La déclaration - Le foyer fiscal .....p 04
- Le revenu imposable - Les charges  
déductibles .....p 05
- Le calcul de l'impôt .....p 06
- La Contribution Exceptionnelle sur  
les Hauts Revenus (CEHR) .....p 07

### QUELQUES REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOT

- Les réductions d'impôt .....p 07
- Les crédits d'impôt .....p 08
- Le plafonnement des avantages  
fiscaux .....p 08

## 2- LA FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE FINANCIÈRE

### ZOOM SUR LE PRELEVEMENT

FORFAITAIRE UNIQUE (PFU) ..... p 10

LES VALEURS MOBILIERES ..... p 10

- Les revenus des valeurs mobilières ..... p 10

- Les plus-values sur valeurs mobilières ..... p 11

### LE PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

(PEA) ..... p 11

### LES PRODUITS DE PLACEMENT

À REVENU FIXE .....p 12

### L'ASSURANCE VIE ET LES CONTRATS

DE CAPITALISATION .....p 13

## 3- LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER

### LA RESIDENCE PRINCIPALE

- Le crédit d'impôt relatif aux intérêts  
d'emprunts immobiliers .....p 14
- Les aides fiscales pour travaux .....p 14

### L'IMMOBILIER LOCATIF (LA LOCATION NUE)

- Les revenus fonciers .....p 18
- Le dispositif Pinel .....p 19
- Le plafonnement des avantages  
fiscaux .....p 20

### L'IMMOBILIER LOCATIF (LA LOCATION MEUBLEE)

- L'imposition des revenus .....p 22
- L'imputation des déficits .....p 22

L'IMMOBILIER EN DEMEMBREMENT .....p 22

### LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

- Les opérations imposables .....p 23
- La détermination de la plus-value  
imposable .....p 23

## 4- LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

### IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

- Les personnes imposables .....p 25
- Le patrimoine net taxable .....p 25
- Les exonérations partielles ou totales .....p 25
- La particularité du démembrement .....p 26
- Le montant de l'IFI .....p 26

### LES MUTATIONS À TITRE GRATUIT

- Les successions .....p 27
  - Les abattements .....p 27
  - Le barème des droits .....p 27
  - L'assurance vie .....p 28
- Les donations .....p 29
  - Les abattements .....p 29
  - Les dons familiaux .....p 29
  - La réserve d'usufruit .....p 29
  - Le barème des droits et la réduction  
de droits .....p 30

# 1 LA FISCALITÉ DES REVENUS

## IMPÔT SUR LE REVENU

### LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (PAS) : CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Comme vous avez pu le constater lors de la déclaration de vos revenus en ligne faite au printemps 2018, le Trésor Public vous a proposé d'opter pour un taux de prélèvement à la source réel ou personnalisé.

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il s'agit d'un nouveau mode de perception de l'impôt sur le revenu permettant un paiement de l'impôt dès la perception de vos revenus. Le montant de votre impôt pourra ainsi être adapté aux changements éventuels de votre situation professionnelle (perte d'emploi, retraite, hausse de salaire, etc.), familiale (mariage, naissance, divorce, etc.) ou financière (baisse ou hausse de revenus).

En revanche, vous aurez toujours l'obligation de déposer une déclaration de revenus l'année suivant celle de leur perception afin que l'administration fiscale puisse notamment prendre en compte l'ensemble de vos revenus, abattements, déductions, réductions et crédits d'impôt et ainsi calculer le montant final de l'impôt dû.

#### ■ Suis-je concerné ?

Que vous soyez salarié, retraité, indépendant ou bénéficiaire de revenus fonciers, entre autres, vous serez concerné par le PAS.

#### ■ Quels sont mes revenus soumis au PAS ?

Vos traitements et salaires, vos pensions de retraite, vos revenus de remplacement (allocations « chômage » notamment), vos revenus en tant qu'indépendant (BIC, BNC, BA) et vos revenus fonciers notamment seront soumis au PAS.

#### ■ Qui collectera mon impôt ?

Votre employeur si vous êtes salarié, votre caisse de retraite si vous êtes retraité ou Pôle emploi si vous êtes demandeur d'emploi. Si vous êtes indépendant ou bénéficiaire de revenus fonciers, c'est l'administration fiscale qui prélèvera l'acompte d'impôt tous les mois ou tous les trimestres sur votre compte bancaire.

#### ■ Comment a été fixé mon taux de prélèvement ?

C'est à partir de la déclaration de vos revenus effectuée au printemps 2018 que l'administration fiscale a calculé le taux unique de prélèvement de votre foyer applicable à compter de janvier 2019. En cas de déclaration en ligne, vous avez pu en prendre connaissance à la fin de votre déclaration. Dans tous les cas, il sera indiqué sur votre avis d'imposition adressé à l'été 2018. Si vous êtes marié ou pacsé et soumis à imposition commune, vous et votre conjoint ou partenaire pacsé pouvez opter pour l'application de taux individualisés calculés suivant vos revenus personnels respectifs (salaires, retraites, revenus d'activités indépendantes, etc.). Le taux unique de votre foyer reste néanmoins applicable à vos revenus communs (revenus fonciers). Pour des raisons de confidentialité, vous avez aussi la possibilité de demander qu'un taux non personnalisé ou taux « neutre » vous soit appliqué. Ainsi, votre employeur ne connaîtra pas votre taux réel de prélèvement mais, le cas échéant, si le taux « neutre » est inférieur à votre taux réel, vous devrez verser spontanément le complément nécessaire à l'administration fiscale.

#### ■ Année de transition 2018

La mise en place du PAS s'accompagne de mesures de transition afin d'éviter que les contribuables ne soient, en 2019, doublement mis à contribution au titre du paiement de l'impôt sur les revenus 2018 et au titre du PAS.

Dans ce cadre, un crédit d'impôt dit « CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement) » va être attribué aux contribuables au titre de leurs revenus non exceptionnels 2018 afin de neutraliser le montant de l'imposition correspondante. En revanche, les revenus exceptionnels perçus en 2018 (prestations de retraite servies sous forme de capital, etc.) resteront imposés en 2019 selon les modalités habituelles (recouvrement en septembre 2019). De même concernant les revenus exclus du champ du PAS (dividendes, plus-values de cession de valeurs mobilières, etc.).

### ■ Quid des abattements, déductions, réductions et crédits d'impôt ?

Le PAS ne modifiera pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu et ne remettra pas en cause le bénéfice des abattements, déductions, réductions et crédits d'impôt.

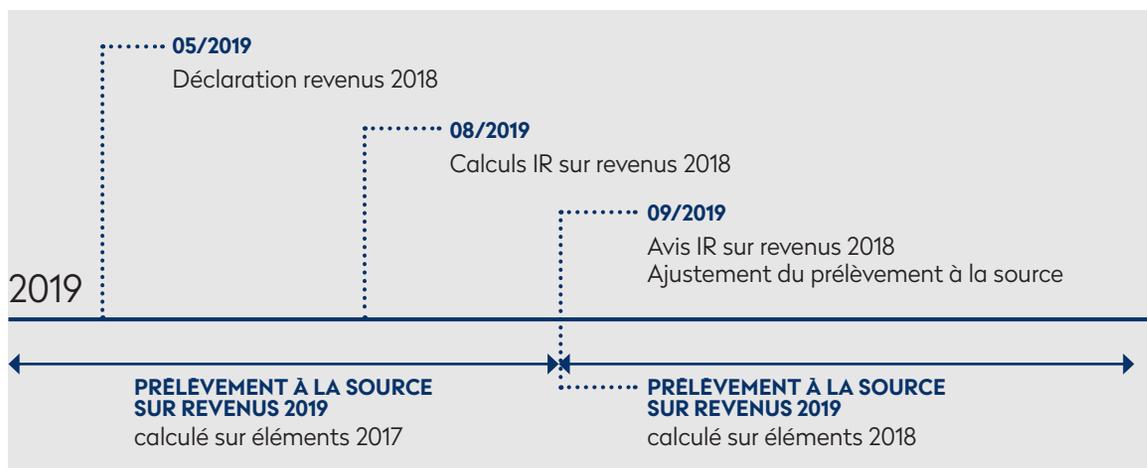
La déduction pour frais professionnels (déduction forfaitaire de 10 % ou frais réels) et l'abattement spécifique de 10 % sur les pensions de retraite seront maintenus. Il en va de même des charges déductibles (pensions alimentaires versées, etc.).

#### Réductions et crédits d'impôt :

Le bénéfice des réductions et crédits d'impôt sera également conservé, toujours avec une année de décalage (après établissement de la déclaration des revenus 2018 au printemps 2019 et prise en compte dans le cadre de l'avis d'imposition correspondant établi à l'été 2019). Par exemple si vous effectuez un don à une association en 2018, la réduction d'impôt sur le revenu associée (66 % ou 75 % dans certaines limites) ne sera prise en compte qu'à l'été 2019.

Notamment pour les services à domicile et garde d'enfant de moins de 6 ans, les dons aux œuvres, le versement de cotisations syndicales, les dépenses d'investissement locatif, le versement d'un acompte de crédit d'impôt est prévu au début du premier trimestre 2019. Il sera égal à 60 % du montant du crédit d'impôt de l'année précédente (crédit d'impôt obtenu en 2018 au titre des dépenses 2017). Le solde sera versé à l'été 2019 (après établissement de la déclaration des revenus 2018 au printemps 2019 et notamment des dépenses 2018 ouvrant droit à crédit d'impôt).

### ■ Calendrier de mise en oeuvre



## LA DÉCLARATION – LE FOYER FISCAL

### ■ Qui doit souscrire une déclaration de revenus ?

Toutes les personnes domiciliées en France (métropole et DOM) doivent souscrire chaque année une déclaration de l'ensemble de leurs revenus qu'ils soient de source française ou étrangère (sous réserve des conventions internationales applicables) et de leurs charges de famille.

### ■ Le foyer fiscal

• **Les personnes célibataires, divorcées ou veuves** doivent souscrire leur déclaration en y incluant les revenus des personnes à leur charge ou rattachées au foyer fiscal.

- **Les couples mariés** font l'objet d'une imposition commune quel que soit leur régime matrimonial. Ils peuvent faire l'objet d'une imposition distincte dans 3 cas : s'ils sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit, s'ils sont en instance de séparation de corps ou de divorce et ont été autorisés à résider séparément ou si l'un ou l'autre ont abandonné le domicile conjugal et disposent chacun de revenus propres.
- **Les personnes signataires d'un Pacs** (Pacte Civil de Solidarité) font l'objet d'une imposition commune.
- **Les enfants mineurs célibataires** sont automatiquement rattachés au foyer fiscal de leurs parents.
- **Les enfants majeurs célibataires** peuvent demander à être rattachés au foyer fiscal de leurs parents s'ils sont :
  - âgés de moins de 21 ans
  - âgés de moins de 25 ans et poursuivant leurs études
  - quel que soit l'âge s'ils sont infirmes.

### ■ Le changement de situation familiale

- **Mariage ou PACS** : les revenus perçus dès le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'évènement font l'objet d'une déclaration commune. Les nouveaux époux ou partenaires peuvent toutefois opter pour la réalisation de deux déclarations individuelles séparées pour l'année de l'évènement.
- **Divorce, séparation ou rupture du PACS** : deux déclarations distinctes pour toute l'année. Chacun des époux ou partenaires séparés est imposé distinctement sur les revenus dont il a disposé pendant l'année entière.
- **En cas de décès d'un époux ou d'une personne pacsée**, deux déclarations sont à établir. La première concerne les revenus perçus de janvier à la date du décès et la seconde concerne les revenus personnels du conjoint ou du partenaire survivant, perçus entre la date du décès et le 31 décembre.

## LE REVENU IMPOSABLE – LES CHARGES DÉDUCTIBLES

■ **L'impôt porte sur l'ensemble des revenus** dont le foyer fiscal a disposé durant l'année civile d'imposition, déduction faite des charges et abattements prévus par la loi. Les diverses sources de revenus prises en compte pour déterminer le revenu global sont réparties en différentes catégories : les traitements, salaires et pensions ; les bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices non commerciaux, les bénéfices agricoles, les revenus de capitaux mobiliers, les plus-values sur cession de valeurs mobilières, les revenus fonciers.

Le revenu brut global s'obtient en additionnant ces différents revenus nets catégoriels, chacun étant déterminé selon des règles qui lui sont propres.

### ■ Les revenus salariaux

La base d'imposition est constituée de tous les éléments constituant la rémunération (salaires, commissions, avantage en nature...) diminués d'un abattement forfaitaire de 10 % (sauf option pour le régime de frais réels). S'agissant des traitements et salaires, cette déduction ne peut être inférieure à 437 € ni dépasser 12 502 €. Pour les pensions et retraites, le montant de l'abattement ne peut être inférieur à 389 € ni supérieur à 3 812 €.

### ■ Les charges déductibles

Avant le calcul de l'impôt sur les revenus 2018, certaines charges peuvent se déduire du revenu global. Il s'agit notamment :

- **Des pensions alimentaires** versées à un ex-conjoint, à un ascendant ou à un enfant majeur non-membre du foyer fiscal et ne disposant pas de ressources suffisantes peuvent être déduites du revenu brut global. S'agissant des enfants majeurs, la déduction est plafonnée à 5 888 €.
- **Les frais d'accueil d'une personne âgée de plus de 75 ans**, dans le besoin, mais envers laquelle le contribuable n'a aucune obligation alimentaire. La valeur réelle des avantages en nature peut être déduite dans la limite de 3 500 € par personne recueillie.
- **Le rattachement au foyer fiscal d'un enfant, marié, pacsé ou chargé de famille**. Un abattement est accordé en cas de rattachement au foyer fiscal d'un enfant marié, pacsé ou chargé de famille, âgé de moins de 21 ans (moins de 25 ans pour un étudiant, sans limite d'âge s'il s'agit d'un enfant atteint d'une infirmité). Cet abattement sur le revenu global est égal à 5 888 € par personne à charge. Ce rattachement n'a pas d'incidence sur le quotient familial et implique que les revenus des personnes rattachées soient ajoutés aux revenus du foyer.

- **Une partie de la Contribution Sociale Généralisée (CSG)** assise sur la plupart des revenus du patrimoine de l'année 2016, ainsi que sur certains revenus de placement perçus en 2017, imposables et non soumis à un prélèvement forfaitaire.
- **Les cotisations sur le Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP).** Les contribuables qui souhaitent se constituer un complément de retraite peuvent déduire de leur revenu brut global, dans une certaine limite, les cotisations versées.

## LE CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

L'impôt sur le revenu est calculé en divisant le revenu net imposable par le nombre de parts du foyer fiscal, apprécié au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ou au 31 décembre si les charges de familles ont augmenté en cours d'année.

### ■ Le nombre de parts

SITUATION DE FAMILLE	NOMBRE DE PARTS (N)
Célibataire, divorcé(e) ou veuf (veuve) sans personne à charge	1
Célibataire, divorcé(e) ou veuf (veuve) vivant seul(e) et sans personne à charge mais ayant élevé seul(e) pendant au moins cinq ans un ou plusieurs enfants, ou titulaire de certaines pensions (ou de la carte) d'invalidité, ou âgé(e) de 75 ans au moins et titulaire de la carte d'ancien combattant	1,5
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec un enfant mineur dont la charge est partagée	1,5
Marié(e) sans enfant ni personne à charge	2
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec un enfant à charge exclusive	2
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec un enfant à charge exclusive et un enfant mineur dont la charge est partagée	2,25
Marié(e) ou veuf (veuve) avec un enfant	2,5
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec deux enfants à charge exclusive	2,5
Marié(e) ou veuf (veuve) avec deux enfants	3
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec trois enfants à charge exclusive	3,5
Marié(e) ou veuf (veuve) avec trois enfants	4
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec quatre enfants à charge exclusive	4,5
Marié(e) ou veuf (veuve) avec quatre enfants (et ainsi de suite en ajoutant une part supplémentaire pour chaque enfant)	5

### ■ Le barème

Le barème progressif de l'impôt sur le revenu compte cinq tranches d'imposition qui s'appliquent au revenu imposable par part. Voici le barème 2019 sur les revenus 2018 tel que prévu par la loi de finances pour 2019.

REVENU IMPOSABLE	TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION
Jusqu'à 9 964 €	0 %
de 9 964 € à 27 519 €	14 %
de 27 519 € à 73 779 €	30 %
de 73 779 € à 156 244 €	41 %
au-delà de 156 244 €	45 %

### ■ Le plafonnement du quotient familial

L'avantage fiscal résultant de l'application du quotient familial est plafonné à (imposition des revenus de 2018) :

- 1 551 € pour chaque demi-part additionnelle à la situation de base (1 part pour un célibataire, 2 pour un couple).
- 775,50 € pour chaque quart de part additionnel à la situation de base (dans le cas des enfants en résidence alternée).

### ■ Des plafonnements spécifiques

- **Pour les contribuables célibataires, divorcés vivant seuls** (le concubinage est exclu) qui supportent la charge exclusive d'au moins un enfant, l'avantage en impôt procuré par la première part additionnelle est plafonné à 3 660 € (1 830 € pour la demi-part accordée au titre des deux premiers enfants à charge en cas de garde alternée).
- **Pour les invalides, les anciens combattants** (de plus de 75 ans) et les veuves âgées de plus de 75 ans, l'avantage est plafonné à 3 098 €.
- **Pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés sans personne à charge** mais ayant élevé seul pendant 5 ans un enfant, l'avantage en impôt procuré par la demi-part supplémentaire demeure plafonné à 927 €.

### ■ Décote en cas de faibles ressources

Les contribuables bénéficient d'une décote si le montant brut de leur impôt sur le revenu ne dépasse pas 1 595 € (pour les célibataires, divorcés ou veufs) ou 2 627 € (pour les couples soumis à imposition commune). La décote est égale à la différence entre, selon le cas, 1 196 € ou 1 970 € et les 3/4 du montant de l'impôt.

## LA CONTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR LES HAUTS REVENUS (CEHR)

Cette contribution, qui s'applique depuis les revenus 2011, prend la forme d'un prélèvement sur le Revenu Fiscal de Référence.

### ■ Le Revenu Fiscal de Référence (RFR) est constitué au total :

- du montant des revenus imposables (revenus nets du travail et revenus bruts du capital),
- de certains revenus et profits exonérés d'impôt sur le revenu,
- sous déduction des charges déductibles du revenu global.

La contribution est déclarée et contrôlée selon les mêmes règles et sous les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur le revenu. La CEHR n'est pas effacée par le CIMR (voir pages 3 et 4) et est donc due en 2019.

Un mécanisme de lissage a été mis en place pour les contribuables percevant des revenus exceptionnels. Cette taxe sera maintenue jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques deviendra nul.

## QUELQUES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

### RÉDUCTIONS D'IMPÔT

- Elles s'imputent sur le montant brut de l'impôt progressif déterminé compte tenu du plafonnement des effets du quotient familial et après application de la décote lorsque le contribuable en bénéficie. Si elles excèdent l'impôt dû, elles ne sont en principe ni remboursées, ni reportées.
- Les dons faits à des œuvres ou d'organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique ouvrent droit à une réduction égale à 66 % de leur montant retenu dans une limite de 20 % du revenu imposable.

Lorsque les dons et versements effectués au cours d'une année excèdent la limite de 20 %, l'excédent est reporté successivement sur les 5 années suivantes et ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

- Les dons au profit aux organismes d'aide aux personnes en difficulté ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75 % du montant des sommes versées retenues dans une limite fixée à 546 € pour les dons effectués en 2018. L'excédent de versement ouvre droit à réduction d'impôt dans les conditions décrites ci-dessus.
- Les frais de scolarité ouvrent droit à une réduction d'impôt pour chaque enfant à charge (ou rattaché) qui poursuivait, au 31 décembre de l'année d'imposition, des études secondaires ou supérieures. Son montant est forfaitaire selon le niveau d'étude poursuivi : 61 € par enfant au collège, 153 € par enfant au lycée, et 183 € par enfant dans l'enseignement supérieur. La réduction est divisée par deux lorsque l'enfant est en résidence alternée.
- Les souscriptions de parts de FCPI (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation) ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 18 % (taux qui devrait être porté 25 % au cours de l'année 2019) des versements retenus dans une limite de 12 000 € pour les personnes seules et 24 000 € pour les couples soumis à une imposition commune. Il faut conserver les titres 5 ans au minimum. Si le titulaire vend ses titres avant ce délai de 5 ans, les réductions d'impôt obtenues pourront être reprises l'année au cours de laquelle les conditions tenant aux obligations des souscripteurs cessent d'être remplies.
- Les souscriptions au capital des Sofica (Sociétés pour le Financement de l'Industrie Cinématographique et Audiovisuelle) ouvrent droit à une réduction d'impôt de 30 % (36 % voire 48 % sous certaines conditions d'investissement) des versements effectués au cours de l'année, retenus dans la double limite annuelle de 25 % du revenu net global et de 18 000 €. Ce dispositif bénéficie par ailleurs du plafond majoré de 18 000 € au titre du plafonnement global des niches fiscales. Il faut conserver les titres pendant 5 ans au minimum.

## À NOTER

Certains investissements locatifs dans le cadre de dispositifs spécifiques tels que Pinel, Duflot... ouvrent droit à des réductions d'impôt. Pour en savoir plus, nous vous invitons à contacter votre conseiller de La Banque Postale.

## CRÉDITS D'IMPÔT

Contrairement aux réductions d'impôt, les crédits d'impôt peuvent donner lieu à remboursement.

- Les sommes versées pour l'emploi d'un salarié à domicile ouvrent droit à un crédit d'impôt à hauteur de 50 % des salaires versés par l'employeur (cotisations patronales incluses), dans la limite de 12 000 € par foyer, majorés de 1 500 € par enfant à charge et par membre du foyer âgé de plus de 65 ans, avec un maximum de 15 000 €. Ces plafonds de dépenses sont respectivement de 15 000 € et 18 000 € pour l'année d'imposition au cours de laquelle le contribuable emploie pour la première fois, directement, un salarié à son domicile. Le plafond des dépenses est de 20 000 € pour les contribuables handicapés ou ayant à leur charge une personne invalide. Le salarié peut être employé directement par le contribuable ou par une association, un organisme ou une entreprise de services agréée.
- Les frais de garde hors du domicile d'un enfant âgé de moins de six ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (frais de crèche, de garderie, de centre aéré ou d'assistante maternelle agréée) ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 50 % d'un montant de dépenses limité à 2 300 € par enfant à charge, soit 1 150 € d'avantage maximal par enfant. Ce plafond est divisé par deux si l'enfant fait l'objet d'une garde alternée au domicile de chacun des parents séparés ou divorcés.
- Certaines dépenses effectuées dans les résidences principales par le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit (Cf. pages fiscalité de l'immobilier).

## LE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

Pour les investissements réalisés depuis 2009, l'avantage global obtenu par foyer fiscal, au titre de certains régimes de faveur, ne peut excéder un plafond dont le montant varie selon l'année de réalisation des investissements (voir tableau ci-dessous).

Pour les investissements réalisés depuis 2013, ce montant est de 10 000 € majoré de 8 000 € pour les avantages liés aux investissements Outre-mer et aux souscriptions au capital des Sofica (Sociétés de Financement de l'Industrie Cinématographique et de l'Audiovisuel).

Compte tenu des modalités d'entrée en vigueur des différents plafonds, un contribuable peut bénéficier simultanément d'avantages fiscaux initiés entre 2009 et 2018 et produisant leurs effets pour l'imposition des revenus de 2018. Dans ces situations, les plafonds successifs s'articulent afin que ces avantages soient chacun soumis au plafond en vigueur à la date de réalisation de l'investissement dont ils découlent.

PLAFONNEMENT DES AVANTAGES FISCAUX	
Année de réalisation de l'investissement	Plafond applicable
Depuis 2013	10 000 €
2012	18 000 € + 4 %
2011	18 000 € + 6 %
2010	20 000 € + 8 %
2009	25 000 € + 10 %
Avant 2009	Non concerné

### ■ Avantages fiscaux concernés

Il s'agit, pour les plus communs, de ceux obtenus au titre de :

- l'emploi d'un salarié à domicile ;
- les intérêts d'emprunt pour l'acquisition de la résidence principale,
- l'amortissement Robien ou Borloo ;
- la réduction Scellier et la réduction Duflot/ Pinel ;
- les investissements réalisés dans les DOM/ COM ;
- les investissements réalisés dans le secteur touristique ;
- les frais de garde des jeunes enfants ;
- les équipements en faveur du développement durable ;
- les investissements dans des FIP (Fonds d'Investissement de Proximité) et des FCPI (Fonds Communs de Placement dans l'Innovation).

### ■ Avantages fiscaux exclus

Les avantages fiscaux liés à la situation personnelle du contribuable ou destinés à servir l'intérêt général ne sont pas pris en compte. On peut citer, sans être exhaustif, les pensions alimentaires, le gain issu de l'application du quotient familial (enfants ou personnes à charge), les dons aux œuvres, le régime fiscal des monuments historiques, la réduction d'impôt pour frais de séjour de personnes dépendantes.

Le CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement destiné à effacer l'imposition des revenus courants de l'année 2018 dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu) n'est pas concerné par le plafonnement.

# 2 LA FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE FINANCIÈRE

## ZOOM SUR LE PRÉLEVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)

**La loi de finances pour 2018** a procédé à une réforme en profondeur du régime de taxation de l'épargne et des placements des personnes physiques en mettant en place un prélèvement forfaitaire unique (PFU) pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Sont concernés à la fois les intérêts de l'épargne bancaire fiscalisée, les dividendes, les plus-values sur cession de valeurs mobilières et les rachats sur contrat d'assurance vie. Les précisions relatives à chaque catégorie de produit seront données dans les paragraphes dédiés.

**Le PFU** consiste à imposer, par défaut, les revenus concernés à un taux forfaitaire unique de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un montant de taxation globale à 30 %. Les contribuables ont néanmoins la possibilité d'opter pour l'imposition de ces revenus selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est annuelle, irrévocable et globale. Elle concerne l'ensemble des produits de placement et plus-values de l'année encaissés par le foyer fiscal et doit être formulée lors de la déclaration des revenus, en N+1.

Les dividendes et les intérêts encaissés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 continuent d'être soumis lors de leur versement à un acompte (prélèvement obligatoire non libératoire). Le taux de cet acompte est toutefois aligné sur celui du PFU, soit 12,8 % quelle que soit la nature du revenu (dividende ou intérêt).

## LES VALEURS MOBILIÈRES

### LES REVENUS DES VALEURS MOBILIÈRES

Les dividendes d'actions et d'OPC (Organisme de Placement Collectif) détenant des actions de sociétés, de même que ceux provenant de parts de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, doivent être déclarés au titre des revenus de capitaux mobiliers.

PLACEMENTS	PRÉLEVEMENTS FISCAUX	PRÉLEVEMENTS SOCIAUX
Actions ou parts d'actions françaises	Acompte (12,8 %) <sup>(1)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option <sup>(2)</sup>	17,2 %
Actions ou parts d'actions étrangères (UE, Etats ayant conclu une convention d'assistance administrative)	Acompte (12,8 %) <sup>(1)(2)(3)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option	17,2 %

<sup>(1)</sup> Sauf dispense sous conditions (les contribuables dont le revenu fiscal de référence (RFR) de l'avant-dernière année (N-2) est inférieur à une certaine limite, variant suivant la situation de famille et la nature des revenus concernés, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. <sup>(2)</sup> Après abattement de 40 % (réservé aux personnes physiques domiciliées en France). <sup>(3)</sup> Calculé sur le montant brut y compris, le cas échéant, le crédit d'impôt conventionnel. \*IR : impôt sur le revenu.

## LES PLUS-VALUES SUR VALEURS MOBILIÈRES

### ■ Régime général

PLACEMENTS	PRÉLEVEMENTS FISCAUX	PRÉLEVEMENTS SOCIAUX
Actions ou parts d'actions françaises	PFU ou Barème IR* sur option <sup>(1)</sup>	17,2 %
Actions ou parts d'actions étrangères		

\*IR : impôt sur le revenu. <sup>(1)</sup> Après abattement pour durée de détention (pour les titres acquis avant 2018).

### ■ Rappel des abattements pour durée de détention

Les abattements pour durée de détention sont supprimés pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cependant, pour les titres acquis ou souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les abattements proportionnels restent applicables à la condition que le contribuable opte pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

**Les plus-values sur cession d'actions**, de parts de société, de droits portant sur ces actions ou parts ou encore de titres d'OPC composés à 75 % au moins de ces mêmes actifs, sont réduites d'un abattement pour durée de détention de :

- 50 % lorsque les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans à la date de la cession.
- 65 % lorsque les titres sont détenus depuis au moins huit ans à la date de la cession.

### ■ Dirigeant de PME partant à la retraite

Un nouvel abattement fixe de 500 000 € pour les plus-values de cession de titres détenus depuis au moins un an réalisées par les dirigeants partant à la retraite est instauré. Il prend la succession du précédent abattement fixe venu à échéance le 31 décembre 2017.

Ce nouvel abattement est applicable aux cessions intervenant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2022, quelles que soient les modalités d'imposition des plus-values (PFU ou barème de l'IR). Les conditions d'application de ce nouvel abattement relatives au cédant, aux titres cédés et à la société objet de la cession sont identiques, à de rares exceptions, à celles en vigueur pour l'ancien dispositif.

### À NOTER

Ce nouvel abattement fixe est exclusif des abattements pour durée de détention. Pour les plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le dirigeant cédant ses titres à l'occasion de son départ à la retraite pourrait, s'il répond à l'ensemble des conditions, avoir à réaliser un choix entre les deux dispositifs.

### ■ Prise en compte des moins-values

Les moins-values réalisées au titre d'une année sont imputables sur les plus-values réalisées la même année ou au titre de l'une des 10 années suivantes. Le contribuable peut choisir librement l'ordre d'imputation de ses moins-values en fonction des plus-values brutes réalisées la même année et leurs tranches d'abattement, sous réserve de solder en priorité les moins-values de l'année.

## LE PLAN D'ÉPARGNE EN ACTION (PEA)

**Deux PEA cohabitent** : le PEA « classique » dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € et le PEA PME dont le plafond des versements est fixé à 75 000 €.

**Le PEA classique** est un compte titres qui doit être composé d'actions françaises ou européennes, d'actions ou parts d'OPCVM (Organisme de Placement Collectifs de Valeurs Mobilières) détenant plus de 75% de tels titres.

**Le PEA-PME** est destiné à financer les Petites et Moyennes Entreprises (PME) et les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI). Un même contribuable peut souscrire un plan de chaque type (ainsi que chaque membre d'un couple soumis à imposition commune le cas échéant). La transmission du plan par donation et son démembrement sont exclus. Le nantissement est possible.

PEA ET PEA PME	REVENUS		PLUS-VALUES	
	Prélèvements fiscaux	Prélèvements sociaux	Prélèvements fiscaux	Prélèvements sociaux
Avant deux ans	EN L'ABSENCE DE RETRAIT : EXONERATION (sauf cas particuliers des dividendes de titres non cotés)		IR* à 22,5 % (jusqu'en 2018) PFU (à compter de 2019)	17,2 % <sup>(1)</sup>
Entre deux et cinq ans	EN CAS DE RETRAIT/CLOTURE : TAXATION DU GAIN NET** (voir colonne « Plus-value » ci-contre)		IR* à 19 % (jusqu'en 2018) PFU (à compter de 2019)	17,2 % <sup>(1)</sup>
Après cinq ans			Exonération	17,2 % <sup>(1)</sup>

\*IR : impôt sur le revenu. \*\* Le gain net correspond à la différence entre la valeur liquidative du PEA à la date du retrait et le montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture.

<sup>(1)</sup> En cas de retrait ou clôture, les plus-values ou revenus acquis depuis le 1<sup>er</sup> février 1996 sont soumis à la CRDS au taux de 0,5 %, ceux acquis en 1997 à la CSG au taux de 3,4 % et ceux acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998 aux divers prélèvements sociaux au taux de 10 %, puis 10,30 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, 11 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, 12,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et 12,30 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, 13,5 % du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 juin 2012 ; 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 31/12/2017 et 17,2 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Les gains ou pertes** constatés à l'occasion de la clôture d'un plan de moins de cinq ans peuvent se compenser avec des plus ou moins-values sur cession de valeurs mobilières de la même année ou des dix années suivantes, bien qu'ils ne soient pas imposés selon les mêmes modalités.

**Les pertes enregistrées sur un PEA de plus de cinq ans** peuvent s'imputer sur les plus-values réalisées hors PEA au cours de la même année ou sur les dix années suivantes, à la condition que le contribuable cède l'intégralité des titres détenus dans le PEA et le clôture (pas de transfert possible des titres sur un compte-titres ordinaire).

## LES PRODUITS DE PLACEMENT À REVENU FIXE

Les revenus des obligations et des OPC (Organisme de Placement Collectif) investis en obligations ou en instruments de taux d'intérêt et titres de créances sont, comme les comptes à terme et comptes sur Livret, soumis à l'acompte puis l'impôt sur le revenu, sans abattement, et, d'autre part, aux prélèvements sociaux.

SYNTHÈSE DES PRÉLÈVEMENTS SUR LES PLACEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS				
PLACEMENTS	REVENUS		PLUS-VALUES	
	Prélèvements fiscaux	Prélèvements sociaux	Prélèvements fiscaux	Prélèvements sociaux
CEL, PEL	Pour PEL de plus de 12 ans ou ceux ouverts à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2018, acompte (12,8 %) <sup>(1)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-
LIVRET A, LIVRET BLEU, LIVRET DEVELOPPEMENT DURABLE, LIVRET JEUNE, LEP	Exonération	Exonération	-	-
COMPTES D'EPARGNE SUR LIVRET	Acompte (12,8 %) <sup>(1)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-
COMPTES À TERME	Acompte (12,8 %) <sup>(1)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-

## SYNTHÈSE DES PRÉLEVEMENTS SUR LES PLACEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS

PLACEMENTS	REVENUS		PLUS-VALUES	
	Prélèvements fiscaux	Prélèvements sociaux	Prélèvements fiscaux	Prélèvements sociaux
CERTIFICATS DE DEPOT	Acompte (12.8 %) <sup>(1)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17.2 %		
PEP BANCAIRES	Exonération	17.2 %		
OBLIGATIONS Monétaires ou obligataires	Acompte (12.8 %) <sup>(1)</sup> puis PFU ou barème de l'IR* sur option <sup>(2)</sup>	17.2 %	PFU ou Barème IR* sur option	17.2 %

\*IR : impôt sur le revenu. <sup>(1)</sup> Sauf dispense sous conditions (les contribuables dont le revenu fiscal de référence (RFR) de l'avant-dernière année (N-2) est inférieur à une certaine limite, variant suivant la situation de famille et la nature des revenus concernés, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. <sup>(2)</sup> Après abattement de 40 %.

## L'ASSURANCE VIE ET LES CONTRATS DE CAPITALISATION

### L'IMPOSITION EN CAS DE RACHAT

La loi de finances pour 2018 a aménagé la fiscalité des produits des contrats d'assurance vie sur lesquels ont été effectués des versements depuis le 27 septembre 2017. Les produits d'un contrat d'assurance vie et de contrats de capitalisation sont constitués par la différence entre les sommes remboursées (rachat total ou partiel) au bénéficiaire et le montant des primes versées (seuls les intérêts font l'objet d'une imposition). Selon le type et la durée du contrat, ils sont, lors d'un rachat (total ou partiel), soit exonérés, soit taxés à l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire ou, sur option, barème progressif de l'IR).

### FISCALITÉ EN CAS DE RACHAT À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

FISCALITÉ EN CAS DE RACHAT À COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2018				
	Avant 4 ans	Entre 4 et 8 ans	APRÈS 8 ANS	
			CONTRATS TRADITIONNELS	
			Souscrits entre le 01/01/83 et le 25/09/97	Souscrits à compter du 26/09/97
PRODUITS ATTACHES AUX VERSEMENTS RÉALISÉS AVANT LE 27/09/2017	Barème de l'IR ou PFL sur option (35 %)	Barème de l'IR ou PFL sur option (15 %)	Pour les produits des primes versées avant le 01/01/1998 : exonération. Pour les produits des primes versées à compter du 01/01/1998 : abattement de 4 600€ pour une personne seule ou 9 200€ pour un couple soumis à une imposition commune. Au-delà de cet abattement, IR ou PFL (7.5 %)	Abattement de 4 600 € pour une personne seule ou de 9 200 € pour un couple soumis à imposition commune. Barème de l'IR ou PFL (7.5 %)
PRODUITS ATTACHES AUX VERSEMENTS RÉALISÉS DEPUIS LE 27/09/2017	PFU (12.8 %) ou, sur option, barème de l'IR	PFU (12.8 %) ou, sur option, barème de l'IR	Application d'un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple soumis à imposition commune PFU : • Capital (hors intérêts) figurant sur les contrats au 31/12/N-1, ≤ 150 000 € : PFU 7.5 % ou option barème IR • Capital (hors intérêts) figurant sur les contrats au 31/12/N-1, > 150 000 € : - Au prorata du montant des primes versées après le 27/09/2017 ne faisant pas dépasser le seuil de 150 000 € : PFU de 7.5 % - Au prorata du montant des primes versées après le 27/09/2017 faisant dépasser le seuil de 150 000 €	
PRÉLEVEMENTS SOCIAUX	17.2 %	17.2 %	17.2 %*	17.2 %*

\*IR : impôt sur le revenu. <sup>(1)</sup> Sauf dispense sous conditions (les contribuables dont le revenu fiscal de référence (RFR) de l'avant-dernière année (N-2) est inférieur à une certaine limite, variant suivant la situation de famille et la nature des revenus concernés, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. <sup>(2)</sup> Après abattement de 40 %.

# 3 LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER

## LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

L'administration fiscale définit la résidence principale comme le logement où le contribuable réside de manière habituelle et effective.

### CRÉDIT D'IMPÔT RELATIF AUX INTÉRÊTS D'EMPRUNTS IMMOBILIERS

Les particuliers qui ont souscrit un prêt immobilier auprès d'un établissement financier établi en France, dans un état membre de la Communauté Européenne ou dans un autre état partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, ont droit à un crédit d'impôt dans le cadre de l'acquisition de leur résidence principale avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2011. Le plafond annuel des intérêts à prendre en compte est de 3 750 € (célibataire, veuf, divorcé) ou de 7 500 € (couple soumis à imposition commune) plus 500 € par personne à charge. Le plafond est doublé (7 500 € et 15 000 €) lorsqu'au moins l'un des membres du foyer fiscal est handicapé.

#### TAUX DU CRÉDIT D'IMPÔT RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR LES OFFRES DE PRÊT ÉMISES AVANT LE 01/01/2011

Type de logement	Taux du crédit d'impôt
Logements anciens acquis jusqu'au 30 septembre 2011 et logements neufs acquis ou construits jusqu'au 31 décembre 2009	40 % des intérêts au titre de la 1 <sup>ère</sup> annuité. 20 % des intérêts au titre des 4 annuités suivantes
Logements neufs non BBC acquis ou construits en 2010	30 % pour la 1 <sup>ère</sup> annuité. 15 % pour les 4 années suivantes
Logements neufs non BBC acquis ou construits du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2011	25 % pour la 1 <sup>ère</sup> annuité. 10 % pour les 4 annuités suivantes
Logements neufs acquis ou construits à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 30 septembre 2011 qui bénéficient du label « Bâtiments Basse Consommation BBC 2005 »	40 % pour les 7 premières annuités

### AIDES FISCALES POUR TRAVAUX

#### ■ Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Les dépenses acquittées jusqu'au 31 décembre 2019 dans le cadre de la résidence principale, par les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit, au titre des travaux réalisés pour la contribution à la transition énergétique sont prises en compte dans la limite d'un plafond pluriannuel fixé à 8 000 € pour une personne seule et à 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune, majoré de 400 € par personne à charge (enfant, personne invalide vivant sous le toit du contribuable).

Pour être éligibles, les travaux doivent être réalisés par un artisan ou une entreprise du bâtiment détenant la mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et répondre à des caractéristiques techniques précises.

## ■ Les principales caractéristiques du crédit d'impôt sont les suivantes :

- Seules les dépenses payées au titre des logements achevés depuis plus de deux ans ouvrent droit au crédit d'impôt.
- Les primes ou aides accordées au contribuable pour la réalisation des travaux doivent être déduites de la base du crédit d'impôt.
- Pour une même résidence principale, le montant des dépenses prises en compte ne peut excéder les plafonds précités sur une période consécutive de cinq années.
- Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année de paiement des dépenses. S'il est supérieur à l'impôt dû, l'excédent est restitué.
- Le crédit d'impôt sur le revenu accordé au titre de ces dépenses est pris en compte dans le cadre du plafonnement global des avantages fiscaux (10 000 €).
- Le cumul entre le financement des dépenses de travaux réalisées à l'aide de l'Eco-Prêt à Taux Zéro et le bénéficiaire du CITE est possible sans conditions de ressources.
- Les factures délivrées par les entreprises ayant réalisé les travaux doivent être conservées en cas de demande de l'administration fiscale.

### À NOTER

La mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu en janvier 2019 modifie les modalités de prise en compte des réductions et crédits d'impôt. Ces avantages fiscaux n'étant pas intégrés dans le calcul du taux de prélèvement à la source, ils seront, pour ceux qui ne font pas l'objet d'un acompte versé en début d'année (voir page 4), dont le CITE, remboursés en une seule fois, en septembre de l'année suivant celle du paiement des dépenses.

NATURE DES DÉPENSES	DÉPENSES PAYÉES EN	
	2018	2019
<b>Economies d'énergie</b>		
Chaudières au fioul à haute performance énergétique	Dépenses exclues à compter du 01/01/2018 sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/01/2018 : 30 %	
Chaudières au fioul à très haute performance énergétique	- Du 01/01/2018 au 30/06/2018 : 15 % - Dépenses exclues à compter du 01/07/2018 sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/07/2018 : 15 %	
Dépose d'une cuve à fioul		50 %
Chaudière au gaz à très haute performance énergétique	30 %	30 % dans la limite d'un plafond de dépenses fixé par arrêté sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 31 décembre 2018
Chaudière à microcogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt-ampères par logement	30 %	30 % dans la limite d'un plafond de dépenses fixé par arrêté sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 31 décembre 2018

NATURE DES DÉPENSES	DÉPENSES PAYÉES EN	
	2018	2019
Equipements de chauffage au bois ou autres biomasses Dépenses de pose incluses si les revenus du foyer fiscal sont inférieurs à un plafond fixé par décret	30 % -	30 % 30 %
Appareils de régulation de chauffage ou matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire	30 %	30 %
Appareils permettant le réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire (thermostat d'ambiance, horloge de programmation, systèmes de télégestion de chaufferie, etc.)	30 %	30 %
Appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans les copropriétés	30 %	30 %
<b>Isolation thermique</b>		
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées	- Dépenses exclues à compter du 01/01/2018 sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/01/2018 : 30% - Du 01/01/2018 au 30/06/2018 uniquement si ces matériaux viennent en remplacement de parois en simple vitrage : 15 % - Dépenses exclues du 01/07/2018 au 31/12/2018 sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/07/2018 : 15 %	Uniquement si ces matériaux viennent en remplacement de parois en simple vitrage : 15 % dans la limite d'un plafond de dépenses fixé par arrêté
Volets isolants <sup>(1)</sup> ou portes d'entrée donnant sur l'extérieur	Dépenses exclues à compter du 01/01/2018 sauf si acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant le 01/01/2018 : 30 %	
Isolation thermique des parois opaques dans la limite d'un plafond par m <sup>2</sup> fixé par l'article 18 bis, 2-b-1 de l'annexe IV au CGI	30 %	30 %
Dépenses de pose incluses si les revenus du foyer fiscal sont inférieurs à un plafond fixé par décret	-	30 %
Equipements de raccordement à un réseau de chaleur <sup>(3)</sup> alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération	30 %	30 %

NATURE DES DÉPENSES	DÉPENSES PAYÉES EN	
	2018	2019
Droits et frais de raccordement à un réseau de production de chaleur ou de froid, pour leur seule part représentative des équipements éligibles au crédit d'impôt	30 %	30 %
<b>Autres dépenses</b>		
Diagnostic de performance énergétique (un seul diagnostic par logement sur 5 ans) par un professionnel certifié, en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire	30 %	30 %
Audit énergétique comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique défini par l'article 18 bis, II de l'annexe IV au CGI	30 %	30 %
Système de charge pour véhicule électrique	30 %	30 %
<b>Equipements spécifiques aux départements d'outre-mer (DOM)</b>		
- Equipements de raccordement à un réseau de froid <sup>(3)</sup> alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable ou de récupération - Equipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires - Equipements ou matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, et notamment les brasseurs d'air	30 %	30 %
<b>Equipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable</b>		
Equipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (à l'exception des panneaux photovoltaïques et, à compter du 01/01/2016, des éoliennes produisant de l'électricité) Dépenses de pose incluses si les revenus du foyer fiscal sont inférieurs à un plafond fixé par décret	30 %  -	30 %  -
Pompes à chaleur <sup>(2)</sup> autres que air/air dont la finalité essentielle est la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire Dépenses de pose incluses si les revenus du foyer fiscal sont inférieurs à un plafond fixé par décret	30 %  -	30 %  -

NATURE DES DÉPENSES	DÉPENSES PAYÉES EN	
	2018	2019
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	30 %	30 %
Acquisition de systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse	30 %	30 %

- <sup>(1)</sup> Les dépenses de motorisation de volets isolants n'ouvrent pas droit à crédit d'impôt (BOHR-IR-RICI-280-10-30 n°280).
- <sup>(2)</sup> A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire, le crédit d'impôt s'applique dans la limite d'un plafond de dépenses fixé à 3 000 € (Arrêté CPAE1736285A du 31-12-2017).
- <sup>(3)</sup> Les équipements de raccordement à un réseau de chaleur s'entendent des équipements de raccordement (branchements, échangeur et matériel d'équilibrage) à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50 % sur l'ensemble de l'année civile par de l'énergie thermique produite à partir d'énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, éolienne ou hydraulique, biomasse), par de la chaleur de récupération ou par de la chaleur produite par une installation de cogénération (BOHR-RICI-280-10-30 n°540 à 585). Les équipements de raccordement à un réseau de froid s'entendent des équipements de raccordement (branchements, échangeurs, matériel d'équilibrage) à un réseau de froid alimenté à plus de 50 % par du froid d'origine renouvelable ou de récupération (BOHR-RICI-280-10-30 n°670 à 685).

## L'IMMOBILIER LOCATIF (LOCATION NUE)

### REVENUS FONCIERS

Les loyers procurés par la location d'un bien immobilier loué nu, que ce bien soit détenu en direct ou par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) relevant de l'impôt sur le revenu ou d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), sont imposés au titre des revenus fonciers.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 17,2 %, dont 6,8 % de CSG déductible.

	RÉGIME SIMPLIFIÉ « MICRO-FONCIER »	RÉGIME NORMAL « RÉEL »
Conditions d'éligibilité	Revenus bruts fonciers annuels < 15 000 € Ne pas avoir opté pour un régime spécifique autre que les régimes Scellier (à l'exception du « Scellier intermédiaire ou ZRR »), Duflot et Malraux	S'applique quand les conditions du micro ne sont pas respectées c'est-à-dire en cas de survenance d'une cause d'exclusion de plein droit du régime micro-foncier ou lorsque les recettes deviennent supérieures à 15 000 €. ou Sur option exercée pour trois ans minimum, irrévocable pendant cette période puis reconductible annuellement. L'option pour le régime réel d'imposition doit être exercée dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 de l'année au titre de laquelle le contribuable demande à être imposé selon ce régime. L'option est globale, c'est-à-dire qu'elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal.

	<b>RÉGIME SIMPLIFIÉ « MICRO-FONCIER »</b>	<b>RÉGIME NORMAL « RÉEL »</b>
Déductions charges et intérêts	Les frais et charges sont déductibles pour un montant forfaitaire de 30 % des loyers bruts et calculé par l'administration fiscale	<p><b>Pour leur montant réel charges déductibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les dépenses de réparation et d'entretien ;</li> <li>• les dépenses d'amélioration ;</li> <li>• les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge du propriétaire ;</li> <li>• les provisions pour charge de copropriété ;</li> <li>• les indemnités d'éviction et les frais de logement ;</li> <li>• les frais de gestion ;</li> <li>• les primes d'assurance : assurance habitation propriétaire non occupant, loyers impayés.</li> <li>• certaines impositions n'incombant pas à l'occupant : la taxe foncière est déductible, en revanche la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne l'est pas, car il appartient au locataire de s'en acquitter ;</li> <li>• les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation des propriétés et les frais accessoires s'y rapportant (frais de dossier et frais d'inscription hypothécaire, commission d'engagement, primes du contrat assurance emprunteurs).</li> <li>• Les intérêts des emprunts substitutifs sont déductibles sous conditions (notamment les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial).</li> </ul>
Imputation du déficit Foncier sur le revenu global	Non applicable	<p><b>Sur le revenu global :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans la limite de 10 700 € par an et uniquement pour la fraction du déficit générée par des dépenses autres que les frais financiers (intérêts d'emprunt + frais accessoires) ;</li> <li>• si le revenu brut global est insuffisant pour absorber le déficit imputable, l'excédent est reportable sur le revenu brut global des six années suivantes ;</li> <li>• la limite d'imputation sur le revenu global est portée à 15 300 € pour les immeubles relevant des régimes «Périssol» et «Cosse» à compter de l'imposition des revenus 2019.</li> </ul> <p><b>Sur les revenus fonciers des dix années suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la fraction du déficit générée par des dépenses autres que les frais financiers mais excédant 10 700 € ;</li> <li>• la fraction du déficit générée par les frais financiers.</li> </ul>
Obligations déclaratives	Déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (rubrique 4 « revenus fonciers », case 4 BE)	Déclaration des revenus fonciers n° 2044 (CERFA n° 10334) ou n° 2044-SPE (spéciale : CERFA n° 10335) 2044 EB engagement de location (déduction au titre de l'amortissement Robien recentré. ou Borloo neuf ou réductions d'impôt sur le revenu (Pinel).

## LE DISPOSITIF « PINEL »

Il s'applique aux investissements réalisés entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2021 par des personnes physiques en direct ou via des Sociétés Civiles Immobilières soumises à l'impôt sur le revenu (SCI). Les contribuables qui souscrivent des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) peuvent également bénéficier de ce dispositif (dans ce cas 95 % du montant de la souscription doit servir à financer un investissement mentionné ci-après).

## ■ Les investissements éligibles ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- Les constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 01/09/2014 et 31/12/2021, sous réserve que la construction soit achevée dans les 30 mois qui suivent l'obtention du permis.
- Les logements acquis entre le 01/01/2019 et le 31/12/2021 qui font/ont fait l'objet de travaux de rénovation ou de transformation en logement représentant au moins 25 % du coût de l'opération et situés dans certaines communes fixées par arrêté. Il s'agit de communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.
- Les acquisitions de logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) sous réserve que le bien soit achevé au plus tard dans les 30 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- Les acquisitions réalisées de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés en logement, sous réserve que les travaux de transformation soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition.
- Les acquisitions de logements faisant l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf, sous réserve que l'achèvement des travaux intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition.
- Les acquisitions de logements vétustes qui font l'objet de travaux de réhabilitation, sous réserve que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la date d'acquisition.
- Les acquisitions de locaux inachevés sous réserve que le logement soit achevé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'acquisition.
- Les logements doivent respecter un niveau de performance énergétique global fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

Ainsi :

- Les logements acquis neufs, ou en VEFA ou construits par le contribuable doivent respecter la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou bénéficier du label « BBC 2005 » pour les logements non soumis au respect de la RT 2012 (permis de construire déposé avant le 01/01/2013).
- Les autres logements (logements anciens) doivent bénéficier du label « HPE rénovation 2009 » ou « BBC rénovation 2009 » ou respecter un certain niveau de performance énergétique globale défini par arrêté.

## LA RÉDUCTION D'IMPÔT

**La réduction d'impôt** s'applique principalement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Sont concernées les zones A bis, A et B1. Les immeubles situés dans les zones B2 et C sont désormais exclus si leur acquisition est réalisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (ou pour les constructions avec demande de permis de construire déposée à compter de cette date ou avant cette date si l'acquisition est réalisée après le 15 mars 2019). Par exception, le logement est éligible au dispositif, quelle que soit sa zone de situation, s'il est situé dans une commune dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de sites de défense (investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017) ou qui a été couvert par un tel contrat dans un délai de huit ans précédant l'investissement (investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018).

**Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt**, au titre d'une même année d'imposition, à raison de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation (localisation des biens acquis du 01/01/2019 au 31/12/2021 : communes nécessitant une réhabilitation du centre-ville ou ayant conclu une convention de revitalisation de territoire - liste fixée par arrêté) ou de la transformation de deux logements. Il en va ainsi que les logements soient détenus en direct ou via une SCI. La réduction est calculée sur la base du prix de revient du (des) logement(s) (100% du montant de la souscription pour les porteurs de parts de SCI et de SCPI) retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 5 500 € et dans la limite globale de 300 000 €.

**La fraction de la réduction d'impôt** qui excède l'impôt dû par le contribuable ne peut pas être imputée sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

Le propriétaire bailleur doit s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale à une personne physique autre qu'un membre de son foyer fiscal. Toutefois, contrairement aux dispositifs

antérieurs, la location à un ascendant ou un descendant du contribuable est autorisée. Dans le cadre d'une acquisition de parts de SCI ou de SCPI, le logement doit être loué à une personne autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

**Le contribuable peut opter pour un engagement de location nue** minimal de six ans ou de neuf ans (option irrévocable pour le logement concerné). À l'issue de cette période initiale de six ou neuf ans, le contribuable peut proroger son engagement pour une ou deux période(s) de trois ans, portant ainsi au maximum à douze ans la durée de leur engagement de location.

En fonction de la durée de l'engagement, le taux de la réduction d'impôt varie de 12 % à 21 % (voir tableau ci-dessous). Elle s'applique sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année d'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation ou de son acquisition si elle est postérieure.

**Pour le bénéfice de la réduction d'impôt**, la location est soumise au respect de plafonds de loyers variant en fonction de la surface habitable. Ces plafonds sont revus annuellement et sont fixés par décret.

De plus, les ressources des locataires appréciées à la date de conclusion de bail ne doivent pas excéder certains plafonds également revus chaque année et fixés par décret. Pour les baux conclus en 2018, les ressources à prendre en compte correspondent au Revenu Fiscal de Référence de l'année 2016 des locataires. Les investissements « Pinel » en métropole entrent dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000 €.

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT EN FONCTION DE LA DURÉE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION							
Période d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt			Période d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt		
	Par an	Sur la période	Au total		Par an	Sur la période	Au total
6 ans	2 %	12 %	12 %	9 ans	2 %	18 %	18 %
Prorogation de 3 ans	2 %	+ 6 %	18 %				
Nouvelle prorogation de 3 ans	1 %	+ 3 %	21 %	Prorogation de 3 ans	1 %	+ 3 %	21 %

## LE RÉGIME DE LA LOI MALRAUX

**Ce régime** permet aux propriétaires d'immeubles situés dans certaines zones protégées ainsi que dans les « sites patrimoniaux remarquables », qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles de bénéficier d'une réduction d'impôt.

## L'IMMOBILIER LOCATIF (LOCATION MEUBLÉE)

La location en meublé consiste à louer des locaux (chambres ou appartements) meublés, directement habitables par le locataire.

Les revenus des locations en meublé, qu'elles soient réalisées à titre occasionnel ou non sont, imposables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

La location en meublé peut se faire sous deux formes. Elle peut être professionnelle (LMP : Loueur Meublé Professionnel) ou non professionnelle (LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel). Cette qualification engendre des différences quant aux obligations du bailleur ainsi que sur le régime fiscal lui étant applicable.

Pour être considéré comme Loueur en Meublé Professionnel (LMP), le loueur doit remplir les 2 conditions cumulatives suivantes :

- retirer de cette activité des recettes annuelles supérieures à 23 000 € et.
  - dégager des recettes qui excèdent les autres revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.
- La condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) d'un des membres du foyer fiscal en qualité de loueur professionnel a été censurée par le Conseil Constitutionnel et ne s'applique plus depuis le 8 février 2018.

## L'IMPOSITION DES REVENUS

Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC. Il est possible de bénéficier du régime du micro-BIC dans le cadre duquel les revenus sont taxés après application d'un abattement forfaitaire représentatif des charges de 50 % (71 % pour les locations de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme) ou d'opter pour le régime du réel.

## L'IMPUTATION DES DÉFICITS

- **Déficit du loueur non professionnel (LMNP) :** les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont imputables que sur les bénéfices de même nature de la même année ou des 10 années suivantes.
- **Déficit du loueur professionnel (LMP) :** les déficits subis par les loueurs professionnels sont imputables, sans limitation de montant, sur le revenu global de l'année ou des 6 années suivantes.
- **À noter, pour les loueurs professionnels :** si l'activité est exercée à titre principal, l'immeuble loué en meublé échappe à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

# L'IMMOBILIER EN DÉMEMBREMENT

## LE MÉCANISME DU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Le **démembrement de propriété** est un mécanisme juridique légal qui permet de séparer la nue-propriété d'un bien immobilier de son usufruit. La propriété immobilière comporte trois droits réels :



Ce **mécanisme de démembrement** est basé sur la dissociation du droit de propriété, pour une durée contractuelle de 15 à 20 ans, entre le droit d'usage et aux revenus du bien (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété).

## LE MÉCANISME SPECIFIQUE DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

- Un bailleur social achète l'usufruit d'un immeuble. Il loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyaux sociaux ou intermédiaires.
- Des épargnants se portent acquéreurs de la nue-propriété, lot par lot. Ils accèdent à un patrimoine de qualité, pour un prix compris entre 55 % et 60 % de sa valeur. En contrepartie, ils ne perçoivent aucun revenu pendant la période d'usufruit locatif. Ils retrouvent leur logement en fin d'usufruit en bon état d'entretien et libre de toute occupation selon les engagements contractuels et légaux pris lors de l'acquisition du bien.
- Les locataires sont désignés par les procédures habituelles d'attribution des logements locatifs sociaux. Le bail d'habitation consenti par l'organisme HLM (Habitation à Loyer Modéré) est encadré par les articles L 253-1 et suivants du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation). Le locataire est parfaitement informé du statut particulier des logements et bénéficie de plusieurs droits d'ordre public dans les 6 mois qui précèdent l'échéance de l'usufruit.

## L'IMPACT FISCAL

- Pendant la période de démembrement l'investisseur ne supporte aucun impôt sur le revenu et/ou prélèvements sociaux complémentaires, ne percevant pas de loyers. En outre, il est expressément prévu que le bien n'entre pas dans la base taxable à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) du nu-propiétaire. La taxe foncière est à la charge de l'usufruitier. Le dispositif n'est pas impacté par le plafonnement des niches fiscales.
- En présence d'un bailleur institutionnel à vocation sociale, les intérêts d'emprunt finançant l'acquisition de la nue-propriété d'un immeuble sont déductibles des revenus fonciers de l'investisseur, procurant ainsi une économie directe d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

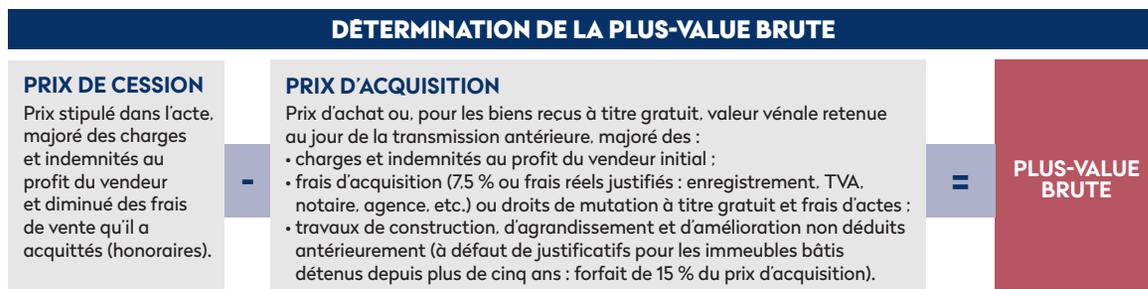
# LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

**Les plus-values réalisées** à l'occasion de la cession à titre onéreux d'un bien immobilier par les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont soumises à l'impôt sur le revenu à un taux de proportionnel et aux prélèvements sociaux. L'impôt sur la plus-value est calculé et versé sur la base d'une déclaration déposée par le notaire lors de la rédaction de l'acte de vente.

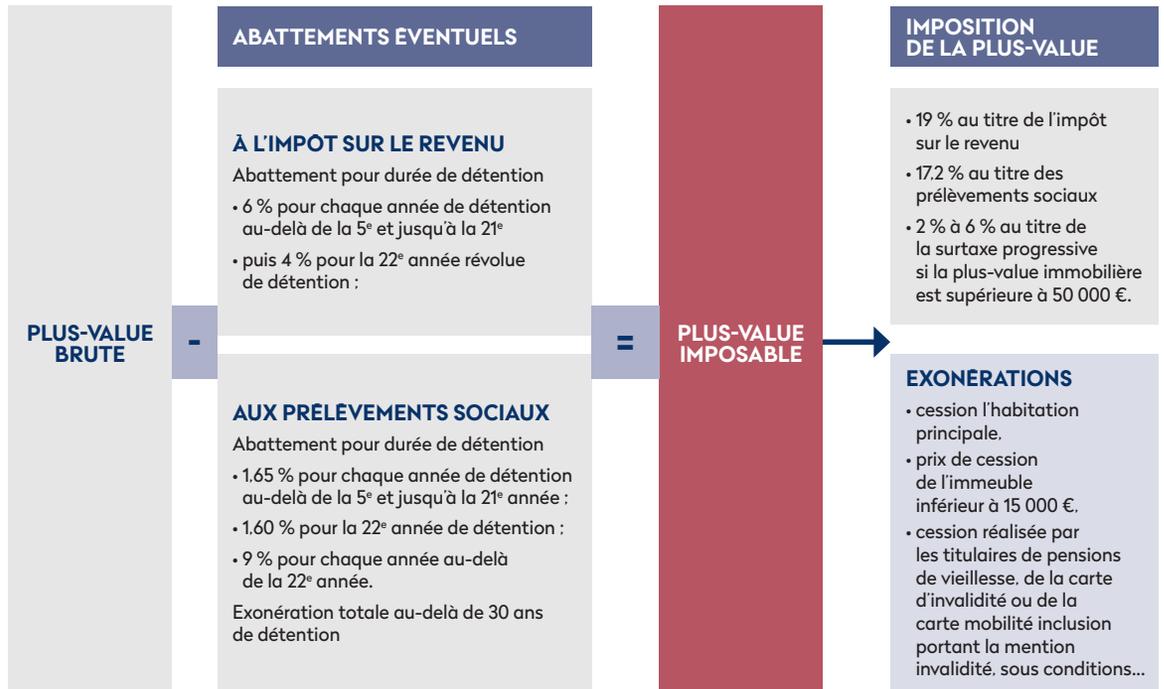
## OPERATIONS IMPOSABLES

La cession à titre onéreux, réalisée à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés de personnes soumises à l'IR, de : biens immeubles, parts de sociétés immobilières.

## ASSIETTE DE CALCUL



## DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE



# 4 LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

## L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

### LES PERSONNES IMPOSABLES

L'IFI est dû par les personnes physiques qui possèdent, avec leur conjoint (époux, partenaire de pacs ou concubin notoire) et leurs enfants mineurs, un patrimoine immobilier d'une valeur supérieure à 1 300 000 €. Pour l'application de ce seuil, il convient de considérer la valeur des biens au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les résidents fiscaux français sont imposables sur leurs biens immobiliers situés en France et à l'étranger, tandis que les non-résidents ne sont imposables que sur les biens situés en France.

### ASSIETTE DE CALCUL

#### PATRIMOINE NET TAXABLE

##### ACTIF IMPOSABLE

- des immeubles bâtis (y compris des immeubles en cours de construction), quelle que soit leur affectation (à usage d'habitation ou à usage industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral), qu'ils soient loués ou non, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire ;
- des immeubles non bâtis (terrains, terres agricoles, bois et forêts sous réserve de leur exonération partielle) ;
- des droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage et d'habitation, droit du preneur d'un bail à construction, etc.) ;
- des actifs immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou via des contrats d'assurance vie ou des bons ou contrats de capitalisation (certaines parts ou actions sont toutefois exclues de l'assiette de l'IFI en raison notamment du pourcentage de participation du redevable dans ces sociétés ou organismes) ;
- des droits afférents à un crédit bail immobilier ou à un contrat de location-accession ;
- des actifs immobiliers acquis via un contrat de tontine ou portés à l'actif d'une société à forme tontinière.

##### DETTES IMMOBILIÈRES

- à l'acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers).
- au paiement des travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
- à l'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers imposables.
- au paiement des travaux d'entretien effectivement supportés par le propriétaire ou supportés par le propriétaire pour le compte du locataire mais dont il n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année de départ du locataire.
- au paiement des impôts dus à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière). En revanche, les impositions incombant à l'occupant (exemple : taxe d'habitation) ne sont pas déductibles. La part de l'impôt correspondant aux revenus des biens immobiliers (exemple : revenus fonciers) n'est pas non plus déductible.

### EXONÉRATIONS PARTIELLES OU TOTALES SOUS CERTAINES CONDITIONS, SONT PRÉVUES POUR :

- La résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30 % sur sa valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Les immeubles utilisés pour votre activité professionnelle.
- Les bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel.
- Les biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation).
- Les logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel.

## PARTICULARITÉS DES DÉMEMBREMENTS DE PROPRIÉTÉ

La loi de finances pour 2018 a transposé le principe général actuellement en vigueur pour l'ISF selon lequel les biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété. Toutefois, pour l'application de l'IFI, il est procédé à une répartition de ces actifs démembrés entre l'usufruit ou le titulaire du droit et le nu-proprétaire dans trois hypothèses :

- Lorsque le démembrement résulte de la loi : usufruit du conjoint survivant en présence d'enfants ou descendants de l'époux prédécédé (C. civ., art. 757 et 767 ancien), en l'absence d'enfant et de descendant (C. civ., art. 1094 ancien) ou en présence d'enfants d'un premier lit (C. civ., art. 1098 ancien).
- Lorsque le démembrement résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation et que l'acquéreur n'est pas réputé faire partie de la succession de l'usufruitier.
- En revanche, comme en matière d'ISF, aucune répartition de l'imposition n'est possible en cas de démembrement d'origine conventionnelle. Ainsi, le conjoint survivant ayant hérité de l'usufruit en vertu d'une disposition testamentaire ou d'une donation au dernier vivant est redevable de l'IFI sur la valeur des biens en pleine propriété.

## MONTANT DE L'IFI

L'IFI est calculé sur la valeur de votre patrimoine net taxable en appliquant le barème suivant :

FRACTION DE LA VALEUR NETTE IMPOSABLE	TAUX APPLICABLE
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,7 %
Entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %

### ■ Mécanisme de décote

En 2019, si vous déclarez un patrimoine dont la valeur est supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €, vous bénéficiez d'une décote qui vient s'imputer sur le montant de l'IFI calculé selon le barème en vigueur. Le montant de la décote se calcule de la manière suivante : 17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

### ■ Réduction d'impôt

En cas de dons au profit d'organismes d'intérêt général, vous bénéficiez d'une réduction d'IFI égale à 75 % des dons réalisés, dans la limite de 50 000 €.

### ■ Plafonnement IFI

En 2019, l'IFI est plafonné en fonction du montant cumulé de vos impôts.

L'impôt sur les revenus de 2018 (prélèvements sociaux et contribution exceptionnelle sur les hauts revenus inclus) ajouté à l'IFI 2019 ne doit pas dépasser 75 % des revenus perçus en 2018.

En cas de dépassement, la différence est déduite du montant de l'IFI.

# LES MUTATIONS À TITRE GRATUIT

## LES SUCCESSIONS

Les droits de succession se calculent sur la valeur de l'actif net, après imputation des dettes déductibles de l'héritage, attribué à chaque héritier ou légataire selon un barème progressif appliqué après différents abattements. Sont également déductibles de l'actif successoral, les frais de dernière maladie non réglés, les frais funéraires, les honoraires du notaire, ainsi que le droit temporaire au logement du conjoint survivant lorsqu'il est exécuté en espèces (déduction du montant des loyers remboursés).

### ■ Plusieurs étapes :

1. Répartition du patrimoine en fonction des règles du Code civil ou des volontés du défunt s'il a rédigé un testament.
2. Application des abattements sur chaque part, en fonction de la parenté du bénéficiaire avec le défunt.
3. Application du barème, qui dépend également du lien de parenté avec le défunt.
4. Application des réductions éventuelles de droits (mutilés de guerre ; Guyane).

### ■ Les abattements applicables aux successions ouvertes depuis le 17 Août 2012

	Exonération	Succession
Au profit du conjoint ou du partenaire de Pacs		
Au profit de chaque enfant vivant ou représenté	100 000 €	Succession et donation
Au profit de chaque ascendant	100 000 €	Succession et donation
Au profit d'une personne handicapée <sup>(1)</sup>	159 325 €	Succession et donation
Au profit de chaque frère et sœur	15 932 €	Succession et donation
Au profit de chaque neveu et nièce	7 967 €	Succession et donation
À défaut d'autre abattement	1 594 €	Succession
Entre frère et sœur sous conditions <sup>(2)</sup>	Exonération	Succession

(1) Cumul avec l'abattement lié au lien de parenté avec le défunt

(2) Cette exonération existe si trois conditions sont réunies :

- être célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps à la date du décès (une séparation de fait ne peut pas être prise en considération pour l'octroi de cet abattement) ;
- être âgé de plus de 50 ans à la date du décès ou atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence (aucun taux d'invalidité n'est requis par la loi) ;
- avoir été constamment domicilié avec le défunt pendant les 5 années ayant précédé le décès (une cohabitation constante n'est toutefois pas exigée).

### ■ Les taux applicables aux successions ouvertes et aux donations consenties depuis le 17 Août 2012

SUCCESSION OU DONATION ENTRE PARENTS EN LIGNE DIRECTE	
FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TAUX
≤ 8 072 €	5%
de 8 073 à 12 109 €	10 %
de 12 110 à 15 932 €	15 %
de 15 932 à 552 324 €	20 %
de 552 324 à 902 838 €	30 %
de 902 838 à 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	45 %

#### SUCCESSION ENTRE ÉPOUX ET PARTENAIRE D'UN PACS

Les successions sont depuis le 22 Août 2007 purement et simplement exonérées (la déclaration de succession restant exigée en principe).

SUCCESSION OU DONATION ENTRE FRÈRES ET SŒURS	
FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TAUX
< 24 430 €	35 %
> 24 430 €	45 %

SUCCESSION OU DONATION ENTRE NON-PARENTS	
FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TAUX
Entre parents jusqu'au 4 <sup>e</sup> degré inclus	55 %
Entre parents au-delà du 4 <sup>e</sup> degré et entre non-parents (concubins compris)	60 %

### ■ L'assurance vie

Les sommes stipulées payables lors du décès de l'assuré à un ou plusieurs bénéficiaire(s) déterminé(s) dans le contrat ne font pas partie de la succession de l'assuré, quel que soit le degré de parenté existant entre ce dernier et le bénéficiaire (art. L 132-12 du Code des assurances). Ces sommes bénéficient donc d'une exonération de fiscalité en cas de décès, dans certaines limites en fonction de l'âge de l'assuré lors du versement des primes ou cotisations.

DATE DE SOUSCRIPTION	PRIMES VERSÉES	
	Avant le 13 Octobre 1998	À partir du 13 Octobre 1998
Avant le 20 Novembre 1991	Pas de taxation (ni droits de succession, ni prélèvement forfaitaire) <sup>(3)</sup> .	Exonération des capitaux transmis jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire. Au-delà : Taxe de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà, sauf pour le conjoint et le partenaire de Pacs <sup>(1)(2)(3)</sup> .
À compter du 20 Novembre 1991		
Primes versées avant 70 ans	Pas de taxation (ni droits de succession, ni prélèvement forfaitaire) <sup>(3)</sup> .	Exonération des capitaux transmis jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire. Au-delà : Taxe de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà, sauf pour le conjoint et le partenaire de Pacs <sup>(1)(2)(3)</sup> .
Primes versées après 70 ans	Droits de succession sur la fraction des primes qui excède 30 500 € <sup>(4)</sup> , sauf pour le conjoint ou le partenaire pacsé <sup>(2)(3)</sup> .	Droits de succession sur la fraction des primes qui excède 30 500 € <sup>(4)</sup> , sauf pour le conjoint ou le partenaire pacsé <sup>(2)(3)</sup> .

(1) Les taux de 20 % et 31,25 % s'appliquent quel que soit le lien de parenté avec l'assuré (sauf <sup>(2)</sup>) et la part recue par chaque bénéficiaire qui dépasse les seuils de 152 500 € et 700 000 €. (2) Lorsque le bénéficiaire est le conjoint ou le partenaire pacsé (ou, sous conditions le frère ou la sœur) de l'assuré décédé, les sommes versées par l'assureur ne sont soumises, quel que soit leur montant, ni aux droits de succession exigibles à raison des primes versées après 70 ans pour la fraction qui excède 30 500 €, ni aux prélèvements de 20 % (31,25%) applicables au-delà de 152 000 € par bénéficiaire. (3) Les produits générés par les contrats en unités de compte et les contrats multi supports (exceptés les produits du compartiment euro inscrits sur ces contrats depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, puisqu'ils sont désormais taxés annuellement) sont soumis aux contributions et prélèvements sociaux. (4) En cas de pluralité de contrats, il est tenu compte de l'ensemble des primes versées par l'assuré après ses 70 ans. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'abattement de 30 500 € est réparti entre les bénéficiaires au prorata de leur part dans les primes taxables.

### ■ Cas particulier du contrat dit « Vie-génération »

La loi de finances rectificative pour 2013 a instauré un abattement d'assiette supplémentaire de 20 %, applicable avant l'abattement fixe de 152 500 €, pour les contrats «vie-génération», en contrepartie d'investissements notamment dans le financement des PME et ETI.

Le bénéfice de cet abattement d'assiette supplémentaire de 20 % est réservé aux contrats conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 (ou souscrits avant cette date et qui ont fait l'objet d'une transformation en contrat « vie-génération » entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016) pour les sommes transmises à raison des décès intervenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

## LES DONATIONS

Toute donation donne lieu au paiement de droits auprès de l'administration fiscale, appelés « droits de donation ». Ils correspondent à un barème de taxation appliqué sur la valeur des biens revenant au donataire après déduction d'un éventuel abattement. Certains biens bénéficient d'une exonération (totale ou partielle).

### ■ Les abattements uniquement applicables pour les donations

Outre les abattements qui s'appliquent à la fois aux successions et aux donations, certains abattements ne s'appliquent qu'aux donations. Cet abattement est diminué de ceux dont le donataire a déjà bénéficié à l'occasion de donations antérieures qui lui ont été faites par le même donateur depuis moins de 15 ans (rappel fiscal des donations).

Au profit de petits-enfants	31 865 €
Au profit du conjoint ou du partenaire du Pacs	80 724 €
Au profit d'arrière-petits-enfants	5 310 €
Au profit de descendants ou neveux et nièces (don familial en espèces)	31 865 €

### ■ Dons familiaux

Les dons de sommes d'argent réalisés en pleine propriété au profit des descendants, ou à défaut des neveux et nièces, sont exonérés dans la limite d'un plafond fixé à 31 865 €. Ce régime d'exonération est permanent, et applicable aux donations consenties depuis le 22 août 2007. Le donateur doit avoir moins de 80 ans et le donataire peut être un majeur ou un mineur émancipé. Cette exonération s'applique aux donations consenties par un même donateur à un même donataire. Ces donations peuvent être réalisées soit par acte notarié, soit par acte sous seing privé enregistré, soit au moyen d'une déclaration spéciale prévue à cet effet en double exemplaire. L'enregistrement doit être effectué dans le mois qui suit le don. Cet abattement se renouvelle tous les quinze ans.

### ■ La réserve d'usufruit

Le donateur peut, grâce à cette réserve d'usufruit, conserver la jouissance et les revenus du bien jusqu'à son décès, tout en réglant une partie de sa succession.

L'assiette des droits est réduite, car seule la valeur de la nue-propriété donnée est taxable. Au décès de l'usufruitier, l'usufruit rejoint la nue-propriété sans qu'il y ait de droits à payer.

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 ans révolus à 30 ans	80 %	20 %
De 31 ans à 40 ans	70 %	30 %
De 41 ans à 50 ans	60 %	40 %
De 51 ans à 60 ans	50 %	50 %
De 61 ans à 70 ans	40 %	60 %
De 71 ans à 80 ans	30 %	70 %
De 81 ans à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

## ■ Barème applicable aux donations entre époux ou partenaire de Pacs

TRANCHE D'IMPOSITION	TAUX
≤ 8 072 €	5%
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10 %
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15 %
Comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20 %
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
> 1 805 677 €	50 %

## ■ Réduction des droits

Les donations ouvrent droit à des réductions fiscales :

- lorsque la donation porte sur une entreprise ou des droits sociaux sous pacte Dutreil, transmise en pleine propriété, par un donateur âgé de moins de 70 ans,
- et lorsque le donataire est un mutilé de guerre frappé d'une invalidité de 50 % minimum.

## À NOTER

Certains biens sont exonérés de droits de donation, en totalité ou en partie, comme par exemple (liste non-exhaustive), les monuments historiques ayant fait l'objet d'une convention avec l'État, les bois et forêts exploités, les parts de groupement forestier, les biens donnés en bail rural à long terme, la première mutation d'immeubles dont les titres de propriété ont été reconstitués avant 2028...



# POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ-NOUS :



Rendez-vous en  
bureau de poste



Appelez-nous au

**3639**

Service 0,15 € / min  
+ prix appel



Rendez-vous sur  
[labanquepostale.fr](http://labanquepostale.fr)

Suivez-nous également sur



La Banque Postale – SA à Directoire et Conseil de Surveillance – Capital social  
4 046 407 595 € – 115 rue de Sèvres 75275 Paris Cedex 06 – RCS Paris n°421 100 645 –  
ORIAS n°07 023 424.

Selon la réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2019.

Ne pas jeter sur la voie publique.



BANQUE - CITOYENNE