



INFO PATRIMOINE

Juillet 2018

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

Usufruit et nue-propiété : fiscalement, qui paye quoi ?

En qualité d'occupant, l'usufruitier s'acquitte de la taxe d'habitation et la taxe foncière, sauf convention contraire avec le nu-propiétaire. L'usufruitier est libre de louer le bien, sans l'accord du nu-propiétaire (sauf exceptions). Il est imposé sur la totalité des revenus tirés de cette location et il peut déduire certaines. Pour vendre un bien démembré, usufruitier et nu-propiétaire doivent tous deux être d'accord. La répartition du produit de la vente est déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier, d'après un barème établi par l'administration fiscale. Pour le calcul de l'IFI, les biens démembrés entrent en principe dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Le nu-propiétaire n'a rien à déclarer. Il existe des exceptions pour lesquelles usufruitier et nu-propiétaire seront redevables de l'IFI selon la valeur de leur droit en usufruit ou en nue-propiété.

Pas d'année blanche pour l'assurance-vie

Les revenus qualifiés d'« exceptionnels » ne sont pas concernés par le prélèvement à la source (PAS). A ce titre, ils ne bénéficient donc pas du crédit d'impôt spécifique (CIMR) sur 2018. Sont notamment visés les plus-values d'actions, les dividendes, mais aussi les intérêts des placements comme les assurances-vie... qui sont soumis à une autre règle fiscale, le fameux prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 %, instauré par la dernière loi de finances (uniquement pour les primes versées depuis le 27 septembre 2017 en ce qui concerne l'assurance-vie). Vous devrez donc régler un impôt sur ces revenus, même si vous les touchez cette année. Il n'y a donc aucun intérêt spécifique à faire des rachats sur son assurance-vie en 2018 en croyant que les -plus-values seront exemptées d'impôt grâce à l'année blanche.

Prorogation et recentrage de la réduction d'impôt « Pinel »

L'article 68 de la Loi de Finances pour 2018 :
a prolongé le dispositif « Pinel » pour quatre années, soit jusqu'au 31 décembre 2021.
a recentré le dispositif sur les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte le réservant à compter du 1er janvier 2018, aux seules acquisitions ou constructions de logements réalisées dans les zones A, A bis et B1 du territoire.

Immobilier : Transformer un bureau en logement, c'est possible ?

Il convient de respecter plusieurs formalités. Tout d'abord, vérifier que le projet de modification est conforme avec le Plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale en vigueur. Il faut aussi tenir compte des règles de copropriété, analyser l'architecture des lieux, et veiller à la mise en place de raccordements éventuels (eau, électricité entre autres). Enfin, il faut demander une autorisation d'urbanisme et prévenir l'administration fiscale.

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

Epargne et immobilier : ces revenus qui resteront taxés en 2018 malgré l'année blanche

Il est possible d'opter pour une imposition au barème de l'impôt sur le revenu, plutôt qu'à la flat tax, pour l'ensemble des revenus soumis à ce prélèvement. Mais les petits malins qui espéreraient ainsi profiter de l'année blanche fiscale pour leurs revenus du capital, au même titre que leurs revenus du travail, en seront pour leurs frais : "ces revenus resteront bien taxés, quel que soit le choix opéré". Les plus-values immobilières resteront elles aussi imposées si elles sont réalisées cette année. Elles sont, pour rappel, taxées à un taux forfaitaire de 19%, plus les 17,2% de prélèvements sociaux, sachant que des abattements s'appliquent au titre des durées de détention. Même topo pour les plus-values sur biens meubles (elles aussi taxées à 19%, mais avec des abattements différents). Les revenus fonciers, en revanche, figureront parmi les seuls revenus que l'on pourrait assimiler à de l'épargne qui bénéficieront de l'année blanche fiscale. Et encore, l'administration fiscale a prévu que les revenus fonciers considérés comme exceptionnels soient eux aussi taxés. Par exemple, les arriérés de loyers dus au titre de l'année 2017 mais versés seulement en 2018, ou encore un supplément de loyer perçu à l'entrée du locataire dans les lieux. Seule potentielle consolation pour les épargnants : les revenus exceptionnels engrangés en 2018 seront taxés selon votre taux moyen et non votre taux marginal d'imposition, ce qui aboutira à une taxation plus faible qu'une année normale.

Retraite progressive : ce qu'il faut savoir pour profiter au mieux de ce dispositif méconnu

Accessible à partir de 60 ans, la retraite progressive permet de travailler à temps partiel et de commencer à percevoir une partie de ses retraites : la quotité versée est proportionnellement inverse à la quotité travaillée. En outre, c'est aujourd'hui le seul dispositif qui vous permet de continuer à améliorer le montant de votre retraite, une fois celle-ci liquidée. A la différence du cumul emploi/retraite, dans lequel votre retraite est liquidée une bonne fois pour toutes et vos cotisations versées à fonds perdus, avec la retraite progressive, votre retraite sera recalculée à la fin de votre période d'activité à temps partiel pour prendre en compte les trimestres et les points supplémentaires acquis durant cette période. Il faut noter que le rachat de trimestre n'est plus possible à partir de cette liquidation partielle. Pendant la retraite progressive, il est possible de continuer à cotiser sur la base d'un salaire à temps plein, sous réserve que votre employeur soit d'accord.

INFO PRODUIT

**Vous souhaitez y voir plus clair sur votre future retraite:
Faites un « bilan retraite »**

Les **retraites**, en fonction des différentes caisses auxquelles vous avez cotisé, ne sont **pas simple à estimer**.

Vous aimeriez savoir par exemple:

- à quel âge vous pouvez partir à **taux plein** et avec quel niveau de rente ?
- pourrez vous bénéficier d'un départ anticipé pour **carrière longue** ?
- quel serait le montant de la minoration de votre rente si vous décidiez de **partir plus tôt** ?
- quel serait le montant de la majoration de votre rente si vous décidiez de **partir plus tard** ?
- Auriez-vous intérêt à **racheter des trimestres** ?
- etc

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) sous le n° 08 040 180
Intermédiaire en assurance (IAS) de type B

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