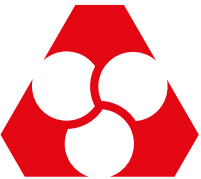




GUIDE FISCALITÉ 2019

> Nos conseils pour faire
les bons choix.

Crédit  Mutuel





2019 : L'entrée en vigueur du Prélèvement à la source.

La mise en place du prélèvement à la source de l'impôt est la grande nouveauté de l'année 2019. Cette réforme, initialement prévue pour l'année 2018 et repoussée d'une année, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Son objectif est de supprimer, dans la mesure du possible, le décalage d'une année entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur le revenu correspondant, et ainsi de s'adapter à votre vie. L'impôt doit pouvoir être modulé pour tenir compte des changements de situation dans votre vie personnelle (mariage, naissance, divorce...) ou dans votre vie professionnelle (entrée dans la vie active, retraite, augmentation du salaire, perte d'emploi, fluctuation d'activité...).

Un point d'attention : Pour que votre taux de prélèvement à la source « colle » au mieux à votre situation et à son évolution, Bercy vous conseille de renseigner au plus tôt les changements vous concernant dans votre espace personnel sur le site impots.gouv.fr.

Comme vous l'avez compris et comme vous le lirez dans ce Guide Fiscal, les modalités de paiement de l'impôt sont revues en profondeur (le paiement par tiers et la mensualisation disparaissent au profit de la retenue à la source et des prélèvements d'impôt en compte).

Soyez rassurés cependant, vous ne paierez pas plus d'impôt avec le passage au prélèvement à la source car les règles de calcul sont maintenues.

En 2019, nous réglerons donc l'impôt sur les revenus de 2019... mais qu'advient-il des revenus de 2018 et de leur imposition ?

Comme vous le verrez, afin d'éviter au contribuable de payer deux impôts en 2019, à savoir le prélèvement à la source sur les revenus de 2019 et l'impôt dû au titre des revenus perçus en 2018, le législateur a prévu un mécanisme de transition ayant pour but de neutraliser l'impôt sur les revenus courants (dits non exceptionnels) de 2018 par la mise en place d'un CIMR (crédit d'impôt de modernisation du recouvrement).

Cependant, afin d'éviter les abus mais aussi les effets d'aubaine, au titre des revenus 2018, les contribuables auront à régler en 2019 l'impôt sur les revenus dits « exceptionnels » de 2018 ainsi que les revenus hors champs du crédit d'impôt.

Ce guide, 100 % digital (compatible smartphone, PC et tablette), vous présente donc les modalités de cette réforme d'ampleur mais aussi, bien entendu, les règles fiscales à connaître pour l'ensemble des domaines (revenus, épargne, immobilier) vous concernant.

Nous vous invitons à contacter votre conseiller pour échanger sur ces différents thèmes et pouvoir, le cas échéant, prendre les meilleures décisions tenant compte de votre situation, vos projets et vos attentes.

Accueil

**Fiscalité
des revenus**



**Fiscalité
de l'épargne
et des
placements**



**Fiscalité
de l'immobilier**





1 Nouveauté 2018 pour l'année 2019: Prélèvement à la source de l'impôt

1. Forme du prélèvement à la source

Retenue à la source

2. Assiette du prélèvement

3. Taux du prélèvement

Ajustement du taux

4. Application dans le temps

5. Gestion de l'année de transition et Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement

Calendrier d'imposition des revenus 2018

CIMR

Mesures anti-optimisation

2 L'impôt sur le revenu 2018

1. La déclaration des revenus

Contribuables célibataires, veufs ou divorcés

Union libre

Couples mariés ou pacsés

En cas de mariage ou de PACS

En cas de divorce, séparation ou rupture de PACS

En cas de résidence alternée des enfants mineurs

En cas de décès d'un époux ou d'une personne pacsée

Déclaration de l'impôt sur le revenu (IR)

2. Revenu imposable

Revenus concernés par l'impôt

Charges déduites du revenu brut global

3. Barème et quotient familial

Revenu imposable net

Enfants

Personnes invalides vivant sous le toit du contribuable

Célibataires, séparés ou divorcés
Majoration de quotient familial
Décote en cas de faibles ressources

4. Réductions et crédits d'impôt

Réduction d'impôt ciblée de 20 %
Frais de séjour en établissement pour
personnes dépendantes
Assurance-vie
Frais de scolarité
Dons
Placements à fiscalité privilégiée
Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux
personnes
Incitation à l'investissement locatif
Le crédit d'impôt emploi d'un salarié à
domocile
Les Cotisations syndicales
Frais de garde

5. Plafonnement des avantages fiscaux

Montant du plafond applicable
Avantages fiscaux concernés

6. Paiement de l'impôt

Le prélèvement à la source de l'impôt

7. Le paiement des contributions sociales

Revenus d'activité et de remplacement

Revenus du capital

Paiement des contributions sociales



1

Nouveauté 2019 : Prélèvement à la source de l'impôt

Cette mesure qui tend à réduire le décalage d'une année entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt correspondant n'a ni pour objet, ni pour effet de modifier les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, sous réserve des mesures particulières mises en place pour l'année de transition. Les caractéristiques de l'impôt telles que le barème par tranche, le quotient familial, l'imputation des réductions et des crédits d'impôt, la confidentialité des données et la déclaration d'ensemble des revenus ne sont pas remises en cause.

1. Forme du prélèvement à la source

La forme du prélèvement à la source varie selon la nature du revenu concerné. Il s'agit :

- D'une retenue à la source qui s'applique sur les traitements et salaires et assimilés et sur les pensions et rentes viagères à titre gratuit.

Elle est prélevée par les tiers versants (employeurs publics et privés, caisse de retraite, Pôle emploi...) depuis le 1^{er} janvier 2019 au fur et à mesure des versements.

- D'un acompte qui s'applique sur les revenus des professions indépendantes, revenus fonciers, pensions alimentaires, rentes viagères à titre onéreux et sur les salaires, pensions ou rentes viagères de source étrangère imposables en France. Il est prélevé par l'administration fiscale, automatiquement sur le compte bancaire du contribuable selon un échéancier mensuel (ou

trimestriel sur option] depuis le 1^{er} janvier 2019. Pour ceux de ces revenus soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % l'acompte est majoré d'un prélèvement au titre de ces contributions.

En revanche, ne sont pas concernés par ce nouveau mécanisme de paiement de l'impôt :

- Les revenus de capitaux mobiliers qui donnent déjà lieu à un acompte (ou « prélèvement obligatoire non libératoire ») qui existe depuis 2013.
- Les plus-values sur cession de valeurs mobilières, pour lesquelles l'impôt est calculé et payé suite au dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus ;
- Les plus-values immobilières, pour lesquelles l'impôt est calculé et prélevé par le notaire ;
- Les BIC et BNC soumis au régime des micro-entreprises et ayant opté pour le versement libératoire de l'IR.

2. Assiette du prélèvement

Le montant du prélèvement est calculé par application du taux propre au contribuable sur une base qui varie selon la nature du revenu. Pour les revenus donnant lieu à un acompte, le montant du prélèvement est calculé sur la base du dernier revenu déclaré dans cette catégorie.



ASSIETTE DU PRÉLÈVEMENT

3. Taux du prélèvement

Le prélèvement à la source (PAS) est calculé en appliquant aux assiettes respectives de la retenue à la source et de l'acompte un taux d'imposition unique, déterminé par l'administration pour chaque foyer fiscal. Ce taux est calculé sur

la base des revenus déclarés en N-2 pour les prélèvements de janvier à août, puis sur la base des revenus déclarés en N-1 pour les prélèvements de septembre à décembre.

Le taux de prélèvement appliqué à compter du 1^{er} janvier 2019 était indiqué sur l'avis d'imposition adressé au contribuable en septembre 2018.

Le taux d'imposition sera actualisé en septembre 2019 pour tenir compte des changements éventuels consécutifs à la déclaration des revenus de 2018 effectuée au printemps 2019.

C'est ce taux qui sera utilisé à partir de septembre 2019 et qui sera, ensuite, à nouveau actualisé, chaque année, en septembre. Le montant du prélèvement à la source apparaîtra clairement sur la fiche de paie (le cas échéant), et sur l'avis d'impôt sur le revenu.

Attention: le taux est toujours calculé sans prise en compte des réductions et crédits d'impôts.

Ajustements du taux

Option individualisation

Une option pour un taux individualisé pour chaque membre du couple au sein d'un même foyer est possible, permettant de tenir compte des revenus propres à chaque conjoint soumis à imposition commune. L'exercice de cette option est totalement neutre sur l'impôt global dû par le couple au titre de l'année, la seule différence résidant dans la répartition de l'impôt entre les conjoints.

Taux neutre

Dans certaines situations, il est fait application d'un taux de prélèvement par défaut ou « taux neutre » :

- Par défaut: pour les primo-déclarants, pour la première année d'activité professionnelle, pour un nouvel embauché que l'employeur n'a pas encore signalé à l'administration, etc.

Il s'applique également aux personnes à charge ou rattachées à un foyer fiscal.

- Sur option du contribuable : elle permet au salarié de préserver la confidentialité de ses revenus ou de la situation de son foyer fiscal vis-à-vis de son employeur. Cette faculté d'option ne porte que sur les revenus salariaux. L'option s'exerce à tout moment et est mise en œuvre au plus tard le troisième mois suivant celui de la demande. Elle est tacitement reconduite, sauf dénonciation dans les trente jours qui suivent la communication d'un nouveau taux.

Trois grilles de taux neutre ont été créées et s'appliquent respectivement aux contribuables domiciliés en métropole ; en Guadeloupe, à La Réunion et en Martinique ou enfin en Guyane ou à Mayotte.

À SAVOIR

En cas d'option du contribuable pour le taux neutre, si son application conduit à un prélèvement moins important, le contribuable devra régler le complément mensuellement directement auprès du Trésor public (complément calculé dans l'espace personnel du contribuable sur impot.gouv.fr)

Taux nul

Un taux nul est appliqué pour les contribuables qui remplissent cumulativement les deux conditions suivantes :

- L'impôt sur le revenu mis en recouvrement au titre des revenus des deux dernières années d'imposition connues est nul. Pour l'appréciation de cette condition, il y a lieu de

retenir le montant de l'IR après imputation des réductions et crédits d'impôt mais avant imputation du prélèvement à la source et du Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement.

- Le revenu fiscal de référence de la dernière année d'imposition connue est inférieur à 25 400 € par part de quotient familial.

Modulations sur demande du contribuable

Des modulations du taux de prélèvement à la hausse ou à la baisse sont possibles en cours d'année en cas de variation importante des revenus ou de changement de situation familiale sur demande du contribuable. La modulation à la baisse du prélèvement pour cause de variation des revenus n'est possible que si le montant du prélèvement estimé par le contribuable au titre de sa situation et de ses revenus de l'année en cours est inférieur à la fois de plus de 10 % et de plus de 200 € au montant du prélèvement qu'il

supporterait sans modulation. Certains évènements modifiant la composition du foyer fiscal permettent également la modification du taux calculé par l'administration fiscale, il s'agit [cette liste étant limitative]:

- du mariage ou de la conclusion d'un PACS;
- du décès de l'un des conjoints ou partenaires soumis à imposition commune;
- du divorce, de la rupture d'un PACS ou de l'un des évènements entraînant une imposition distincte des époux et partenaires;
- Augmentation des charges de famille [résultant de la naissance ou de l'adoption d'un enfant, de la prise en compte dans le foyer fiscal d'un enfant mineur recueilli].

Pour toutes ces situations, les contribuables doivent déclarer les changements de leur situation personnelle dans un délai de deux mois, décompté à partir de l'évènement par voie électronique.

Cette demande sera prise en compte dans un délai de un à trois mois maximum.

4. Application dans le temps

Maintien de la déclaration annuelle et de l'avis d'impôt sur le revenu



APPLICATION DANS LE TEMPS

L'ensemble des revenus imposables, qu'ils aient été soumis ou non au prélèvement, devra être reporté dans la déclaration d'ensemble des revenus en N+1. La déclaration mentionnera également le montant des sommes prélevées à la source.

Le solde éventuel de l'impôt, après imputation des réductions et crédits d'impôts éventuels,

sera recouvré par prélèvement automatique de l'administration. S'il devait excéder 300 €, il serait étalé et recouvré par prélèvements mensuels égaux opérés entre septembre et décembre. À l'inverse, en cas d'excédent du montant global de prélèvement à la source par rapport au montant de l'IR dû, l'excédent de paiement sera restitué au contribuable à l'été N+1.

À noter : Puisque le taux du prélèvement à la source ne tient pas compte de l'effet de réductions et crédits d'impôts même récurrents, par principe, l'impact de ces avantages ne sera pas lissé sur l'année mais ponctuel. En pratique, le contribuable en constatera les effets à l'été N+1, le cas échéant sous forme de restitution. Toutefois, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018, les contribuables percevront, au premier trimestre de l'année de la liquidation de l'impôt, un acompte sur le montant des crédits d'impôt afférents aux frais de service à la

personne et de garde des jeunes enfants ainsi qu'aux cotisations syndicales et sur le montant des réductions d'impôt afférentes aux investissements locatifs (Scellier, Duflot, PINEL), aux dépenses d'hébergement en EPHAD et aux dons, lequel sera régularisé lors de la liquidation de l'impôt de l'année en cause.

Le montant de cet acompte est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2.

CONSEIL

Votre conseiller se tient à votre disposition pour constituer une épargne de précaution afin de gérer cet effet de trésorerie.

5. Gestion de l'année de transition et Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement

Calendrier d'imposition des revenus 2018

Le taux d'imposition appliqué à compter du 1^{er} janvier 2019 figure sur l'avis d'imposition reçu en septembre 2018.

- Mise en application au 1^{er} janvier 2019 du recouvrement contemporain de l'impôt sur le revenu.
- Déclaration des revenus 2018 au printemps 2019.

L'ensemble des revenus 2018 est soumis à l'IR en 2019. Un crédit d'impôt neutralise l'IR dû sur les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source.

CIMR

Afin d'éviter une double imposition en 2019 [imposition des revenus 2018 suite à la déclaration réalisée en mai 2019 + prélèvements sur les revenus 2019 au fil de l'eau], il sera appliqué un crédit d'impôt sur l'IR dû au titre des revenus 2018. Ce crédit d'impôt dit « Crédit d'impôt de modernisation du recouvrement » [CIMR] sera calculé de manière à neutraliser l'IR dû sur les revenus 2018 entrant dans le champ du prélèvement à la source, à l'exception de la part calculée sur les « revenus exceptionnels ».

Les revenus exceptionnels sont identifiés par la loi et sont déterminés selon des critères propres à chaque catégorie de revenus concernés.

Il s'agit notamment:

- Des indemnités de licenciement/cessation de fonction des mandataires sociaux, des primes de départ à la retraite, de la participation et de l'intéressement non investis dans un plan, des retraits sur les plans d'épargne salariale de

moins de cinq ans, et, d'une manière générale, des revenus correspondant par leur date normale d'échéance à une ou plusieurs années antérieures ou postérieures. Est également considérée comme revenu exceptionnel, la fraction des revenus 2018 des indépendants et dirigeants excédant le bénéfice imposable ou la rémunération imposable la plus élevée qu'ils ont perçue au titre des années 2015, 2016 ou 2017.

- D'une manière générale, le texte précise qu'est considéré comme exceptionnel tout revenu qui, par sa nature, n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement.

Le CIMR s'imputera sur l'impôt net (après application des réductions et crédits d'impôt).

En conséquence, sauf s'il existe des revenus exceptionnels, les réductions et crédits d'impôt applicables à l'IR 2018 seront remboursés au contribuable.



CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

CONSEIL

Les avantages fiscaux attachés aux versements sur des produits d'épargne retraite (PERP notamment) ne sont pas remis en cause. Néanmoins, s'agissant toutefois de l'opportunité de réaliser des versements au titre de 2018, année de transition, une étude de chaque situation sera nécessaire. Votre conseiller se tient à votre disposition pour évoquer ces questions avec vous.

MISE EN SITUATION

Soit un couple qui a perçu en 2018 :

- 55 000 € de salaire nets de charge ;
- 5 000 € de revenus fonciers nets de charges ;
- 3 000 € d'intérêts de livrets et obligations.

Ils sont redevables à ce titre d'un IR brut global de 5 000 €. Ils bénéficient par ailleurs d'une réduction d'impôt Pinel de 2 000 € au titre d'un investissement livré en 2017.

Le montant d'impôt dû au titre des revenus 2018 se calculera comme suit :

$$\begin{aligned} & 5\,000 - 2\,000 - [5\,000 \times (60\,000 / 63\,000)] \\ & = 5\,000 - 2\,000 - 4\,762 \text{ [CIMR]} \\ & = -1\,762 \text{ [Crédit d'impôt restituable]} \end{aligned}$$

Dans cet exemple les 55 000€ et les 5 000€ ouvrent droit au CIMR. Les 3 000€ non puisque les revenus de capitaux mobiliers n'entrent pas dans le champ d'application du prélèvement à la source.

Dans cet exemple les 55 000 € et les 5 000 € ouvrent droit au CIMR. Les 3 000 € non puisque les revenus de capitaux mobiliers n'entrent pas dans le champ d'application du prélèvement à la source.

Mesures anti-optimisation

Corrélativement, des mesures anti-optimisation sont prévues.

- **Un allongement du délai de reprise de l'administration** de trois à quatre ans pour contrôler l'imposition des revenus de 2018 et 2019.
- **Un traitement dérogatoire des versements sur un PERP.**

Si les versements effectués en 2018 sur un PERP sont inférieurs, à la fois, au montant des versements effectués en 2017 et au montant des versements effectués en 2019, alors le montant des sommes déductibles en 2019 sera égal à la moyenne des versements de 2018 et 2019.

- **Un traitement dérogatoire des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers payées en 2018 et 2019.** Une distinction est établie entre charges pilotables et charges non pilotables.

Les charges non pilotables

Sont considérées comme des charges non pilotables : primes d'assurances ; provisions pour dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes ; impositions de toute nature incombant au propriétaire ; intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ; frais de gestion.

Ces charges « courantes » si elles sont échues en 2018 ne sont imputables que sur les revenus 2018, à défaut de quoi elles seront perdues. Ces charges s'imputent et minorent le revenu foncier net de 2018 et par la même occasion dégrade le CIMR foncier dont le contribuable aurait pu se prévaloir au titre de ses revenus non exceptionnels.

Les charges pilotables

Les charges pilotables sont essentiellement des dépenses de travaux.

Ces dépenses engagées, qu'elles le soient en 2018 ou en 2019, ne seront déductibles des revenus fonciers que pour 50 % de leur montant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'urgence, aux travaux décidés d'office par le syndic, ni aux immeubles acquis en 2019.

Même en l'absence de travaux déductibles payés en 2019, le propriétaire pourra déduire de ses revenus fonciers 2019 un montant égal à 50 % des sommes payées en 2018. En l'absence de travaux payés en 2018, les travaux déductibles payés en 2019 ne sont admis en déduction du revenu foncier de l'année qu'à hauteur de 50 % de leur montant.



DÉPENSES DE TRAVAUX PAYÉES

2

L'impôt sur le revenu 2018

1. La déclaration des revenus

La déclaration au titre de l'impôt sur le revenu (IR) doit être souscrite par tout foyer dont l'un des membres perçoit des revenus imposables. L'impôt est dû : par les personnes qui ont leur domicile fiscal en France sur la totalité de leurs revenus, qu'ils soient de source française ou étrangère [sous réserve des conventions internationales applicables] ; par les personnes qui ont leur domicile fiscal à l'étranger si elles bénéficient de revenus de source française.

Les contribuables célibataires, veufs ou divorcés

doivent remplir personnellement la déclaration en y incluant les revenus des personnes à leur charge ou rattachées au foyer fiscal.

En cas d'union libre,

chacun des deux membres du couple doit souscrire une déclaration de revenus personnelle et prendre en compte ses propres enfants, dont il a la charge; les enfants communs sont rattachés au concubin qui en a la charge principale.

Les couples mariés ou pacsés, soumis à imposition commune, souscrivent une seule déclaration pour l'ensemble des revenus du ménage, y compris les revenus des personnes à charge ou rattachées. Toutefois, les époux mariés sous le régime de la séparation des biens et ne vivant pas sous le même toit – de même que les couples en instance de divorce vivant séparément – sont assimilés à des personnes

seules et font donc l'objet d'impositions distinctes.

En cas de mariage ou de PACS, les revenus perçus dès le 1^{er} 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.

En cas de divorce, séparation ou rupture du PACS, chacun des époux ou partenaires séparés est imposé distinctement sur les revenus dont il a disposé pendant l'année entière ainsi que sur la quote-part justifiée des revenus communs lui revenant ou, à défaut de justification de cette quote-part, sur la moitié des revenus communs.

À noter : dans le cas où la rupture du PACS intervient l'année de sa conclusion ou l'année

suivante pour un motif autre que le mariage ou le décès, les déclarations restent séparées sur toute l'année.

En cas de résidence alternée des enfants

mineurs de parents séparés ou divorcés, l'avantage du quotient familial est partagé entre les parents, sauf décision judiciaire, convention homologuée par le juge ou accord entre les parents. De même, les réductions pour frais de scolarité, pour frais de garde des jeunes enfants ou la majoration pour enfant applicable au crédit d'impôt sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur de la transition énergétique ou de l'aide aux personnes sont divisées par deux lorsqu'elles se rapportent à des enfants dont la charge d'entretien est partagée entre les parents.

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 doit être souscrite dans les délais communs de déclaration. La seconde concerne les revenus personnels du conjoint ou du partenaire survivant, perçus entre la date du décès et le 31 décembre.

La situation de famille du conjoint ou partenaire survivant est appréciée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, celui-ci conservant, l'année du décès, le quotient familial appliqué au 1^{er} janvier.

CONSEIL

Votre conseiller se tient à votre disposition pour vous aider à évaluer dès à présent le montant de votre impôt. Vous pouvez également réaliser une simulation sur www.impots-gouv.fr

Déclaration de l'impôt sur le revenu (IR)

- Pour la déclaration des revenus de 2018, la télédéclaration sera obligatoire pour tous les contribuables en mesure de souscrire leur déclaration en ligne.
- Les contribuables qui résident dans des zones où aucun service mobile n'est disponible (« zones blanches ») sont expressément dispensés de l'obligation de télédéclarer leurs revenus jusqu'au 31 décembre 2024.

La télédéclaration s'effectue directement sur Internet depuis le site impots.gouv.fr.

La déclaration des revenus est pré-alimentée, notamment, des revenus salariaux, pensions et retraites, allocations chômage, indemnités journalières de maladie et revenus de capitaux mobiliers.

2. Revenu imposable

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.

Pour les traitements, salaires et pensions

Le revenu net catégoriel est déterminé après application d'une déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels (à défaut d'option pour les 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 salaires perçus par les jeunes âgés de 25 ans au plus au 1^{er} janvier de l'année d'imposition poursuivant leurs études secondaires ou supérieures sont exonérés d'impôt sur le revenu, dans la limite annuelle de trois fois le montant mensuel du SMIC (soit 4 496 € pour 2018 et 4 564 € en 2019), et ceci s'applique que l'étudiant soit imposé distinctement ou rattaché au foyer fiscal de ses parents.

Cas particuliers

- Les salaires des apprentis (titulaires

d'un contrat d'apprentissage répondant aux conditions fixées aux articles L 117-1 et suivants du code du travail] et les gratifications des stagiaires [en application d'une convention de stage] sont exonérés d'impôt sur le revenu, à hauteur du montant annuel du SMIC [soit 17 982 € pour 2018 et 18 255 € en 2019].

Les salaires perçus par les étudiants de moins de 25 ans au titre d'activités exercées pendant leurs études sont, sur option, exonérés dans la limite de trois fois le montant du SMIC mensuel [soit 4 496 € pour 2018 et 4564 € pour 2019].

Ces dispositions sont applicables que l'apprenti, le stagiaire ou l'étudiant soit imposé distinctement ou rattaché au foyer fiscal de ses parents.

Les frais professionnels des salariés sont normalement pris en compte de manière forfaitaire [abattement de 10 %].

Toutefois, chacun peut opter pour le régime des frais professionnels réels, en renonçant à l'abattement forfaitaire, s'il estime que le montant de cette déduction est inférieur à ses dépenses effectives. Dans ce cas, il faut préciser, dans le cadre « Autres renseignements » de la déclaration des revenus, la nature et le détail des frais exposés.

Les justificatifs seront conservés et produits sur demande de l'administration fiscale. Le salarié a la possibilité d'évaluer ces frais grâce au barème kilométrique proposé chaque année par l'administration fiscale, qu'il soit propriétaire ou non du véhicule. Le calcul peut s'effectuer en ligne sur le site www.impots.gouv.fr.

Certaines charges personnelles supportées par le contribuable peuvent être déduites du revenu brut global.

Les 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 5888 €. Un forfait annuel de 3 500 € peut être retenu au titre des frais d'hébergement et de nourriture pour un ascendant ou un enfant majeur vivant sous le toit du contribuable.

Les frais d'accueil d'une personne âgée de plus de 75 ans, non parente en ligne directe et dont le revenu imposable n'excède pas le plafond de ressources fixé pour l'attribution de l'allocation de solidarité aux personnes âgées. La valeur réelle des avantages en nature peut être déduite dans la limite de 3500 € par personne recueillie pour l'imposition des revenus de 2018.

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. Il est ainsi de 11 776 € pour un couple marié rattaché. En outre, les personnes rattachées ouvrent droit aux majorations prévues pour les plafonds servant de base au calcul des réductions et des crédits d'impôt sur le revenu. 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 2018, imposables et non soumis à un prélèvement forfaitaire.

Les versements sur un PERP ([en savoir plus](#))

3. Barème et quotient familial

Le barème progressif de l'impôt sur le revenu compte cinq tranches d'imposition qui s'appliquent au revenu imposable par part.



**BARÈME DE L'IMPÔT APPLICABLE
AUX REVENUS DE 2018**



CALCUL DU NOMBRE DE PARTS

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

Les rémunérations dues au titre des heures supplémentaires et complémentaires réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019 bénéficient d'une exonération au titre de l'impôt sur le revenu. Cette exonération porte sur l'ensemble des rémunérations des heures supplémentaires et complémentaires (y compris donc la partie correspondant à une majoration de la rémunération).

Le dispositif est applicable :

- à l'ensemble des salariés du secteur privé ;
- aux rémunérations des agents de la fonction publique titulaires ou non au titre des heures supplémentaires ou du temps de travail additionnel effectif qu'ils réalisent et aux rémunérations des heures supplémentaires

ou complémentaires réalisées par les salariés relevant de régimes spéciaux;

- aux rémunérations versées aux salariés agricoles.

Ces rémunérations sont exonérées d'impôt sur le revenu dans la limite annuelle de 5000 € par salarié, entraînant l'exclusion de cette rémunération de l'assiette de la retenue à la source effectuée par l'employeur.

NB: Ces heures supplémentaires défiscalisées sont prises en compte dans le revenu fiscal de référence du contribuable.

Le revenu imposable net, obtenu après application des abattements et déductions, est divisé par un certain nombre de parts. Le quotient familial dépend de la situation de famille du contribuable et du nombre de personnes à sa charge au 1^{er} janvier 2018 (ou au 31 décembre 2018 si le nombre des personnes à charge s'est accru durant l'année ; [en savoir plus](#)).

L'avantage en impôt résultant de chaque demi-part additionnelle ne peut excéder 1 551 € ou, pour chaque quart de part additionnel, 775,50 €. Pour les foyers monoparentaux, l'avantage en impôt résultant de la part entière attribuée pour la première personne à charge est limité à 3 660 € (1 830 € pour la demi-part dans le cas d'un enfant en garde alternée).

Les enfants mineurs célibataires, majeurs célibataires âgés de moins de 21 ans (moins de 25 ans pour les étudiants) rattachés au foyer fiscal de leurs parents et les enfants infirmes

quel que soit leur âge sont considérés comme étant à charge. Chaque enfant à charge d'un couple soumis à imposition commune donne droit à une demi-part (jusqu'au deuxième enfant inclus) ou à une part entière (à partir du troisième enfant) pour le calcul de ce quotient familial.

Pour les enfants mineurs qui font l'objet d'une garde alternée au domicile de chacun des parents (non isolés), le quotient familial est diminué de moitié par rapport au cas des enfants dont la charge est assumée à titre exclusif.

Pour l'application de cette règle, les enfants mineurs en résidence alternée sont décomptés après les enfants dont la charge est assumée à titre exclusif.

Exception: si le contribuable vit seul et entretient uniquement des enfants mineurs en résidence alternée, chacun des deux premiers enfants ouvre droit à une demi-part de quotient familial.

Les personnes invalides vivant sous le toit du contribuable (avec ou sans lien de parenté) et titulaires de la carte d'invalidité peuvent également être comptées à charge sans condition d'âge ni de revenus. Elles bénéficient d'une demi-part supplémentaire.

Les célibataires, séparés ou divorcés qui élèvent seuls un ou plusieurs enfants disposent d'une demi-part supplémentaire pour la première personne à charge (cette majoration passe à 0,25 part pour un contribuable divorcé qui vit seul et à la charge d'un seul enfant en garde alternée).

Attention: les personnes qui vivent en concubinage ne peuvent pas bénéficier de cet avantage.

Les majorations de quotient familial sont également accordées dans les cas suivants: pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ne vivant pas en concubinage et ayant

élevé un ou plusieurs enfants qui ne sont plus à leur charge, à la condition qu'ils aient supporté à titre exclusif ou principal la charge de cet ou de ces enfants pendant au moins cinq années au cours desquelles ils vivaient seuls et l'enfant concerné était mineur. L'avantage en impôt obtenu est plafonné à 927 € pour les revenus de 2018. 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 €.

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 $\frac{3}{4}$ du montant de l'impôt.

MISE EN SITUATION

Soit un contribuable célibataire dont le revenu imposable s'élève au titre de l'année 2018 à 18 000 €.

L'impôt brut résultant de l'application du barème xprogressif est égal à 1 125 € :

- montant de la décote :

$$1\ 196\ € - [1\ 125\ € \times 0,75] = 352\ € ;$$

- impôt après décote : $1\ 125\ € - 352\ € = 773\ €$.

Soit un couple marié dont le revenu imposable s'élève au titre de l'année 2018 à 30 000 €.

L'impôt brut résultant de l'application du barème progressif est égal à 1 410 € :

- montant de la décote :

$$1\ 970\ € - [1\ 410\ € \times 0,75] = 913\ €$$

[912,50 arrondis à l'euro le plus proche] ;

- impôt après décote : $1\ 410\ € - 913\ € = 497\ €$.

4. Réductions et crédits d'impôt

La réalisation de dépenses ou d'investissements peut, dans certains cas limitativement énumérés par la loi, ouvrir droit à réduction d'impôt, après application d'une éventuelle décote, ou à crédit d'impôt, permettant de diminuer le montant de l'impôt dû.

Réfaction d'impôt en faveur des foyers modestes

La réfaction d'impôt de 20 % mise en place en 2017 est à nouveau reconduite pour un an. Pour les foyers dont le revenu fiscal de référence (RFR) est inférieur à 18 985 € pour un célibataire ou 37 969 € pour un couple (augmenté de 3 797 € par demi-part) et avec un pourcentage dégressif pour les foyers dont le revenu fiscal de référence est compris entre ce plafond et 21 037 € / 42 073 €, majoré de 3 797 € par demi-part.

Cette réfaction d'impôt s'applique sur le montant de leur impôt brut après application, le cas échéant, de la décote.

Frais de séjour en établissement pour personnes dépendantes

Ouvrent droit à réduction d'impôt, les dépenses des contribuables :

- accueillis dans des établissements de santé qui dispensent à des personnes non autonomes des soins de longue durée comportant un hébergement ;
- accueillis ou recevant à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des soins ou une aide à l'insertion sociale d'un établissement ou service médico-social. L'assiette de la réduction d'impôt est constituée des frais d'hébergement (logement et nourriture) et des dépenses afférentes à la dépendance. Ces dépenses sont retenues dans la limite de 10 000 € par

personne hébergée et le taux de la réduction d'impôt applicable est de 25 % quel que soit l'âge du contribuable.

Assurance-vie

Le plafond des versements éligibles à la réduction d'impôt relative aux contrats de rente survie ou d'épargne handicap est fixé à 1525 € plus 300 € par enfant à charge. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 %. Pour les contrats de rente survie souscrits au profit d'un enfant handicapé, la réduction d'impôt est accordée à tout parent, en ligne directe ou collatérale jusqu'au troisième degré inclus.



Les frais de scolarité des enfants à charge sont compensés par une réduction d'impôt forfaitaire fixée à 61 € pour un collégien, à 153 € pour un lycéen et à 183 € pour un étudiant (réduction divisée par deux pour les enfants en garde

alternée au domicile de chacun des parents séparés ou divorcés).

Les dons faits à des œuvres ou organismes d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture ou de la langue, à des fondations ou associations reconnues d'utilité publique, à des associations culturelles, à la Fondation du patrimoine pour la restauration de monuments historiques privés, en faveur d'organismes de sauvegarde de biens culturels contre les effets d'un conflit armé donnent lieu à une réduction d'impôt, à hauteur de 66 % de leur montant et dans la limite de 20 % du revenu net imposable. Lorsque les dons dépassent cette limite, l'excédent est reporté sur les cinq années suivantes et ouvre droit à une réduction d'impôt

dans les mêmes conditions. Les dons (ou abandons de revenus) à des organismes sans but lucratif qui fournissent gratuitement des repas ou des soins à des personnes en difficulté ouvrent droit à une réduction d'impôts de 75 % du montant des versements retenus dans la limite de 546 € pour l'imposition des revenus de 2019.

Les placements à fiscalité privilégiée

[\[en savoir plus\]](#)

Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

[\[en savoir plus\]](#)

Incitation à l'investissement locatif

[\[en savoir plus\]](#)

Le crédit d'impôt emploi d'un salarié à domicile

Les dépenses 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 cotisations syndicales versées par les salariés et les pensionnés ouvrent droit, pour les versements réalisés, à un crédit d'impôt à hauteur de 66 % de leur montant, retenu dans la limite d'1 % des salaires et pensions perçus dans l'année. Les salariés qui optent pour la méthode des frais professionnels réels doivent y intégrer leurs cotisations et n'ont pas droit à ce crédit d'impôt.

Les frais de garde hors du domicile d'un enfant âgé de moins de six ans au 1^{er} 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.

5. Plafonnement des avantages fiscaux

Montant du plafond applicable

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 ([en savoir plus](#)). 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.

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

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 et des FCPI.

En revanche, 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, les frais de scolarité des enfants étudiants, le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes et la prime pour l'emploi.

Le calcul du plafonnement global au niveau de chaque foyer fiscal est réalisé par l'administration.

6. Paiement de l'impôt



Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu se substitue aux régimes d'acomptes provisionnels et de mensualisation depuis le 1^{er} janvier 2019.

Le prélèvement à la source est calculé en appliquant aux assiettes respectives de la retenue à la source et de l'acompte un taux unique calculé par l'administration pour chaque foyer fiscal sur la base des revenus de l'avant-dernière année, pour le calcul de la retenue à la source et des acomptes afférents à la période de janvier à août de l'année concernée ; et sur la base des revenus de l'année précédente pour les prélèvements opérés de septembre à décembre.

MISE EN SITUATION

Un contribuable bénéficie en 2018 de différents avantages fiscaux au titre :

- d'un investissement dans le cadre du dispositif Pinel réalisé en 2018 :
réduction d'impôt = 6 000 € ;
- de l'emploi d'un salarié à domicile en 2018 :
crédit d'impôt = 5 000 € ;

- d'un investissement dans le cadre du dispositif Scellier réalisé en 2010:
réduction d'impôt = 333 €.

Le plafonnement des avantages fiscaux s'applique comme suit :

Les avantages fiscaux liés aux dépenses réalisées en 2018 sont comparés au plafond en vigueur en 2018.

L'excédent éventuel est neutralisé :

$$[6\ 000 + 5\ 000] > 10\ 000\ €.$$

Le montant remis à la charge du contribuable au titre de cette étape est de 1 000 €.

Les avantages fiscaux liés à des dépenses réalisées en 2018 sont ajoutés (pour leur montant après plafonnement) aux avantages fiscaux liés aux dépenses réalisées en 2010 et comparés au plafond 2010 : $[10\ 000 + 8\ 333] < 20\ 000\ €$.

Le plafonnement ne trouve pas à s'appliquer au titre de cette étape. En 2018, ce contribuable bénéficiera donc d'un montant total d'avantages fiscaux de :

$$[(6\ 000 + 5\ 000) - 1\ 000] + 8\ 333 = 18\ 333\ €.$$

Des modulations du prélèvement peuvent être demandées par le contribuable. Elles viseront à modifier le taux du prélèvement soit à la hausse, soit à la baisse, en cas de variation importante des revenus ou de changement de situation familiale. La demande est prise en compte dans un délai de 1 à 3 mois.

Toutefois, la modulation à la baisse du prélèvement n'est possible que si le montant du prélèvement estimé par le contribuable au titre de sa situation et de ses revenus de l'année en cours est inférieur, à la fois, de plus de 10 % et de plus de 200 € au montant du prélèvement qu'il supporterait sans modulation.

En $N + 1$, la comparaison entre le prélèvement modulé et le prélèvement qu'il aurait dû acquitter au regard des revenus effectivement perçus en N , permet d'apprécier les situations de modulation à la baisse excessives qui donnent lieu à l'application d'une majoration dont le taux

varie en fonction de l'insuffisance constatée. La majoration est appliquée aux contribuables dont l'estimation inexacte a conduit l'administration à pratiquer en N un prélèvement inférieur de plus de 10 % à ce qu'il aurait dû être.

Certains revenus exceptionnels (primes de mobilité, indemnités de rupture de contrat de travail, etc.) ou différés (rappels de salaires ou de pensions, loyers en retard, etc.) peuvent bénéficier de modalités particulières d'imposition. Deux régimes existent :

- D'une part, le système de l'étalement applicable notamment aux indemnités de départ volontaire en retraite ou de mise à la retraite, qui permet de répartir par parts égales le montant du revenu exceptionnel sur l'année de perception et les trois années suivantes ;
- D'autre part, le système du quotient, qui permet de calculer l'impôt au taux applicable

au montant des revenus ordinaires majorés d'un quart du revenu exceptionnel uniquement. L'intérêt de ce système est d'atténuer la progressivité de l'impôt.

CONSEIL

Si vous disposez d'un compte bancaire ouvert à l'étranger, vous devez le déclarer à l'aide de la déclaration n° 3916 dénommée « Déclaration par un résident d'un compte ouvert hors de France » à joindre à la déclaration des revenus. La non-déclaration entraîne l'application d'une amende. Une obligation semblable existe pour les contrats d'assurance-vie souscrits à l'étranger

7. Les contributions sociales

Les contributions sociales sont constituées de : la Contribution Sociale Généralisée (CSG), la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), le prélèvement social, la contribution additionnelle au prélèvement social et le prélèvement de solidarité. Leurs modalités d'application et leurs taux peuvent varier en fonction de la nature des revenus visés. Il existe deux grandes catégories de revenus soumis aux prélèvements sociaux : les revenus d'activité et de remplacement et les revenus du capital (revenus du patrimoine et revenus de placement).

Revenus d'activité et de remplacement

Sont ici visés les revenus salariaux, les revenus professionnels et les revenus de remplacement, c'est-à-dire les pensions de retraite ainsi que les allocations chômage. Le taux de CRDS est prélevé au taux uniforme de 0,5% non déductible

de l'impôt sur le revenu. Le taux de la CSG varie en fonction de la nature des revenus visés.

Sur les revenus d'activité

Un abattement pour frais professionnels de 1,75 % est applicable. La CSG et la CRDS sont dès lors calculées sur 98,25 % des revenus. Cet abattement est applicable à la fraction de la rémunération qui n'excède pas quatre fois le plafond annuel de la Sécurité sociale. Au-delà, la CSG et la CRDS sont calculées sur 100 % de la rémunération. La CSG s'applique à un taux de 9,2 % dont 6,8 % déductibles de l'impôt sur le revenu.

Sur les pensions de retraite et allocations de

préretraite, la CSG s'applique à un taux de 8,3 % pour les pensions de retraite et les allocations de préretraite (pour les préretraites ou cessations anticipées d'activité qui ont pris effet avant le 11 octobre 2007). Si la cessation anticipée d'activité est postérieure à cette date le taux est

de 9.2 %. 5.9 % sont déductibles de l'impôt sur le revenu.

Des cas d'exonérations sont prévus lorsque le bénéficiaire perçoit un avantage vieillesse ou invalidité non contributif attribué sous conditions de ressources mais aussi lorsque le revenu fiscal de référence est inférieur à certains montants.

Sur les autres revenus de remplacement

La CSG s'applique à un taux de 6,2 % dont 3,8 % sont déductibles de l'impôt sur le revenu.

Revenus du capital: les revenus du patrimoine et de placement

Les revenus du patrimoine sont constitués notamment des revenus fonciers, des rentes viagères à titre onéreux, des plus-values de cession de valeurs mobilières et de certains revenus mobiliers (autres que ceux qualifiés de produits de placement). Ils sont soumis à la CSG

au taux de 9,9 %, à la CRDS au taux de 0,5%, au prélèvement social au taux de 4,5%, à la contribution additionnelle au taux de 0,3% et au prélèvement de solidarité au taux de 2%. Le taux global est ainsi de 17,2%. Voir nouveauté 2019. La CSG sur les revenus du patrimoine est déductible à hauteur de 6.8% du revenu global imposable de l'année de son paiement.

Les revenus de placement sont assujettis aux prélèvements sociaux lorsqu'ils sont perçus par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, mais aussi celles placées sous le régime de l'anonymat, faute de pouvoir identifier la nature de la personne et la localisation de son domicile.

Ils sont constitués des plus-values immobilières, des produits des placements à revenu fixe ou à revenu variable (dividendes et distributions assimilées), ainsi que des revenus exonérés de l'impôt sur le revenu. Le total des prélèvements

sociaux est également fixé à 17.2%. La CSG sur les revenus de placement non exonérés d'impôt sur le revenu et non soumis à un taux forfaitaire d'imposition est déductible des revenus de l'année d'encaissement des produits à hauteur de 5,9% [certains placements sont totalement exonérés de prélèvements sociaux, tels que le Livret A, le Livret Bleu, le Livret d'Épargne Populaire, le Livret de Développement Durable et le Livret Jeune].

Paiement des contributions sociales

Pour les revenus d'activité et de remplacement, ces contributions sont retenues à la source (salaires et pensions) ou recouvrées selon les mêmes modalités que pour les autres cotisations sociales (revenus des professions non salariées non agricoles).

Pour les revenus du patrimoine, l'avis d'imposition correspondant aux contributions

sociales est fusionné avec l'avis d'impôt sur les revenus. Le montant de la part de la CSG sur les revenus du patrimoine soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu qui peut être déduit du revenu global (6.8 % calculés sur les produits soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus N-1) est préimprimé à la rubrique 6 de la déclaration des revenus. Les contributions sociales sur les revenus du patrimoine ne sont pas recouvrées si leur montant global est inférieur à 61 €.

Pour les revenus de placement, les prélèvements sociaux sont prélevés à la source par l'établissement payeur. Le montant brut de ces revenus figure sur la déclaration préremplie. La quote-part déductible de la CSG (6.8%) prise à la source sur les revenus soumis au barème progressif s'impute sur le revenu global de l'année d'encaissement des produits.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

Pour les périodes courant à compter du 1^{er} janvier 2019, il existe quatre situations possibles concernant le taux de CSG applicable sur les pensions de retraite et d'invalidité. En fonction du revenu fiscal de référence, ces sommes sont susceptibles de bénéficier d'une exonération, d'un taux réduit à 3,8 %, d'un taux intermédiaire à 6,6% ou du taux normal de 8,3%.

Les produits des placements (intérêts et dividendes) encaissés à compter du 1^{er} janvier 2019, les plus-values immobilières réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019 et les revenus du patrimoine imposables au titre des revenus 2018 relèvent d'un taux global de 17,2% dont la composition est modifiée.

Désormais, les contributions sociales applicables à ces revenus sont :

- La CSG au taux de 9,2 %
- La CRDS au taux de 0,5 %
- Et un prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %

Lorsqu'ils sont appréhendés par des contribuables non-résidents fiscaux, les produits des placements (intérêts et dividendes) encaissés à compter du 1^{er} janvier 2019, les plus-values immobilières réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019 et les revenus du patrimoine imposables au titre des revenus 2018 sont exonérés de CSG et de CRDS. Cette exonération s'applique exclusivement aux contribuables affiliés à un régime de Sécurité Sociale d'un autre Etat de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire français de sécurité sociale.

NB: En pratique, les décrets d'application pour

permettre aux Banques d'exonérer les revenus du capital et produits de placement des personnes concernées ne sont pas encore parus. Dans l'attente du décret, les contributions continuent donc d'être prélevées et les contribuables concernés devront demander le remboursement des cotisations indues par voie de réclamation contentieuse auprès de leur Centre des Impôts.

Fiscalité de l'épargne et des placements



1 L'épargne bancaire

1. Épargne bancaire défiscalisée

Les livrets réglementés

Le PEP

2. Épargne bancaire fiscalisée

Livret, comptes à terme, certificats de dépôts

Le Compte Épargne Logement et le Plan Épargne Logement

Les PEL ouverts avant le 1^{er} mars 2011

2 Les valeurs mobilières

1. Actions, OPC « actions »

Les dividendes

Le prélèvement obligatoire à la source

2. Plus-value de cessions de valeurs mobilières

Abattement pour durée de détention
Dirigeants de PME partant à la retraite
Prise en compte des moins-values

3. Plans d'Épargne en action (PEA)

Le PEA-PME

Fiscalité des retraits

4. Fiscalité des retraits

Généralité sur le PEA

5. Obligations et OPC obligataires monétaires

3 L'assurance-vie

Fiscalité des rachats

4 L'épargne salariale et la protection des non salariés

1. Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP)

Déduction des cotisations

2. Plan Épargne Entreprise (PEE)

3. Plan Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO)

4. Stock-options

5. Attribution Gratuite d'Actions (AGA)

5 Les autres placements à fiscalité privilégiée

1. Souscription au capital d'une société ou sa reprise

La souscription au capital d'une PME en phase de démarrage

Déduction des intérêts d'emprunt et frais d'acquisition de titres de société à l'IS

2. Souscription à des FIP/FCPI

3. Souscription à des Sofica

1

L'épargne bancaire

1. Épargne bancaire défiscalisée

Les livrets réglementés

Les revenus du Livret A, du Livret Bleu, du Livret de Développement Durable (LDD), du Livret Jeune et du Livret d'Épargne Populaire (LEP) ne subissent ni impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux. L'éligibilité à ces produits est encadrée : à l'exception des Livrets A et Bleu, ils ne peuvent être souscrits que par des résidents fiscaux français.

Le Livret Jeune est réservé aux 12-25 ans ; le LEP est réservé aux personnes dont le Revenu Fiscal

de Référence (RFR) n'excède pas certains plafonds. Ainsi pour souscrire un LEP en 2019: le RFR 2017 indiqué sur l'avis d'impôt sur le revenu reçu en 2018 ne doit pas excéder 19 778 € pour la première part de quotient familial et 5 281 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Le Plan d'Épargne Populaire (PEP)

Même s'il n'est plus possible d'ouvrir un PEP, il est toujours possible d'effectuer un versement dans la limite légale de 92 000 € pour les PEP n'ayant pas fait l'objet de retrait.

Les produits compris dans le rachat sont exonérés d'impôt sur le revenu ([en savoir plus](#)).

2. Épargne bancaire fiscalisée

Les intérêts des comptes sur Livret, des comptes à terme et des certificats de dépôts sont soumis par principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12.8 %, ou sur option au barème

progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option pour le barème progressif est exercée a posteriori, lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de perception. Cette option est annuelle, irrévocable et globale : elle porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU encaissés sur l'année par le foyer fiscal.

Les intérêts sont soumis, lors de leur versement, à un prélèvement obligatoire non libératoire de 12,8 %, retenu à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu dû l'année suivante.

Ce prélèvement s'impute ensuite sur le montant de l'IR dû au titre de l'année de perception des revenus sous forme de crédit d'impôt. Il n'aboutit jamais à une double taxation des produits de placement.

Il est possible de demander à être dispensé de cet acompte lorsque le Revenu Fiscal de

Référence du foyer est inférieur, au titre de l'avant dernière année, à :

- 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé ;
- 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Par exemple, pour une demande de dispense pour les intérêts à percevoir en 2020, il y a lieu de consulter le Revenu Fiscal de Référence 2018 indiqué sur l'avis d'imposition reçu en 2019.

Cette demande de dispense prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être remise à l'établissement payeur (avant le 30 novembre 2019 pour les intérêts à percevoir en 2020).

À noter : la présentation d'une attestation sur l'honneur par une personne ne répondant pas aux conditions ci-dessus entraîne l'application à sa charge d'une amende de 10 % du montant des prélèvements qui auraient été dus.

CONSEIL

Votre conseiller se tient à votre disposition pour vous assister dans la détermination de l'option fiscale la plus pertinente pour vos produits de placement.

Le Compte Épargne Logement et le Plan d'Épargne Logement

Les intérêts des sommes inscrites sur les Plans d'épargne logement (PEL) et du Compte épargne logement (CEL) ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018 sont imposables à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option globale, barème progressif) et aux prélèvements sociaux dès la première année au taux de 17.2 %, avec prélèvement de l'acompte lors de l'inscription des intérêts en compte.

Les intérêts du CEL et du PEL ouverts jusqu'au 31 décembre 2017 sont exonérés d'impôt sur le revenu (dans certaines limites pour le PEL). Néanmoins, ils supportent les prélèvements sociaux qui sont acquittés sur la prime lors de son versement et sur les intérêts, chaque année pour le CEL et selon des modalités spécifiques pour le PEL.

Pour les PEL ouverts avant le 1^{er} mars 2011

L'exonération d'impôt sur le revenu des PEL est limitée à la fraction des intérêts et à la prime acquise au cours des douze premières années (pour les plans ouverts avant le 1^{er} avril 1992, l'exonération s'applique jusqu'à la date d'échéance contractuelle). Les prélèvements sociaux sont prélevés au dixième anniversaire sur les intérêts générés jusqu'à cette date, et lors de l'inscription des intérêts en compte au-delà. Pour les plans ouverts avant le 1^{er} avril 1992, la date d'échéance contractuelle se substitue à la durée de dix ans.

Pour les PEL ouverts entre le 1^{er} mars 2011 et le 31 décembre 2017, les prélèvements sociaux sont prélevés annuellement.

Les intérêts sont exonérés d'impôt sur le revenu pendant les douze premières années et sont ensuite fiscalisés jusqu'au quinzième anniversaire du plan. Après cet événement, le plan est immédiatement transformé en un simple compte d'épargne à vue, soumis au régime fiscal de droit commun.

La prime d'épargne est quant à elle exonérée en totalité de l'impôt sur le revenu. Elle est néanmoins supprimée pour les PEL et CEL ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018.

Attention: tout retrait sur un PEL entraîne sa clôture.

À SAVOIR

LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE

Pour lutter contre l'évasion fiscale à l'échelle internationale, différents pays se sont engagés via l'Organisation de Coopération et de Développement Économique (OCDE) et la Commission européenne à échanger automatiquement des renseignements concernant les comptes détenus à l'étranger. Dans ce cadre, chaque établissement bancaire est tenu de :

- vérifier la résidence fiscale du client (ce dernier devra fournir les pièces justifiant de sa résidence fiscale ainsi qu'une « auto-certification de résidence fiscale »);
- déclarer à l'administration fiscale locale les clients résidant dans un pays signataire de l'accord (100 pays actuellement) ou résidant dans un pays de l'Union européenne autre

que celui du placement. Les informations échangées porteront sur le solde des comptes, les intérêts, les dividendes, les plus-values et autres revenus réalisés sur tous les comptes représentant des avoirs financiers (comptes bancaires, assurance-vie, comptes titres, etc.).

Ces mesures s'appliqueront progressivement.

Les établissements bancaires des pays signataires collectent les informations et les transmettent à leur administration fiscale. Cette dernière les transmet ensuite à l'administration fiscale du pays de résidence qui les transmettra à son tour à l'administration fiscale.

2

Les valeurs mobilières

1. Actions, OPC « actions »

Les dividendes d'actions et d'OPC (Sicav ou Fonds Communs de Placement) 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 et sont soumis par principe au PFU, ou sur option expresse du contribuable dans sa déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette option est annuelle, irrévocable et globale : elle porte sur l'ensemble des revenus, gains nets,

profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU encaissés sur l'année par le foyer fiscal.

Lorsque le contribuable opte pour le barème de l'impôt sur le revenu, ses dividendes bénéficient d'un abattement de 40%.

A noter : l'option pour le barème de l'IR permet également de bénéficier de l'imputation de la fraction de CSG déductible sur le revenu global.

Le prélèvement obligatoire à la source valant acompte de l'impôt sur le revenu s'applique au taux de 12.8% sur les dividendes. Il est possible de demander à être dispensé de cet acompte lorsque le Revenu Fiscal de Référence du foyer est inférieur, au titre de l'avant dernière année, à :

- 50 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé ;
- 75 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Par exemple, pour une demande de dispense pour les dividendes à percevoir en 2020, il y a lieu de consulter le Revenu Fiscal de Référence 2018 indiqué sur l'avis d'imposition reçu en 2019.

Cette demande de dispense prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être remise à l'établissement payeur (avant le 30 novembre 2019 pour les dividendes à percevoir en 2020).

2. Plus-value de cessions de valeurs mobilières

Les plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées depuis le 1^{er} janvier 2018 sont soumises par défaut au PFU au taux de 12,8% sans abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%. Toutefois, sur option, le contribuable peut, dans sa déclaration de revenus, opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est annuelle,

irrévocable et globale: elle porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU encaissés sur l'année par le foyer fiscal.

Pour les titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018, les abattements proportionnels restent applicables à la condition que le contribuable opte pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, toutes conditions étant remplies par ailleurs.

Lorsque le contribuable a exercé l'option pour l'imposition au barème progressif, s'agissant des titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018, 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.

Abattement pour durée de détention renforcé

Par exception au dispositif général et pour inciter la création et le développement des PME, un abattement à taux majoré s'applique aux plus-values de cession de titres de PME créées depuis moins de 10 ans :

- 50 % pour les titres détenus depuis au moins un an et moins de quatre ans à la date de la cession;
- 65 % pour les titres détenus depuis au moins quatre ans et moins de huit ans à la date de la cession;
- 85 % pour les titres détenus depuis au moins huit ans à la date de la cession.

Abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite

Pour les cessions intervenant entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2022, un abattement fixe de 500 000 € est applicable pour les plus-values de cessions de titres détenus depuis au moins un an réalisées par le dirigeant partant à la retraite, quelles que soient les modalités d'imposition des plus-values (PFU ou barème de l'IR), sous conditions.

La vente doit porter sur l'intégralité des titres détenus par le cédant ou, en cas de cession partielle, sur plus de 50 % des droits de vote de la société. Les titres doivent avoir été détenus depuis au moins un an à la date de la cession. La société, qui exerce une activité commerciale, industrielle, libérale ou agricole depuis au moins cinq ans, doit être une PME répondant à certaines caractéristiques.

Par ailleurs, durant toute cette période, le cédant doit avoir exercé une fonction de dirigeant lui procurant une rémunération représentant plus de 50 % de ses revenus professionnels et avoir détenu plus de 25 % des droits de vote ou des droits financiers de la société. L'exercice d'une profession libérale dans le cadre d'une société anonyme ou d'une SARL est assimilé à une fonction de direction. Le dirigeant doit cesser toute fonction et faire valoir ses droits à la retraite dans les vingt-quatre mois qui précèdent ou suivent la cession. Sous certaines conditions, ce délai peut être prolongé. Enfin, en cas de cession à une société, le dirigeant ne doit pas, même indirectement, détenir de droits dans l'entreprise cessionnaire au cours des trois ans suivant la cession.

À noter : cet abattement fixe est exclusif des abattements pour durée de détention.

Pour les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} 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. Afin d'optimiser l'impact de l'imputation des moins-values lorsque les abattements pour durée de détention sont applicables, il y a lieu de procéder de préférence dans l'ordre suivant :

- 1** – Imputation sur les titres cédés n'ouvrant pas droit à abattement,
- 2** – Imputation sur les titres dont la durée de

détention est d'au moins deux ans mais de moins de huit ans

- 3** – Imputation sur les titres dont la durée de détention est supérieure à huit ans.



MISE EN SITUATION

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

La loi de finances 2019 étend le champ d'application du PFU aux retraits anticipés sur PEA.

Les gains constatés en cas de retrait ou de rachat effectué sur un PEA (PEA classique ou PEA « PME-ETI ») avant l'expiration de la cinquième année sont désormais soumis au PFU au taux de 12,8 % (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux) sauf option globale pour le barème progressif. En cas de retrait ou rachat après cinq ans, les gains restent exonérés d'IR.

Cette disposition s'applique aux retraits et rachats effectués à compter du 1^{er} janvier 2019.

3. Plans d'Épargne en Actions (PEA)

- Sauf exception, il n'est pas possible d'inscrire sur un PEA des bons ou droits de souscription d'actions ou actions de préférence (stock-options, AGA...);
- il n'est pas possible de bénéficier des réductions d'IR pour investissement au capital de PME pour des titres acquis en PEA;
- il n'est pas possible d'employer les sommes versées sur le PEA pour l'acquisition de titres détenus hors du plan par le titulaire ou un membre de son groupe familial;
- La réglementation PEA exclut certaines opérations, notamment, il n'est pas possible d'inscrire sur un PEA des titres d'une société non cotée lorsque le groupe familial détient plus de 25 % de son capital.

Le PEA-PME est destiné à financer les Petites et

Moyennes Entreprises (PME) et les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI). Il fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA « classique ».

Sont concernées les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent dont le siège est situé en France, ou dans un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. Pour être éligibles au PEA-PME, ces entreprises doivent employer moins de 5 000 personnes et réaliser un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliards d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros.

Sont également concernées les parts ou actions d'OPC dont l'actif est constitué à hauteur de 75 % au moins de titres de PME-ETI parmi lesquels au moins deux tiers sont éligibles.

4. Fiscalité des retraits

Généralités sur le 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 €. Un même contribuable peut souscrire un plan de chaque type (ainsi que chaque membre d'un couple soumis à imposition commune le cas échéant).

D'une manière générale, dans le cadre d'un PEA, les dividendes et les plus-values sont exonérés d'impôt sur le revenu si le plan ne fait l'objet d'aucun retrait pendant au moins cinq ans à compter de son ouverture (la date d'ouverture du PEA correspond au premier versement et non au premier achat de titres). Toutefois, les dividendes afférents aux titres non cotés ne sont exonérés que dans la limite de 10 % de la valeur d'inscription

de ces titres. La fraction excédentaire est imposable selon le régime fiscal des dividendes.

En cas de retrait avant cinq ans, les gains sont imposés au taux de 12.8 % (retrait avant cinq ans), auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux. Le retrait entraîne la clôture du PEA. Les pertes peuvent s'imputer sur les autres plus-values réalisées par ailleurs par le foyer fiscal.

Pour les PEA ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018, les produits sont soumis aux prélèvements sociaux aux taux en vigueur au jour du fait générateur d'imposition.

Pour les PEA ouverts avant le 1^{er} janvier 2018 :

- Si le plan a moins de cinq ans au 1^{er} janvier 2018, les gains acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et ceux réalisés ou matérialisés dans le plan jusqu'aux cinq ans de celui-ci bénéficient du mécanisme des strates historiques. Les gains réalisés ou matérialisés après les cinq ans du plan seront ensuite imposables au

moment du retrait ou de la clôture au taux de prélèvements sociaux en vigueur au jour du retrait ou de la clôture.

- Si le plan a plus de cinq ans au 1^{er} janvier 2018, le dispositif de calcul par strates des prélèvements sociaux est applicable aux produits acquis avant le 1^{er} janvier 2018. Les gains acquis dans le plan entre le 1^{er} janvier 2018 et la date du retrait ou de la clôture seront imposables au moment du retrait ou de la clôture au taux de contributions sociales en vigueur au jour du retrait ou de la clôture.

Après cinq ans, les gains ne subissent que les prélèvements sociaux; mais le plan est clos, sauf si le premier retrait intervient après huit ans.

Au-delà de huit ans, les retraits n'entraînent pas la clôture du plan mais suppriment la possibilité de réaliser des versements complémentaires.

À noter: après cette échéance le capital peut être transformé en rente viagère non imposable.

Il est possible d'opérer des retraits avant cinq ans tout en bénéficiant d'une exonération d'impôt sur le revenu et sans clôture du plan si les fonds retirés sont affectés, dans les trois mois, à la création ou la reprise d'une entreprise.

Le titulaire du PEA ou son conjoint ou partenaire, son ascendant ou son descendant, doit assurer personnellement l'exploitation ou la direction de l'entreprise créée ou reprise. Aucun nouveau versement ne sera plus possible après ce retrait anticipé.

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).

5. Obligations et OPC obligataires et monétaires

Les revenus des obligations et des OPC (Sicav ou Fond Commun de Placement) 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 au PFU ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans abattement, et, d'autre part, aux prélèvements sociaux. Les plus-values retirées des ventes d'obligations ou d'OPC investis en obligations sont imposées selon les mêmes règles applicables aux cessions de

valeurs mobilières exposées ci-avant à l'exception de l'abattement pour durée de détention qui ne leur est pas applicable.



SYNTHÈSE DES PRÉLÈVEMENTS SUR LES PLACEMENTS BANCAIRES ET FINANCIERS



RÉCAPITULATIF DES BONS DE CAPITALISATION OU VERSEMENTS SUR CONTRATS D'ASSURANCE VIE

3

L'assurance-vie

À noter :

S'agissant des produits des primes versées à compter du 26 septembre 2017, au moment du rachat, les produits sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte, dont le taux varie en fonction de l'âge du contrat: il est fixé à 12,8 % pour les contrats de moins de 8 ans et 7,5 % pour les contrats de plus de 8 ans (si encours inférieurs à 150 000 €). Cet acompte s'imputera l'année suivante sur le montant global de l'impôt sur le revenu, sous forme de crédit d'impôt. Les personnes dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés, veufs) ou 50 000 € (contribuables soumis à imposition

commune) peuvent demander au moment du rachat à être dispensées de cet acompte. L'année suivante, les produits compris dans le rachat sont portés dans la déclaration d'ensemble des revenus et soumis à l'impôt sur le revenu [\[en savoir plus\]](#).

L'acompte retenu à la source s'impute sur le montant global d'impôt dû par le foyer fiscal. NB: L'abattement de 4 600 € (célibataires) ou 9 200 € (couples soumis à imposition commune) demeure applicable. Il s'impute en priorité sur les produits attachés aux primes versées avant le 27 septembre 2017, puis, sur les produits attachés aux primes versées à compter de cette date (en cas d'application du PFU : d'abord sur la fraction taxable à 7,5 % puis sur celle taxable à 12,8 %).

Fiscalité des rachats

Aucun impôt sur le revenu n'est dû pendant la durée du contrat d'assurance-vie tant que les

capitaux y restent investis, y compris lorsque des arbitrages sont réalisés dans le cadre des contrats multisupports.

Les prélèvements sociaux sont retenus chaque année sur les intérêts crédités pour les contrats en euros ou sur les produits du compartiment euros des contrats multisupports et prélevés au jour du rachat pour les contrats en unités de compte.

Dans l'hypothèse où la somme des prélèvements sociaux acquittés annuellement sur la partie en euros du contrat multisupport serait supérieure au montant de ceux calculés sur la totalité des produits du contrat à la date du rachat, du dénouement ou du décès, l'excédent de prélèvements sociaux déjà acquittés serait restitué au contrat par la société d'assurance.

En cas de rachat total ou partiel avant huit ans

sur un contrat, seuls les intérêts acquis au titre du capital retiré sont imposés. La fiscalité applicable diffère selon la date de versements des primes :

- pour les primes versées depuis le 27/09/2017: soit au PFU avec possibilité d'option globale à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus mobiliers,
- pour les primes versées avant le 27/09/2017: à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus mobiliers, avec possibilité d'option pour le prélèvement libératoire.
A un taux décroissant en fonction de la durée de détention. ([en savoir plus](#)).

En cas de rachat total ou partiel après huit ans,

plusieurs cas se présentent selon la nature et la date de souscription ([en savoir plus](#)).

Si le retrait intervient à la suite de l'invalidité, du licenciement ou de la mise à la retraite anticipée

de l'assuré ou de son conjoint, les produits sont exonérés sans condition de durée.



FISCALITE EN CAS DE RACHAT À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2018

4

L'épargne salariale et la protection des non-salariés



1. 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 dans le cadre d'un PERP.

Le plafond annuel de déduction des cotisations versées sur le PERP est égal au plus élevé des deux montants suivants :

- 10% des salaires de l'année précédente (nets de l'abattement de 10% ou des frais réels) ou des revenus professionnels de l'année précédente (Bénéfices Industriels et Commerciaux, Bénéfices Non Commerciaux, Bénéfices Agricoles), retenus dans la limite de huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale de la même année, soit déduction maximale théorique de 31 382 € pour les cotisations versées en 2018 et 31 786 € pour celles versées en 2019 ;
- si cette somme est plus élevée, 10% du plafond annuel de la Sécurité sociale de l'année précédente (soit une déduction maximale théorique de 3 922 € en 2018 et de 3 973 € en 2019).

Ce plafond doit être diminué des sommes suivantes :

- pour un salarié, les cotisations salariales et patronales versées au titre des régimes de

retraite supplémentaire auxquels il est affilié de façon obligatoire ainsi que l'éventuel abondement versé par l'employeur au sein d'un PERCO ;

- pour un non-salarié, les cotisations déductibles des revenus professionnels versées dans le cadre d'un régime facultatif de Sécurité sociale ou d'un contrat d'assurance de groupe Madelin, ainsi que l'abondement de l'entreprise versé sur un PERCO. Il n'est pas tenu compte des cotisations versées dans la limite de 15% du bénéfice compris entre une et huit fois le plafond de la Sécurité sociale.

Chaque époux ou partenaire d'un PACS ayant atteint la limite de déduction peut bénéficier du plafond non utilisé par son conjoint ou son partenaire. Le plafond ou la fraction de plafond non utilisé est reporté sur les trois années suivantes.

À noter : L'enveloppe de déductibilité effectivement disponible pour les versements PERP au titre d'une année est mentionnée sur le dernier avis d'imposition.

Imposition au dénouement

MISE EN SITUATION

Enveloppe de déductibilité pour les versements PERP en 2019 :

- Salaire imposable en 2018 : 50 000 €
- Abattement de 10 % pour frais : 5 000 €
- 10 % du revenu d'activité (salaire après abattement) : 4 500 €
- Abondement versé par l'employeur en 2018 : 1 150 €
- Montant pouvant être affecté au PERP en 2019 et déduit du revenu net global de l'année 2019 :
 $4\,500\text{ €} - 1\,150\text{ €} = 3\,350\text{ €}$

Mesure transitoire:

Suite à la mise en place du Prélèvement à la source, des mesures spécifiques liées à l'année de transition et au Crédit d'Impôt pour la Modernisation du Recouvrement (CIMR) sont prévues.

Ainsi, le dispositif limite le montant des primes d'épargne retraite versées en 2019 déductible du revenu net global lorsque le montant de ces primes versé en 2018 est inférieur à celui versé en 2017 et à celui versé en 2019.

Dans ce cas, la déduction est limitée à la moyenne des versements effectués en 2018 et en 2019.

Exemples :

- Un contribuable qui n'avait pas de PERP en 2017 et réalise un versement de 1 000€ en 2019 pourra déduire 1 000 € de son revenu global en 2019.
- Un contribuable verse 1 000 € sur son PERP

en 2017, en 2018 et en 2019. Il pourra déduire 1 000 € de son revenu global en 2019.

- Un contribuable verse 1 000€ sur son PERP en 2017, 0 € en 2018 et 1000 € en 2019. Dans ce cas, le montant des versements PERP au titre de l'année 2018 est inférieur au montant des versements de 2017 et de 2019, la somme déductible correspond donc à la moyenne des versements 2018 et 2019, soit 500 € : $[(0 \text{ €} + 1 000 \text{ €}) / 2]$.

En contrepartie de la déduction des versements effectués sur le PERP, la loi prévoit une sortie sous forme de rente viagère : le versement de cette rente s'effectue à une date fixée contractuellement qui est, au plus tôt, l'âge légal de départ à la retraite ou la date de liquidation effective des droits à pension de vieillesse, si elle est antérieure.

Cette rente est imposable dans la catégorie des

pensions avec le bénéfice de l'abattement de 10%. Lorsque les conditions générales de leur contrat le prévoient, il est admis que les détenteurs de PERP puissent récupérer jusqu'à 20% du capital acquis au moment de leur départ en retraite. La sortie en capital est par ailleurs toujours autorisée dans le cadre de l'acquisition de la résidence principale en accession à la première propriété après l'âge du départ en retraite. Ce capital est alors soumis à l'impôt sur le revenu selon les règles des pensions de retraite (possibilité d'appliquer le système de quotient prévu pour les revenus exceptionnels). Toutefois, le bénéficiaire peut opter pour une taxation forfaitaire libératoire au taux de 7,5% dans sa déclaration de revenus.

Dans certains cas de force majeure, un déblocage anticipé est possible :

- décès de l'assuré, de l'époux ou du partenaire de Pacs ;
- invalidité correspondant au classement dans les 2^e et 3^e catégories ;

- expiration des droits de l'assuré aux allocations d'assurance chômage suite à un licenciement;
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire;
- absence de contrat de travail ou de mandat social pendant deux ans pour les mandataires sociaux révoqués ou non renouvelés;
- surendettement.

Faculté de rachat des PERP de faible encours sans perte des avantages fiscaux

L'adhérent est désormais autorisé à demander le rachat de son PERP, si les conditions suivantes sont réunies:

- la valeur de transfert du PERP est inférieure à 2 000 €;
- pour les contrats ne prévoyant pas de versements réguliers, aucun versement de

cotisation n'a été réalisé au cours des quatre années précédant le rachat ;

- ou pour les contrats prévoyant des versements réguliers, l'adhésion au contrat est intervenue au moins quatre années révolues avant la demande de rachat ;
- le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal au titre de l'année précédant celle du rachat à un plafond déterminé par la loi : pour 2019 le revenu fiscal de référence doit être inférieur à 25 432 € pour la 1^{re} part de quotient familial, 5 942 € pour la 1^{re} demi-part supplémentaire et 4 677 € pour chaque demi-part suivante.

Cette disposition est applicable aux contrats en cours au 10/12/2016 et à ceux souscrits postérieurement à cette date.

2. Plan Épargne Entreprise (PEE)

Il s'agit d'une formule d'épargne collective qui permet aux salariés de se constituer, avec l'aide de leur entreprise, un portefeuille de valeurs mobilières (Sicav, FCPE et actions de la société). Le plan peut être alimenté par la participation, l'intéressement ainsi que par des versements volontaires du salarié. Ces sommes peuvent être abondées par l'entreprise dans la limite du triple du versement du salarié et de 8% du plafond de la sécurité sociale. L'abondement est exonéré d'impôt sur le revenu et de cotisations salariales, hormis le forfait social à la charge de l'employeur, mais il est soumis, lors de son versement, à la CSG et à la CRDS.

Les fonds sont bloqués sur le plan pendant cinq ans au moins. Après cinq ans, les revenus et plus-values des placements sont exonérés d'impôt sur le revenu mais restent soumis aux prélèvements sociaux lors du dénouement.

Des débloquages anticipés sont possibles :

- mariage, conclusion d'un PACS ;
- naissance ou adoption d'un 3^e enfant ;
- divorce, séparation, dissolution d'un PACS, avec un enfant à charge ;
- invalidité de 2^e ou 3^e catégorie (salarié, son époux(se) ou partenaire de PACS, ses enfants) ;
- décès (salarié, son époux(se) ou partenaire de PACS) ;
- cessation du contrat de travail (licenciement, démission ou départ à la retraite) ou cessation d'activité par l'entrepreneur individuel, fin de contrat à durée déterminée, rupture de la période d'essai, fin du mandat social ou perte du statut de conjoint collaborateur ou associé ;
- surendettement ;
- création ou reprise d'entreprise (par le salarié, son époux(se) ou partenaire de PACS, ses enfants) ;

- achat ou agrandissement de la résidence principale et remise en état suite à une catastrophe naturelle.

3. Plan Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO)

Le PERCO, complémentaire au PEE, est un dispositif collectif d'épargne pour la retraite, créé au niveau de l'entreprise ou d'un groupe d'entreprises. Il a pour objet de recevoir les versements volontaires du salarié, qui peuvent être augmentés des sommes perçues au titre de la participation ou de l'intéressement et le cas échéant, des abondements de l'entreprise. Pour les entreprises disposant d'un Compte Epargne Temps (CET), les salariés peuvent transférer jusqu'à 10 jours par an sur leur PERCO. Les salariés des entreprises dépourvus de CET sont autorisés à verser les sommes correspondant à des jours de repos non pris sur le PERCO, dans la

limite de 10 jours par an (sans possibilité de réduire les congés annuels en deçà de 24 jours). L'abondement de l'entreprise ne peut dépasser 16 % du plafond de la Sécurité sociale, soit 6 484 € pour 2019 par bénéficiaire, sans pouvoir excéder le triple des versements personnels. L'abondement est déductible du bénéfice de l'entreprise. Il est exonéré de charges sociales (hormis le forfait social). Il n'est pas imposable pour le bénéficiaire.

Les fonds, indisponibles jusqu'à la date de départ à la retraite, sont normalement versés sous forme d'une rente viagère imposable sur une fraction, en fonction de l'âge du bénéficiaire, mais l'accord instituant le plan peut prévoir une sortie en capital. Le capital est alors exonéré d'impôt sur le revenu. Les produits du PERCO et l'abondement de l'entreprise sont soumis aux prélèvements sociaux. Il existe des cas de déblocages anticipés restreints dont l'achat de la résidence principale.

4. Stock-options

Un plan de stock-options (ou options d'achat d'actions) offre aux salariés la possibilité d'acheter des actions de leur société à un prix et pendant un délai fixés par avance. Lorsque le bénéficiaire du plan lève son option, il devient propriétaire des actions en les achetant au prix de souscription fixé initialement, et réalise un gain d'acquisition (différence entre le cours de l'action au jour de la levée de l'option et le prix d'achat fixé lors de l'attribution des options). Les bénéficiaires de stock-options sont autorisés à utiliser les droits constitués dans le cadre d'un PEE (ou PEI) pour financer la levée des stock-options sans que cela ne soit considéré comme un cas de déblocage anticipé. Les actions souscrites à l'aide des fonds provenant du PEE (ou PEI) doivent être versées dans le plan et ne deviendront disponibles qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans décompté depuis la date du versement.



FISCALITÉ APPLICABLE AUX STOCK-OPTIONS

5. Attribution Gratuite d'Actions (AGA)

Ce dispositif permet aux sociétés d'attribuer gratuitement des actions à leurs salariés et mandataires sociaux. Le prix n'est pas préalablement fixé.

Le bénéficiaire des actions gratuites ne devient propriétaire de ces dernières qu'au terme d'une période d'acquisition fixée à un an minimum.

Par la suite, il ne pourra les céder qu'après une période de conservation dont la durée est décidée par l'Assemblée générale extraordinaire (AGE), toutefois le cumul des deux périodes ne peut être inférieur à deux ans



FISCALITÉ APPLICABLE AUX ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

5

Les autres placements à fiscalité privilégiée

1. Souscription au capital d'une société ou sa reprise

La souscription au capital d'une PME en phase de démarrage

Les contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines PME (Petites et Moyennes Entreprises) bénéficient, sous réserve de conserver les titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la souscription, d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Jusqu'au 31 décembre 2017, cette réduction était égale à 18 % des capitaux versés retenus dans la limite d'un plafond annuel fixé à 50 000 € pour une personne seule et à 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Toutefois, la fraction des investissements supérieurs à cette limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

Exemple: Pour un célibataire effectuant un versement de 60 000 € en 2017, la réduction imputable sur l'impôt sur les revenus 2017 est de $50\,000 \times 18\% = 9\,000$ €. En 2018, ce contribuable a droit à une réduction d'impôt au titre de l'excédent de versement de $10\,000 \times 18\% = 1\,800$ €.

La réduction d'impôt est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux. Toutefois, la quote-part de cette réduction qui excède le plafond de 10 000 €

peut être imputée sur l'impôt sur le revenu des cinq années suivantes. Pour déterminer la fraction de réduction d'impôt reportable au titre d'une année, il est tenu compte des versements de l'année, des reports des versements excédant le plafond de la réduction, et enfin des reports de la réduction supérieurs au plafond de 10 000 € des années antérieures.

Exemple: Pour un couple soumis à imposition commune effectuant un versement de 80 000 € en 2019, l'excédent de réduction d'impôt pour 2019: $[80\ 000 \times 18\ \%] - 10\ 000\ € = 4\ 400\ €$ peut être reporté sur l'impôt dû au titre de 2020 à 2024.

Les sociétés concernées, non cotées sur un marché réglementé et soumises à l'impôt sur sociétés (IS), doivent répondre à la définition communautaire des PME, compter au moins deux salariés et être dans certains cas créées depuis moins de sept ans. Elles doivent avoir leur siège

dans un État membre de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités financières, immobilières et de gestion de patrimoine mobilier. La société bénéficiaire de la souscription ne doit pas être en difficulté.

Les souscriptions au capital de holdings sont éligibles à la réduction d'impôt lorsque ces holdings ont pour objet exclusif la détention de titres de sociétés éligibles et que leurs mandataires sociaux sont des personnes physiques.

À noter :

- Les dirigeants associés ou actionnaires ne peuvent pas bénéficier de ce dispositif au titre de la souscription à une augmentation de capital sauf dans le cas particulier des investissements de suivi.
- En cas de donation des titres dans le délai de conservation, la réduction d'impôt n'est

pas remise en cause si le donataire reprend l'engagement de conservation.

TRANSITION 2018-2019

La loi de finances pour 2018 avait augmenté le taux de réduction de 18% à 25%, pour les versements effectués à compter d'une date fixée par décret et jusqu'au 31/12/2018. Toutefois, la réponse de la Commission Européenne n'étant pas intervenue pour considérer cette majoration comme conforme au droit de l'Union Européenne, le taux majoré de la réduction n'a pas pu encore s'appliquer. La loi de finances pour 2019 reporte en conséquence d'un an le terme de la période d'application de la mesure. Ainsi, les versements effectués jusqu'au 31/12/2019 devraient ouvrir droit à une réduction d'impôt de 25%, à compter d'une date fixée par décret.

La loi de finances rectificative pour 2016 a assoupli la condition tenant à la conservation des titres. Il est désormais possible de céder les titres après une période minimale de trois ans à condition de réinvestir intégralement le prix de cession net dans d'autres titres de sociétés éligibles dans un délai d'un an. Les nouveaux titres doivent être conservés pendant la période restant à courir depuis la souscription initiale afin de ne pas perdre le bénéfice de la réduction d'impôt.

Déduction des intérêts d'emprunt et frais d'acquisition de titres de société à l'IS dans laquelle travaille le contribuable.

Les salariés, dirigeants ou non, qui souscrivent ou acquièrent des droits sociaux de la société dans laquelle ils exercent leur activité principale peuvent déduire au titre des frais réels professionnels les frais et intérêts d'emprunt

afférents. Pour cela, la dépense doit être utile à l'acquisition ou à la conservation de leur rémunération.

Ne sont admis en déduction du salaire imposable que les intérêts calculés sur la part de l'emprunt qui n'excède pas le triple de la rémunération annuelle allouée (ou attendue) lors de la souscription de l'emprunt. Les droits sociaux dont l'acquisition a ouvert droit à cette déduction ne peuvent pas ouvrir droit à la réduction d'IR pour souscription au capital d'une PME. Ces titres ne peuvent pas non plus être inscrits dans un PEA ou un Plan d'Épargne Salariale.

2. Souscription à des FIP/FCPI

Les souscriptions de parts de Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI), comprenant au moins 70% de titres de sociétés françaises ou européennes non cotées et à caractère innovant, donnent droit à une réduction

d'impôt sur le revenu égale à 18% des versements plafonnés annuellement à 12 000 € pour une personne seule et à 24 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Un engagement de conservation des parts pendant au moins cinq ans est nécessaire: une copie de cet engagement devra être conservée par le contribuable et fournie à l'administration sur demande.

Les Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), assez proches des FCPI, ont vocation à intervenir sur des zones géographiques d'une, deux ou trois régions limitrophes pour le financement des fonds propres de PME locales.

Les souscriptions ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du montant des versements plafonnés à 12 000 € pour un contribuable seul et à 24 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Les FIP ouvriraient

droit également à la réduction d'ISF, et les modalités de choix entre la réduction d'impôt sur le revenu ou l'ISF sont identiques aux règles applicables aux FCPI. L'engagement de conservation des parts de cinq ans devra être conservé par le contribuable et fourni sur demande de l'administration fiscale.

3. Souscription à des Sofica

Les souscriptions au capital de sociétés pour le financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles (Sofica) réalisées jusqu'au 31 décembre 2020 ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 30% pouvant être portée à 36% ou 48% en fonction de la nature des investissements de la société. Cette réduction est calculée d'après les sommes effectivement versées, retenues dans la double limite de 25% du revenu net global et de 18 000 €.

Fiscalité de l'immobilier



1 L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

1. Champ d'application
2. Assiette
3. Règles d'évaluation des biens
4. Biens exonérés d'IFI
5. Calcul de l'impôt
6. Modalités déclaratives

2 La résidence principale

1. Achat d'un logement

Logement ancien

Logement neuf de moins
de cinq ans

Acquisition de terrains à bâtir

2. Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Quel logement financer ?

Comment en bénéficier ?

3. Éco-Prêt à Taux Zéro

4. Impôts locaux

Taxe foncière

Taxe d'habitation

Exonération d'impôts locaux des contribuables modestes

Paiement des impôts locaux

5. Aides fiscales pour travaux

Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

3 L'investissement locatif

1. Revenus fonciers

2. Incitations à l'investissement locatif

Le dispositif « Pinel »

Investissements « Pinel Outre-mer »

Logements anciens

Location meublée

3. SCI : une solution à envisager

4 Les régimes d'imposition des plus-values immobilières

5 Barèmes et abattements pour 2019

1

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'IFI a remplacé l'Impôt sur la Fortune au 1^{er} janvier 2018.

1. Champ d'application

L'IFI ne concerne que les actifs immobiliers. Toutefois, le seuil et les conditions d'assujettissement, appréciés au 1^{er} janvier de chaque année, sont identiques à ceux de l'ISF. 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 ou égale à 1 300 000 €. Pour l'application de ce seuil, il convient de considérer la valeur des biens au 1^{er} 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.

2. Assiette

L'actif imposable est composé :

- Des biens et droits immobiliers appartenant, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal : les immeubles non bâtis (terres agricoles, bois et forêts, pâtures, etc.), les immeubles bâtis, les immeubles en cours de construction, ainsi que les droits réels

immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction, etc.).

- Des titres de sociétés cotées ou non ou d'organismes (FCP, FPI, SPPICAV, ...) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers détenus directement ou indirectement, quel que soit le nombre de niveaux d'interposition, par la société ou l'organisme.

Particularités

Démembrement de propriété

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-propiétaire 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], en l'absence d'enfant et de descendant [C. civ., art. 1094] ou en présence d'enfants d'un premier lit [C. civ., art. 1098];
- 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.

Crédit-bail ou location-accession

Afin de limiter le recours à certains schémas d'optimisation fiscale, la loi de finances pour 2018 instaure deux nouvelles clauses anti-abus qui n'existaient pas en matière d'ISF.

La valeur des actifs faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail, appréciée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, est comprise dans le patrimoine du preneur pour l'application de l'IFI, après déduction du montant des loyers restant à courir jusqu'à l'expiration du bail et du montant de l'option d'achat. De la même manière, la valeur des actifs faisant l'objet d'un contrat de location-accession est comprise dans le patrimoine de l'accédant, après déduction des redevances restantes et du montant de l'option d'achat.

Contrats d'assurance-vie et de capitalisation

La valeur de rachat des contrats d'assurance-vie rachetables exprimés en unités de compte est incluse dans le patrimoine du souscripteur à hauteur

de la fraction de leur valeur représentative d'actifs immobiliers.

Les primes versées après 70 ans sur des contrats non rachetables, qui étaient jusqu'à présent taxables à l'ISF, ne sont pas concernées par l'IFI.

3. Règles d'évaluation des biens

Principes

Sont imposables à l'IFI les immeubles et droits sur les immeubles compris dans le patrimoine du redevable ou de son foyer. Il convient de retenir la valeur vénale réelle des biens au 1^{er} janvier de l'année.

Résidence principale

Comme pour l'ISF, un abattement de 30 % est appliqué sur la valeur vénale réelle de la résidence principale. Cet abattement applicable si

la résidence principale est détenue au sein d'une Société Civile Immobilière.

Parts ou actions de sociétés

La valeur vénale réelle nette des titres estimée au 1^{er} janvier est corrigée, afin d'isoler la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers qui s'y trouvent.

On lui applique le rapport entre :

- D'une part, la fraction de la valeur vénale réelle de la société représentative des immeubles ou droits immobiliers qui s'y trouvent. Il s'agit de la valeur totale des biens immobiliers que la société détient directement et indirectement : ses participations représentatives de biens immobiliers, quel que soit le nombre d'interpositions.
- D'autre part, la valeur vénale réelle totale de la société dont les titres sont détenus.

Cela implique donc de connaître non seulement la composition de l'actif de la société dont les titres sont détenus par le redevable, mais également celui des entreprises sous-jacentes dans la chaîne de participation.

Exclusion de certains actifs

Plusieurs mesures viennent réduire l'assiette d'imposition; on exclut notamment la fraction représentative de l'immobilier professionnel des sociétés, ainsi que les participations de moins de 10 % sous certaines conditions.

Les actionnaires minoritaires

Sont exclues de l'assiette de l'IFI les parts de sociétés qui ont une activité opérationnelle (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale), dès lors que le redevable détient soit directement soit indirectement, avec les personnes de son foyer fiscal, moins de 10 % du capital ou des droits de vote de la société.

Cette exclusion s'applique également avec des niveaux d'interposition: l'IFI ne s'applique pas aux actifs immobiliers de la société B lorsque le redevable détient moins de 10 % de ces titres. Il faut toutefois prendre en compte les éventuelles participations directes en plus.

Exemple: Le redevable détenant 14 % des titres d'une société commerciale A, laquelle détient 70 % d'une société commerciale B; la participation indirecte du redevable est en-dessous du seuil de 10 % : $14 \% \times 70 \% = 9,8 \%$.

Toutefois, cette exception au profit des actionnaires minoritaires ne joue pas pour les biens et droits immobiliers détenus par des sociétés que le redevable contrôle, seul ou conjointement avec son foyer, ou dont il se réserve la jouissance de fait ou de droit.

Les OPCVM :

Une exclusion similaire s'applique en cas de

détention de moins de 10 % des droits des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) et des fonds d'investissement, dans l'hypothèse où leur actif est composé de moins de 20 % de biens imposables à l'IFI.

Pour apprécier le seuil de 10 %, il faut inclure les parts ou actions du redevable et des membres de son foyer. Les OPC concernés sont des organismes dont la finalité n'est pas strictement immobilière: OPC en valeurs mobilières, fonds d'investissement à vocation générale, fonds de capital investissement, fonds d'épargne salariale.

Les SIC :

Sont exclues de l'assiette de l'IFI les actions des sociétés d'investissement immobilier cotées lorsque le redevable détient, directement ou indirectement, seul ou conjointement avec des membres de son foyer fiscal, moins de 5 % du capital et des droits de vote.

Affectation des biens à une activité opérationnelle

Certains biens ne sont pas retenus dans le calcul du ratio de la valeur des titres représentant les actifs immobiliers de l'entreprise. Il s'agit des biens directement détenus par la société dont le redevable détient les titres, ou détenus par une société dont cette première société détient des parts, dès lors que ces biens sont affectés à une « activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale », que l'on peut qualifier d'opérationnelle.

La définition de la nature des activités visées pour l'application de ces dispositions a été précisée.

Revêtent également un caractère commercial, d'une part, l'activité de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation et

d'autre part, les activités des sociétés holding animatrices de groupe.

Néanmoins, certaines activités habituellement considérées comme commerciales sont exclues : d'une part, l'exercice par une société ou un organisme d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier et, d'autre part, l'exercice d'une activité de location meublée de locaux d'habitation, sauf si le redevable retire de cette activité professionnelle plus de 23 000 € de recettes annuelles représentant plus de 50 % des revenus de son foyer fiscal.

Passif déductible

Principe :

En cohérence avec l'assiette imposable désormais limitée aux biens et droits immobiliers, la déductibilité du passif est limitée aux dettes afférentes à ces actifs imposables.

Les dettes déductibles sont celles existant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elles doivent avoir été contractées par le redevable et effectivement supportée par lui (et le cas échéant, à proportion de la valeur imposable du bien auquel elle se rapporte).

Nature des dettes déductibles

Les dettes déductibles sont les suivantes :

- Dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- Dépenses de réparation et d'entretien. En cas de location de l'immeuble, elles doivent avoir été supportées par le propriétaire ou pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire ;
- Dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
- Impositions dues à raison des propriétés

immobilières : taxe foncière, taxe sur les bureaux en Île de France, l'IFI lui-même. La taxe d'habitation n'est pas déductible.

- Dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

Sont en particulier déductibles les emprunts bancaires, les sommes dues aux prestataires de services ou aux entrepreneurs de travaux.

Modalités de déduction particulière des prêts In Fine

Les prêts avec remboursement « in fine » contractés pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier ne sont que partiellement déductibles. Les annuités théoriques sont déterminées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme des annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible. Ce calcul vise en réalité à reconstituer fictivement

ce qui serait déductible dans le cadre d'un emprunt classique.

Exemple de détermination du montant déductible:

Emprunt de 500 000 euros sur 25 ans:

Montant déductible la 6ème année suivant le versement du capital:

$$500\ 000 \times [(25-6)/25] = 380\ 000 \text{ €}$$

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

Les règles particulières de déduction des emprunts in fine s'appliquent aux prêts contractés pour le financement d'immeubles comme de titres de sociétés, ainsi qu'aux prêts contractés par une société pour l'acquisition d'un actif imposable.

Une règle similaire est également prévue pour les prêts qui ne prévoient pas de terme pour le remboursement du capital: ils sont déductibles chaque année de manière linéaire selon la méthode décrite ci-dessus, sur une période de 20 ans.

Dettes dont la déduction est interdite

Certaines dettes ne sont pas déductibles en raison de la personnalité du prêteur, ou lorsqu'il y a un doute sur la réalité du passif. Ne sont donc pas déduits :

- Les prêts contractés par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal: il s'agit ici des « prêts à soi-même »;
- les prêts contractés par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès d'un membre du groupe familial du redevable (autre qu'un membre du foyer fiscal): les conditions du marché

sont supposées ne pas avoir été respectées entre proches. Mais le redevable a le droit de prouver le caractère normal de ce prêt ;

- les prêts contractés par le redevable ou un membre de son foyer fiscal auprès d'une société contrôlée directement ou indirectement par lui-même ou son groupe familial. Là encore, le redevable peut prouver le caractère normal de ce prêt.

Dettes dont la déduction est plafonnée

Il s'agit de restreindre la déduction lorsqu'il y a tentative d'optimisation fiscale en présence d'endettement important. Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

4. Biens exonérés d'IFI

Deux exonérations sont prévues dans le cadre de l'IFI.

Biens affectés à l'activité professionnelle

Le principe est celui de l'exonération des actifs immobiliers affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, du redevable de l'IFI soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société de personnes. Lorsque cette activité est exercée par l'intermédiaire d'une société imposable à l'IS, l'exonération est subordonnée au respect des conditions suivantes par le redevable : le redevable exerce une fonction de direction donnant lieu à une rémunération normale représentant plus de la moitié de ses revenus et il détient au moins 25 % des droits de vote (dans le cadre d'une SARL ou SA). Mais ce dirigeant est toutefois dispensé de respecter ce seuil lorsque la valeur brute de leur participation dépasse 50 % de la valeur brute de son patrimoine total.

Exonérations spécifiques à certaines catégories de biens fonciers

Bois et forêts :

Le régime d'exonération applicable dans le cadre de l'ISF aux bois et forêts et parts de groupements forestiers ainsi qu'aux biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de groupement foncier agricole sont maintenus sous les mêmes conditions pour l'IFI.

Dutreil : suppression de l'exonération

L'exonération partielle des titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil est supprimée, compte tenu de la nouvelle assiette de l'impôt.

5. Calcul de l'impôt

Le montant de l'impôt est calculé selon un barème progressif composé de six tranches qui s'applique dès 800 000 € de patrimoine pour les redevables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1 300 000€.

Toutefois, une décote est applicable aux patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 € afin d'atténuer les effets de seuils : le montant de l'impôt calculé selon le tarif prévu au tableau ci-dessus est réduit d'une somme égale à 17 500 € -1,25 % P (P étant la valeur nette taxable du patrimoine).



BARÈME DE L'IMPÔT DÛ

Réductions d'impôt

Principes :

Le régime d'exonération des titres de PME et parts de FIP, FCPI et FCPR prend fin. Ces titres sont donc désormais imposables à hauteur de la

fraction de valeur représentative des biens immobiliers non affectés à l'activité opérationnelle.

Toutefois, les dons et versements ouvrant droit aux réductions d'impôt dites ISF-dons et ISF-PME effectués entre la date limite de dépôt des déclarations ISF dues au titre de l'année 2017 et le 31 décembre 2017 sont imputables, dans les conditions habituelles, sur l'IFI qui sera dû au titre de 2018.

Au titre des années suivantes, seule la réduction d'ISF au titre de dons à certains organismes est reconduite pour l'IFI. Cette réduction permet aux redevables d'imputer sur le montant de leur IFI 75 % de leurs versements dans la limite de 50 000 € par an. La fraction ayant donné lieu à cette exonération ne peut donner droit à un autre avantage fiscal.

Le seul changement concerne la liste des associations reconnues d'utilité publique de financement et d'accompagnement de la création

et de la reprise d'entreprises qui est désormais fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget et non plus par décret. Comme pour l'ISF, les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de dépôt de la déclaration de l'année précédant celle de l'imposition et la date de dépôt de la déclaration de l'année d'imposition.

Plafonnement et prise en compte des impôts équivalents versés à l'étranger

En vertu du même mécanisme de plafonnement que celui existant pour l'ISF, le cumul de l'IFI et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente est plafonné à 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels, tout excédent éventuel venant en diminution de l'IFI.

Est également prévu un nouveau mécanisme, qui n'existait pas pour l'ISF, permettant d'imputer sur l'IFI exigible en France les éventuels impôts

équivalents acquittés à l'étranger.

Ce dispositif s'applique à raison de l'obligation fiscale illimitée des résidents fiscaux, imposables en France à raison de leurs biens situés à l'étranger.

6. Modalités déclaratives

Contrairement à l'ISF pour lequel deux modalités déclaratives coexistaient suivant le montant du patrimoine imposable, il n'existe plus qu'une déclaration dans le cadre de l'IFI.

Dans un souci de simplification, les redevables mentionnent la valeur brute et la valeur nette taxable des actifs imposables sur la déclaration annuelle prévue en matière d'impôt sur le revenu (n°2042) ; ils joignent des annexes (dont les modèles seront établis par l'administration) sur lesquelles il faudra détailler la composition et la valorisation des actifs. Il n'y a donc pas de

déclaration spécifique à l'IFI.

Cette rédaction met donc fin à la déclaration spéciale d'ISF qui devait être souscrite, pour les redevables possédant un patrimoine supérieur à 2,57 M€, avant le 15 juin de chaque année.

Les non-résidents fiscaux, imposables à l'IFI sur leurs biens en France sans y être soumis à l'IR, restent tenus de remplir une déclaration spéciale dont la date limite reste à définir.

Les résidents d'États autres que ceux de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen (EEE) pourront être invités par l'administration fiscale à désigner un représentant fiscal.

2

La résidence principale

1. Achat d'un logement

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

L'achat d'un logement ancien à usage d'habitation est soumis à des droits de mutation à titre onéreux, aussi appelés « droits d'enregistrement ». Ces droits représentent un taux global généralement fixé à 5,09 % plus 0,10 % au titre de « la contribution de sécurité immobilière ». Pour les acquisitions intervenues à compter du 1^{er} mars 2014, les conseils

départementaux ont eu la possibilité d'augmenter le taux de cette taxe dans la limite d'un plafond de 4,50 %. La hausse ayant été majoritairement votée, le taux est désormais porté à 5,81 %.

Tout logement individuel ou situé dans un immeuble collectif achevé depuis plus de cinq ans ou, s'il est achevé depuis moins de cinq ans, acquis auprès d'un particulier non assujetti à la TVA est soumis à ces droits de mutation.

L'achat d'un logement neuf de moins de cinq

ans auprès d'un assujetti est soumis à la TVA au taux de 20 %, supportée par l'acheteur et incluse dans le prix de vente.

En contrepartie, ces mutations font l'objet de droits d'enregistrement à un taux réduit (taxe de publicité foncière à 0,71 %, plus 0,10 % au titre de « la contribution de sécurité immobilière »).

Les acquisitions de terrains à bâtir par les particuliers auprès de vendeurs non

professionnels sont, en revanche, exclues du champ d'application de la TVA et assujetties aux droits de mutation au taux de 5,09 % plus 0,10 % au titre de « la contribution de sécurité immobilière », le taux ayant été porté à 5,81 % dans la plupart des départements.

2. Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le dispositif du Prêt à Taux Zéro est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021. Il est ouvert :

Sur les zones A, A bis et B1 aux seuls logements neufs.

Les zones B2 et C restent éligibles pour les demandes de prêt réalisées en 2018 et 2019, pour les logements neufs ou anciens avec travaux, mais le PTZ ne finance plus que 20 % du montant de l'opération dans ces deux dernières zones (au lieu de 40%).

A partir de 2020, seuls les logements anciens avec travaux seront éligibles sur les zones B2 et C.

Le dispositif est également ouvert, quelle que soit la zone du territoire, aux acquisitions de logements anciens dans le parc social.

A partir de 2020, il sera également ouvert aux acquisitions de logements neufs dans une commune couverte par un contrat de redynamisation de site de défense, quelle que soit la zone du territoire.

Quel logement financer ?

- **Logement neuf** (il s'agit d'un logement qui n'a jamais été occupé) situé en zone A, A bis et B1, ou de redynamisation de site de défense [+ B2 et C en quotité moindre pour 2018 et 2019]:
- construction d'une maison individuelle, de ses annexes et garages, avec ou sans achat de son terrain;
- achat d'un logement achevé ou en cours de réalisation et travaux de finition en vue de sa

première occupation ;

- achat d'un logement existant accompagné de travaux d'extension, sous réserve que la surface habitable soit supérieure à la surface du logement préexistant, cette opération étant assimilée à la création d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du CGI.

- **Logement ancien :**

- logement ancien issu du parc HLM: le logement doit être situé en métropole ou dans un département d'Outre-mer ;
- acquisition d'un logement ancien en zone B2 ou C accompagné de travaux de réhabilitation représentant au moins 25% du prix total d'opération.

Comment en bénéficier ?

Le PTZ concerne toute personne qui achète un logement pour en faire sa résidence principale

[dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement]. Il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement pendant les deux ans précédant l'offre de prêt (sauf personnes invalides sous conditions).

Le PTZ peut financer jusqu'à 40 % (ou 20 % pour les zones B2 et C jusqu'en 2019) du logement neuf ou 10 % du logement ancien du parc social. Il doit obligatoirement être complété par un autre prêt habitat. Il ne peut être obtenu qu'un PTZ par opération.

Le montant du PTZ dépend notamment :

- du nombre de personnes qui occuperont le logement à titre de résidence principale ;
- des revenus du foyer ;
- de la composition de la famille ;
- du coût de l'opération ;
- de l'objet à financer (jusqu'à 40 % du montant de l'opération pour le neuf ou l'ancien à

- renover, 10 % pour l'ancien HLM);
- de la localisation du bien: zones A, B1, B2, C;
- du montant des autres prêts.

La durée de remboursement du PTZ est fonction du Revenu Fiscal de Référence (RFR) du ménage (RFR 2017 pour les prêts accordés en 2019), mais aussi de la composition de la famille. Elle s'échelonne de 20 à 25 ans (dont 5 à 15 ans de différé) selon les revenus du foyer, avec trois profils de remboursement différents.

À noter: les ménages ont désormais la possibilité de mettre leur logement en location à l'issue d'un délai de six ans, suivant la date de déblocage du prêt. Cette mesure est applicable à compter du 1^{er} janvier 2016 avec l'accord de l'établissement bancaire aux prêts versés depuis le 1^{er} janvier 2011.

Le Revenu Fiscal de Référence figure sur l'avis

d'imposition. Il s'entend du revenu net imposable y compris les plus-values sur valeurs mobilières, de certains revenus exonérés, des distributions effectuées par des Fonds Communs de Placements à Risque et Sociétés de Capital Risque, des revenus soumis à des prélèvements libératoires et de certaines déductions [cotisations PERP, abattement de 40 % sur les dividendes, etc]. Le Revenu Fiscal de Référence est un élément déterminant pour l'obtention de certains prêts réglementés et pour l'obtention des exonérations ou dégrèvements aux taxes locales immobilières ([en savoir plus](#)).



**PRÊT PTZ : TABLEAU DES PLAFONDS
DE RESSOURCES SELON ZONES
GÉOGRAPHIQUES**

3. L'Éco-Prêt à Taux Zéro

L'Éco-PTZ est un prêt à 0 %, sans frais de dossier, qui finance des travaux d'éco-rénovation jusqu'à 30 000 € dans votre résidence principale (ou celle d'un locataire). Il est accessible à tout propriétaire d'un bien ancien achevé avant le 01/01/1990 (offres de prêt émises jusqu'au 30/06/2019) ou achevé depuis plus de deux ans (offres de prêt émises à compter du 01/07/2019), sans condition de ressources.

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) et peuvent être, selon la nature de votre projet :

- Soit un « bouquet de travaux » regroupant au moins deux des six catégories de travaux ci-dessous (offres de prêt émises jusqu'au 28/02/2019) ou une seule des catégories de travaux ci-dessous (offres de prêt émises à

compter du 01/03/2019):

- isolation performante de la toiture;
- isolation performante des murs donnant sur l'extérieur;
- isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur;
- installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire;
- installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables;
- installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables;
- isolation des planchers bas (offres de prêt émises à compter du 01/07/2019).

- Soit des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement.
- Soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs.

Les montants et durées de prêts sont fonction du

type de travaux prévus et réalisés :

jusqu'à 30 000 € pour un bouquet de trois catégories :

- de travaux minimum ou pour l'amélioration de la performance énergétique globale sur quinze ans au maximum ;
- jusqu'à 20 000 € pour un bouquet de deux catégories de travaux sur dix ans au maximum ;
- jusqu'à 10 000 € pour une action simple ou pour des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement, sur dix ans au maximum.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

Nouveauté : La loi de finances pour 2019 a prorogé l'Éco-Prêt à Taux zéro pour trois années supplémentaires, soit jusqu'au 31/12/2021, et a apporté quelques aménagements au dispositif pour

les offres de prêts émises à compter du 1^{er} Juillet 2019: L'Éco-PTZ sera désormais accessible pour les logements achevés depuis plus de deux ans. La condition de réaliser « un bouquet » d'au moins deux catégories de travaux est supprimée dès les offres de prêt émises à compter du 1^{er} mars 2019. Les travaux d'isolation des planchers bas seront désormais finançables. La durée maximale d'emprunt sera uniformisée à quinze ans. Et le délai pour obtenir un Éco-PTZ complémentaire sera porté de trois à cinq ans.

Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} juillet 2019, la durée maximale d'emprunt est portée à quinze ans, quel que soit le nombre d'actions financées.

Pour les offres de prêts émises depuis le 1^{er} mars 2016, les propriétaires occupants qui réalisent des

travaux dans leur logement financés par un Éco-PTZ peuvent le cumuler avec le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE), sans conditions de ressources, sous réserve de l'éligibilité de ces travaux au CITE.

De plus, depuis le 1^{er} juillet 2016, il est possible d'obtenir en complément d'un Éco-PTZ, dans un délai de trois ans [offres de prêt émises jusqu'au 30/06/2019] ou de cinq ans [offres de prêt émises à compter du 01/07/2019], un Éco-PTZ complémentaire sous réserve d'éligibilité et sans que le cumul des deux prêts ne dépasse 30 000 € par logement.

4. Impôts locaux

Taxe foncière

La taxe foncière est due au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour tout propriétaire ou usufruitier d'un immeuble bâti et non bâti. Le calcul de cet impôt

local est basé sur 50 % de la valeur locative (ou valeur locative cadastrale) arrêtée par le service des impôts et réalisée selon des taux d'imposition fixés par les collectivités territoriales.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} mars 2019: possibilité de réaliser des travaux correspondant à une seule des catégories éligibles.

Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} juillet 2019:

- Ouverture aux logements achevés depuis plus de deux ans;
- Extension aux travaux d'isolation des planchers bas;
- Uniformisation de la durée maximale d'emprunt à quinze ans;
- Possibilité d'Éco-PTZ dans les cinq ans.

Des cas d'exonération totale, partielle ou temporaire sont prévus. Une exonération temporaire de la taxe foncière pendant deux ans est appliquée, en cas de construction ou d'achat d'un logement neuf à usage de résidence principale ou secondaire, sauf décision contraire de la commune.

Les collectivités territoriales peuvent décider d'accorder une exonération temporaire de 50 à 100 % pour les logements à niveau élevé de performance énergétique sur une durée minimale de cinq années. Elles peuvent également exonérer de taxe foncière les locaux d'habitation issus de la transformation de bureaux pendant une durée maximum de cinq ans.

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est due au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour tout occupant habituel d'un logement, qu'il en soit propriétaire, locataire

ou occupant à titre gratuit. Cet impôt local est assis sur la valeur locative brute du logement, éventuellement diminuée d'abattements s'agissant de la résidence principale. Il est arrêté selon des taux d'imposition fixés respectivement par la commune et le département.

Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement ont la possibilité de moduler le taux de majoration de 5 % à 60% du montant de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Cette majoration est laissée à l'initiative des conseils municipaux des communes concernées.

Exonération d'impôts locaux des contribuables modestes

Les titulaires de l'allocation de solidarité aux

personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité sont exonérés de taxe d'habitation et de taxe foncière.

Les personnes âgées hébergées en maison de retraite conservant la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait antérieurement leur habitation principale bénéficient des dégrèvements ou exonérations des taxes d'habitation et foncière ainsi que de la redevance télévisuelle dès lors qu'ils respectent les conditions requises.

Taxe d'habitation

Lorsque leur revenu fiscal de référence 2018 n'excède pas 10 988€ pour la première part de quotient familial, majoré de 2 934 € par demi-part supplémentaire, sont exonérés de taxe d'habitation :

- les personnes âgées de plus de 60 ans ainsi que les veufs, quel que soit leur âge, lorsqu'ils ne sont pas soumis à l'IFI ; les titulaires de

l'allocation adultes handicapés (AAH) et les personnes atteintes d'une invalidité les empêchant de subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence. Les contribuables qui ont bénéficié de ces exonérations mais ne remplissent plus les conditions de ressources demeurent exonérés les deux premières années suivant la dernière application de l'exonération. Ils bénéficient ensuite d'un abattement sur la valeur locative du bien servant de base au calcul de la taxe de $\frac{2}{3}$ en année 3 et $\frac{1}{3}$ en année 4.

Les contribuables qui ne bénéficient pas des mesures d'exonération totale et dont le RFR 2018 n'excède pas la somme de 25 839 € pour la première part de quotient familial, majorée de 6 037€ pour la première demi-part supplémentaire et 4 752 € à compter de la deuxième part bénéficient d'office du dégrèvement de la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale

pour sa fraction excédant un certain seuil.

Taxe foncière sur l'habitation principale

Les contribuables qui ne bénéficient pas des mesures d'exonération totale peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière afférente à leur habitation principale pour sa fraction excédant 50 % de ce revenu.

Pour 2019, le dégrèvement est accordé aux contribuables dont le RFR 2018 n'excède pas la somme de 25 839 € pour la première part de quotient familial, majorée de 6 037 € pour la première demi-part supplémentaire et de 4 752€ pour chaque demi-part supplémentaire.

Lorsque leur revenu fiscal de référence 2018 n'excède pas 10 988 € pour la première part de quotient familial, majoré de 2 934 € par demi-part supplémentaire :

- les personnes âgées de plus de 65 ans

bénéficiaire d'un dégrèvement de 100 € sur la taxe foncière 2018;

- les personnes âgées de plus de 75 ans et celles titulaires de l'allocation aux adultes handicapés sont totalement exonérées de taxe foncière 2018.

CONSEIL

En cas de déménagement ou de vente d'un logement dans l'année, les impôts locaux sont dus pour l'année entière (sauf accord amiable avec le tiers pour en partager le montant au prorata de la durée d'occupation des lieux): pour la taxe foncière par le propriétaire des lieux au 1^{er} janvier; pour la taxe d'habitation par l'occupant des lieux au 1^{er} janvier.

Les contribuables qui ont bénéficié de cette exonération mais ne remplissent plus les conditions de ressources demeurent exonérés les deux premières années suivant la dernière application de l'exonération. Ils bénéficient ensuite d'un abattement sur la valeur locative du bien servant de base au calcul de la taxe de $\frac{2}{3}$ en année 3 et $\frac{1}{3}$ en année 4.

Paiement des impôts locaux

Tout contribuable peut, à sa demande, choisir de payer la taxe foncière et la taxe d'habitation par prélèvement mensuel. Il est possible de payer ses impôts locaux en ligne par Internet.

Le recouvrement de la redevance télévision est adossé à la taxe d'habitation. Ainsi, à défaut d'avoir spécifiquement mentionné dans la déclaration des revenus 2018, la non-détention d'un poste de télévision ou d'un dispositif assimilé

permettant la réception de la télévision au 1^{er} janvier de l'année, l'avis d'imposition relatif à la taxe d'habitation 2019 sera complété d'un avis d'imposition fixé à 139 €, relatif à la contribution à l'audiovisuel public.

5. 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 (voir liste des dépenses éligibles [en savoir plus](#)) 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].

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 comprise entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2019; 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'Éco-Prêt à Taux Zéro et le bénéfice du CITE est possible sans conditions de ressources ; [\[en savoir plus\]](#);
- les factures délivrées par les entreprises ayant réalisé les travaux doivent être conservées en cas de demande de l'administration fiscale.

Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

Jusqu'au 31 décembre 2020, les dépenses acquittées dans le cadre de la résidence principale par les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit au titre des travaux en faveur de l'aide aux personnes (dépenses

d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées, adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap et travaux de protection contre les risques technologiques] ouvrent droit au bénéfice d'un crédit d'impôt égal à :

- 25 % du montant des dépenses d'installation ou de remplacement spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- 40% au titre des dépenses prescrites par un plan de prévention de risques technologiques ou de frais de diagnostics préalables à la réalisation des travaux.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

La Loi de Finances pour 2019 proroge jusqu'au 31 décembre 2019 le Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE), qui devait s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2018. Les dépenses éligibles sont étendues et certaines ouvrent désormais droit au crédit d'impôt sous conditions de ressources.

Seuls les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale ou le mettant en location à ce même titre bénéficient du crédit d'impôt.

Ces dépenses sont prises en compte dans la limite d'un plafond pluriannuel fixé à 5 000 € pour une personne seule et à 10 000€ pour un couple soumis à imposition commune (enfant, personne invalide vivant sous le toit du contribuable). Les travaux de protection contre les risques technologiques bénéficient d'un plafond indépendant. Le montant des dépenses ne pouvant excéder 20 000 € pour un même logement et la composition du logement fiscal n'est pas prise en compte.

Le plafond de dépenses s'apprécie sur cinq années consécutives (sur trois ans pour les dépenses de prévention des risques technologiques) comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2020.

Les primes ou aides accordées au contribuable pour la réalisation des travaux doivent être déduites de la base du crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes n'est pas pris en compte dans le cadre du plafonnement des niches fiscales.



RÉSIDENCE PRINCIPALE : LES AIDES FISCALES APPLICABLES

3

L'investissement locatif

1. 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.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

A partir du 1^{er} janvier 2019, les revenus fonciers sont soumis au prélèvement de l'impôt à la source selon les modalités de l'acompte (voir Prélèvement à la Source, [en savoir plus](#)).



REVENUS FONCIERS

À SAVOIR

- Taxe sur les loyers élevés des micrologements

Cette taxe a pour objet d'inciter les bailleurs à réduire le loyer des logements de moins de 14 m² lorsque celui-ci est manifestement excessif. Elle concerne les locations nues ou meublées pour une durée d'au moins neuf mois situées dans les communes de la zone A ([en savoir plus](#)). Le montant de la taxe est déterminé en fonction de l'écart entre le montant du loyer mensuel perçu (hors charges) et la valeur d'un loyer mensuel de référence. Ce loyer de référence est fixé pour 2019 à 42,47 € par mètre carré de surface habitable. La déclaration et la perception de cette taxe suivent les règles de l'impôt sur le revenu. En revanche, les résidences avec services sont exclues (par exemple : résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences de tourisme).

2. Incitations à l'investissement locatif

Le dispositif « Pinel »

Il s'applique aux investissements réalisés entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021 par des personnes physiques résidentes fiscales françaises en direct ou via des sociétés 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-dessous).

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

- les acquisitions de logements neufs;

- 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 l'acquisition ;
- les constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 01/09/2014 et le 31/12/2021, sous réserve que la construction soit achevée dans les 30 mois qui suivent l'obtention du permis ;
- les acquisitions 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.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

« Dispositif Denormandie »

A partir du 1^{er} janvier 2019, le dispositif PINEL est étendu aux acquisitions de logements faisant l'objet de travaux de rénovation, ainsi qu'aux acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement, situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention de revitalisation de territoire. Les travaux

devront être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. (Liste des communes éligibles et modalités d'application fixées par arrêté).

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 exclus pour les acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2018 (ou pour les constructions dont les demandes de permis de construire ont été déposées à compter de cette date).

Le bénéfice de la réduction d'impôt est toutefois maintenu dans ces zones géographiques pour les

acquisitions réalisées jusqu'au 15 mars 2019 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 31 décembre 2017. (Voir détail des zones géographiques [en savoir plus](#))

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.

La réduction d'impôt

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 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 % ([en savoir plus](#)). 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 2019, les ressources à prendre en compte correspondent au Revenu Fiscal de Référence de l'année 2017 des locataires.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019, le bénéfice de la réduction d'impôt pourra être conservé même si l'investisseur transfère son domicile fiscal à l'étranger.

La réduction d'impôt s'imputera dans ce cas sur l'Impôt sur le Revenu français déterminé sur les revenus imposables en France dans les conditions applicables aux personnes non-résidentes.

Les investissements « Pinel » en métropole entrent dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000 €.

À SAVOIR

La taxe sur les logements vacants frappe les logements vacants depuis plus d'un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont situés dans des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (plus de 200 000 habitants auparavant). Elle est assise sur la valeur locative foncière brute du logement et de ses dépendances au 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'imposition est due. Son taux varie en fonction de la durée de vacance du bien. Ainsi, la première année d'imposition, le taux est fixé à 12,5 % puis 25 % à partir de la deuxième année.



TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT EN FONCTION DE LA DURÉE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

Les investissements « Pinel Outre-mer »

Pour les investissements dans les DOM et les collectivités d'Outre-mer, il existe un dispositif Pinel identique à celui prévu pour les investissements en métropole sous réserve des particularités suivantes :

- le taux de réduction d'impôt variant en fonction de la durée de l'engagement de location est porté à 23 %, 29 % et 32 % ;
- les plafonds de loyers et de ressources des locataires sont adaptés par décret ;
- les conditions de performance énergétique sont aménagées.

Les investissements « Pinel Outre-mer » relèvent du plafonnement global des avantages fiscaux « spécifique » de 8 000 €.

Les logements anciens

Dispositif Cosse ancien

Ce dispositif de déduction s'applique aux logements anciens ou neufs soumis au régime réel d'imposition qui font l'objet d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019. Le logement, situé en zone « tendue »^[1] doit être loué nu à titre de résidence principale pendant toute la durée de la convention, à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant, un descendant ou un associé si le logement est la propriété d'une société civile. L'avantage fiscal est un abattement spécifique appliqué sur le revenu locatif, dont le taux (de 15 % à 70 %) est fonction de la zone où se situe le

bien et du type de conventionnement (loyer intermédiaire, social ou très social).

Le taux de l'abattement peut être porté à 85 % si la gestion du bien est confiée à un organisme agréé en vue de sa sous-location à des personnes défavorisées.

L'abattement s'applique à compter de la date d'effet de la convention et pendant toute la durée d'application. Le même locataire doit rester en place et toutes les conditions doivent demeurer remplies jusqu'à la date de renouvellement du bail.

Le régime de la loi Malraux 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 de deux types d'avantages fiscaux selon l'année de réalisation de l'opération. Pour les opérations engagées depuis 2009:

➤ Une réduction d'impôt (de 22 % ou 30 % selon

la zone) est calculée sur le montant des dépenses réalisées au titre de l'ensemble des travaux de rénovation et des charges de droit commun dans les trois années suivant la délivrance du permis de construire. Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont retenues dans une limite globale de 400 000€ pouvant être répartie sur les quatre ans durant lesquels les contribuables peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

- Pour les opérations engagées antérieurement à 2009: Les dépenses susvisées sont déductibles des revenus fonciers et, le cas échéant, le déficit foncier en résultant est imputable en totalité sur le revenu brut global.

Ce dispositif a fait l'objet d'un bornage dans le temps, le régime d'imputation des déficits fonciers sans limite est réservé aux dépenses effectuées jusqu'au 31 décembre 2017.

[1] Zone pour laquelle il existe un fort décalage entre l'offre et la demande locative.



LES AIDES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Location meublée

Les revenus de cette activité sont imposables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers.

Pour les biens détenus en direct, les revenus nets sont déterminés soit après déduction des charges pour leur montant réel, soit après application d'un abattement forfaitaire de 50 % si le chiffre d'affaires du loueur en meublé est inférieur à 70 000 € (71 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes si le chiffre d'affaires est inférieur à 170 000 €) à compter de

l'imposition des revenus de 2018.

Attention: les SCI qui louent en meublé sont imposables de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Deux statuts coexistent.

Loueurs professionnels

Ce statut, qui permet notamment l'imputation sur le revenu global des déficits générés par l'activité, est réservé aux contribuables dont les recettes annuelles TTC procurées par la location meublée excèdent à la fois le seuil de 23 000 € et le montant des autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Par ailleurs, pour bénéficier de l'exonération d'IFI au titre des biens professionnels, les loueurs en meublé professionnels doivent retirer de cette activité plus de 50 % de l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal, incluant le revenu net issu de l'activité de loueur en meublé professionnel.

Loueurs non professionnels

Dès lors que le loueur ne répond pas aux conditions visées ci-dessus, les déficits générés par l'activité ne peuvent s'imputer que sur les bénéfices de même nature des dix années suivantes.

NOUVEAUTÉ
FISCALE
2019

La loi de finances pour 2019 proroge de trois ans la réduction d'impôt "Censi-Bouvard" en faveur des loueurs en meublé non professionnels. Elle est ouverte aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2021 sur les revenus imposables en France dans les conditions applicables aux personnes non-résidentes.

Deux dispositifs de réduction d'impôt sont prévus dans le cadre de l'activité de loueurs en meublé non professionnels :

- D'une part, la réduction « Censi-Bouvard » s'adresse à ceux qui acquièrent en direct des logements au sein d'Établissements de services sociaux ou médicaux définis par la loi (EHPAD) ou de résidences avec services pour étudiants ou seniors. Le contribuable doit alors s'engager à donner le logement en location meublée pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement. La réduction d'impôt au taux de 11 % est calculée sur le prix de revient de l'investissement retenu dans la limite de 300 000 € et répartie sur neuf ans. Ce dispositif s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2021.
- D'autre part, une réduction d'impôt de 20 % s'applique pour les propriétaires de logements achevés depuis au moins 15 ans situés dans

des résidences de tourisme classées et pour lesquelles d'importants travaux, adoptés en assemblée générale des copropriétaires, doivent être réalisés.

Le contribuable doit également s'engager à donner le logement en location meublée pendant au moins cinq ans à l'exploitant de la résidence. Cette réduction d'impôt est calculée sur la base du montant des dépenses facturées à chaque propriétaire retenu dans la limite annuelle de 22 000 € par logement pour l'ensemble de la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019.

3. SCI : une solution à envisager

Une bonne formule pour la création et la transmission d'un patrimoine familial.

La constitution d'une Société Civile Immobilière (SCI) pour détenir et gérer un immeuble permet de préserver l'unité et la stabilité du patrimoine

en évitant les risques et inconvénients de l'indivision.

La SCI peut également permettre aux chefs d'entreprise et aux professionnels de séparer l'immobilier professionnel des autres actifs. Ce type de société offre de très nombreuses possibilités grâce à la souplesse des règles juridiques qui leur sont applicables. Les choix seront opérés en fonction des objectifs patrimoniaux, financiers et fiscaux des associés.

Sauf option pour l'impôt sur les sociétés (IS), les SCI relèvent de l'impôt sur le revenu et leurs associés personnes physiques sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sur la quote-part des revenus correspondant à leurs droits sociaux.

L'option pour l'IS permet de déduire les frais d'acquisition et les amortissements pratiqués sur l'immeuble en bénéficiant d'un taux d'imposition

plus faible que les tranches les plus élevées du barème de l'impôt sur le revenu. Toutefois, cette option est irrévocable après 5 ans et ses conséquences doivent faire l'objet d'une étude approfondie.

4

Les régimes d'imposition des plus-values immobilières

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. Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers en 2019 est de 19 %, outre les prélèvements sociaux.



CHAMPS D'APPLICATION



RÉGIME D'IMPOSITION



BARÈME DE LA TAXE APPLICABLE AUX PLUS-VALUES (PV) D'UN MONTANT SUPÉRIEUR À 50 000 €

À SAVOIR

Exonération temporaire de droits de donations entre vifs d'immeubles neufs à usage d'habitation

Sont visées les donations d'immeubles pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention du permis. Aussi, pour un permis obtenu le 31 décembre 2016, la donation peut être réalisée au plus tard le 31 décembre 2019. Les immeubles ne doivent jamais avoir été occupés, ni utilisés sous quelque forme que ce soit.

Ces donations doivent être consenties en pleine propriété.

Le montant de l'exonération partielle des droits est fixé, dans la limite de la valeur déclarée à:

- 100 000 €, pour les donations consenties au profit d'un descendant ou d'un ascendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité;
- 45 000 €, pour les donations consenties au profit d'un frère ou d'une sœur; 35 000 €, pour les donations consenties au profit d'une autre personne.

Une limite d'exonération de 100 000 € est applicable aux donations consenties par un même donateur. Ce dispositif étant temporaire, les règles relatives au rappel des donations depuis moins de 15 ans ne sont pas applicables. En conséquence, le donataire qui a déjà reçu d'un même donateur une première donation dans la limite de son abattement personnel peut bénéficier de ce dispositif d'exonération partielle et cela peu importe la date de la donation initiale.

Barèmes et abattements pour 2019



BARÈME FISCAL DE L'USUFRUIT



**ABATTEMENTS APPLICABLES AUX
SUCCESSIONS ET/OU DONATIONS**



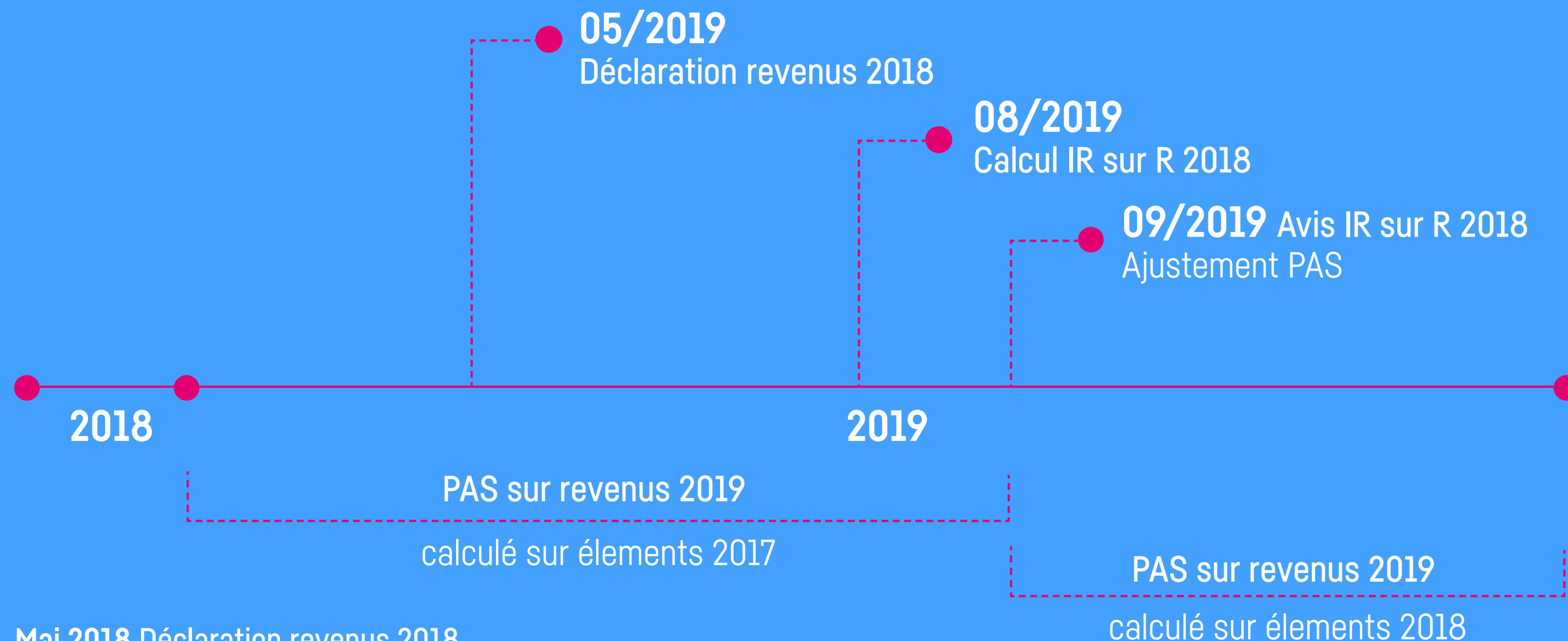
**ABATTEMENTS RÉSERVÉS
AUX DONATIONS**



**TAUX D'IMPOSITION
POUR LA TRANSMISSION**

TYPE DE REVENU	ASSIETTE DU PRÉLÈVEMENT	ANNÉE DE RÉFÉRENCE
Traitements et salaires et assimilés	Montant net imposable Après cotisations sociales déductibles Avant déduction des frais professionnels ou abattement de 10%	Année de perception
Pensions de retraite	Montant net imposable Après abattement de 10%	Année de perception
Pensions alimentaires	Montant net imposable Après abattement de 10%	Année de perception
Rentes viagère à titre onéreux	Montant net imposable En fonction de l'âge du crédientier	Année de perception
Revenus fonciers	Montant net imposable Après déduction des charges ou application du micro Après imputation des déficits	De janvier à août N : Montant du prélèvement calculé sur les revenus déclarés en N-2 De septembre à décembre N : Montant du prélèvement calculé sur les revenus déclarés en N-1
BIC BNC BA	Montant net imposable Après déduction des charges ou application du micro Après imputation des déficits	De janvier à août N : Montant du prélèvement calculé sur les revenus déclarés en N-2 De septembre à décembre N : Montant du prélèvement calculé sur les revenus déclarés en N-1

Janvier à août N	Application d'un taux calculé sur les éléments N-2
Mai N	Déclaration des revenus N-1 par les contribuables
Été N	Calcul de l'IR dû au titre des revenus N-1 Restitution en cas d'acomptes trop importants prélevés en N-1
Sept. N	Réception des nouveaux taux par le collecteur et ajustement du PAS pour septembre N à août N+1
Sept. à Déc. N	Versement complémentaire éventuel au titre de l'IR dû sur les revenus N-1



Mai 2018 Déclaration revenus 2018

Septembre 2019

- Paiement solde IR sur revenus 2018 après CIMR ou Restitution
- Ajustement du montant du PAS
 - Sur la base des éléments 2018 déclarés
 - Pour la période septembre 2019 à août 2020

[← Retour | Dépenses de travaux](#)

DÉPENSES DE TRAVAUX PAYÉES	EN 2018	EN 2019
MONTANT	4 000 €	0 €
VALEUR DÉDUCTIBLE	4 000 €	2 000 € ^[1]
MONTANT	3 000 €	3 000 €
VALEUR DÉDUCTIBLE	3 000 €	3 000 €
MONTANT	0 €	2 000 €
VALEUR DÉDUCTIBLE	0 €	1 000 € ^[2]

[1] Le contribuable ne paye aucune dépense en 2019 mais peut déduire la moyenne des dépenses 2018/2019.

[2] En l'absence de travaux payés en 2018, la déduction des charges payées en 2019 est dégradée pour 2019.

BARÈME DE L'IMPÔT APPLICABLE AUX REVENUS DE 2018

VALEUR DU QUOTIENT R/N R = revenu imposable N = nombre de parts <i>(en savoir plus)</i>	MONTANT DE L'IMPÔT BRUT
N'excédant pas 9 964 €	0
De 9 964 € à 27 519 €	$[R \times 0,14] - [1\,394,96 \times N]$
De 27 519 à 73 779 €	$[R \times 0,30] - [5\,798 \times N]$
De 73 779 à 156 244 €	$[R \times 0,41] - [13\,913,69 \times N]$
Supérieure à 156 244 €	$[R \times 0,45] - [20\,163,45 \times N]$

CALCUL DU 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) ^[1] avec un enfant à charge exclusive	2,5
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec deux enfants à charge exclusive	2,5
Marié(e) ou veuf (veuve) ^[1] avec deux enfants à charge exclusive	3
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec trois enfants à charge exclusive	3,5
Marié(e) ou veuf (veuve) ^[1] avec trois enfants à charge exclusive	4
Célibataire ou divorcé(e) vivant seul(e) avec quatre enfants à charge exclusive	4,5
Marié(e) ou veuf (veuve) ^[1] avec quatre enfants à charge exclusive (et ainsi de suite en ajoutant une part supplémentaire pour chaque enfant à charge exclusive)	5

[1] Il est sans incidence que les enfants à charge ne soient pas issus du mariage ou Pacs avec le conjoint prédécédé.

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

MISE EN SITUATION

En 2018, un contribuable a réalisé quatre opérations de cession d'actions sur son compte de titres avant le 1er janvier 2019 et opte pour le barème de l'impôt sur le revenu dans sa déclaration de mai 2019.

MARS 2018

Réalisation d'une plus-value de 5 000 € à l'occasion de la cession de titres A détenus depuis 9 ans.

JUIN 2018

Réalisation d'une plus-value de 2 000 € à l'occasion de la cession de titres C détenus depuis moins de 2 ans.

MAI 2018

Réalisation d'une plus-value de 1 000 € à l'occasion de la cession de titres B détenus depuis 3 ans.

DÉCEMBRE 2018

Réalisation d'une moins-value de 4 000 € à l'occasion de la cession de titres D.

NATURE DES OPERATIONS	MONTANT DES PLUS OU MOINS-VALUES	IMPUTATION DE LA MOINS-VALUE AVANT ABATTEMENT	PLUS-VALUE AVANT ABATTEMENT	MONTANT DES PLUS OU MOINS-VALUES APRES ABATTEMENT
Opérations ayant dégagé une plus-value				
TITRES C Détenue inférieure à 2 ans	2 000	- 2 000		
TITRES B Détenue entre 2 et 8 ans abattement 50 %	1 000	- 500	500	250
TITRES A Détenue supérieure à 8 ans abattement 65 %	5 000		5 000	1 750
Opérations ayant dégagé une moins-value				
TITRES D	- 2 500			
PLUS-VALUE SOUMISE A IR				2 000
PLUS-VALUE SOUMISE PS			5 500	

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 ^{er} janvier 2018, acompte [12,8 % ^[1] puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-
LIVRET A, LIVRET BLEU, LIVRET DÉVELOPPEMENT DURABLE, LIVRET JEUNE, LEP	Exonération	Exonération	-	-
COMPTES D'ÉPARGNE SUR LIVRET	Acompte [12,8%] ^[1] puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-
COMPTES À TERME	Acompte [12,8 %] ^[1] puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-
CERTIFICATS DE DÉPÔT	Acompte [12,8 %] ^[1] puis PFU ou barème de l'IR* sur option*	17,2 %	-	-
PEP BANCAIRES	Exonération	17,2 %	-	-
PEA ET PEA-PME	<p>EN L'ABSENCE DE RETRAIT : EXONÉRATION (sauf cas particuliers des dividendes de titres non cotés)</p> <p>EN CAS DE RETRAIT/CLÔTURE : TAXATION DU GAIN NET** <i>(voir colonne « Plus-value » ci-contre)</i></p>		PFU au taux de 12.8 % ou barème de l'IR sur option	17,2 % ^[2]
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avant deux ans ▶ Entre deux et cinq ans 				
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Après cinq ans 			Exonération	17,2 % ^[2]
OPC DE CAPITALISATION (SICAV ET FCP)	-	-	PFU ou Barème IR* sur option	17,2 %
OBLIGATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Monétaires ou obligataires 	17,2 %	PFU ou Barème IR* sur option	17,2 %
ACTIONS				
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Françaises 	Acompte [12,8 %] ^[1] puis PFU ou barème de l'IR* sur option ^[4]	17,2 %	PFU ou Barème IR* sur option ^[3]	17,2 %
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Étrangères (UE, Islande, Norvège) 	Acompte [12,8 %] ^[1] puis PFU ou barème de l'IR* sur option	17,2 %	PFU ou Barème IR* sur option ^[3]	17,2 %
OPC DE DISTRIBUTION (SICAV ET FCP)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Part d'actions françaises ▶ Part d'obligations françaises 	17,2 %	PFU ou Barème IR* sur option ^[3]	17,2 %
BONS DE CAISSE	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Émis après le 1^{er} janvier 1995 	17,2 %	-	-

[1] Sauf dispense sous conditions [\[en savoir plus\]](#).

[2] En cas de retrait ou clôture, les plus-values ou revenus acquis depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 1998 aux divers prélèvements sociaux au taux de 10 %, puis 10,30 % depuis le 1^{er} juillet 2004, 11 % depuis le 1^{er} janvier 2005, 12,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009 et 12,30 % depuis le 1^{er} janvier 2011, 13,5 % du 1^{er} octobre 2011 au 30 juin 2012 ; 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012 au 31/12/2017 et 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018 [\[en savoir plus\]](#).

[3] Après abattement pour durée de détention [\[en savoir plus\]](#).

[4] Après abattement de 40 %.

*IR : impôt sur le revenu. PFL : prélèvement forfaitaire libératoire.

** 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.

RÉCAPITULATIF DES BONS DE CAPITALISATION OU VERSEMENTS SUR CONTRATS D'ASSURANCE VIE : CONTRATS SOUSCRITS À COMPTER DU 01/01/90 POUR LES RACHATS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2018

		AVANT 4 ANS	ENTRE 4 ET 8 ANS	APRÈS 8 ANS			
				CONTRATS TRADITIONNELS		PEP ⁽²⁾	CONTRATS DSK ET NSK
				CONTRATS EN COURS AU 31/12/97	CONTRATS SOUSCRITS À COMPTER DU 01/01/98		
IMPÔT SUR LE REVENU	Produits attachés à des primes versées avant le 27/09/2017	IR ou PFL de 35%	IR ou PFL de 15% [16% pour le PEP assurance]	Abattement de 4 600€ ou 9 200 € [couple] par année de rachat. Au-delà, IR ou PFL de 7.5% Les produits afférents aux versements effectués avant 26/09/97 restent exonérés ⁽¹⁾	Abattement de 4 600€ ou 9200€[couple] par année de rachat. Au-delà, IR ou PFL de 7.5%	Exonération Sortie en rente viagère exonérée possible	Exonération
IMPÔT SUR LE REVENU	Produits attachés aux primes versées après le 27/09/2017	PFU au taux de 12.8% ou, sur option, barème de l'IR	PFU au taux de 12.8 % ou, sur option, barème de l'IR	Abattement de 4600€ ou 9200€ [couple] par année de rachat. ➤ Si le capital (hors intérêts) figurant sur les contrats au 31/12/N-1 ≤ 150.000 € : PFU 7,5% ou, sur option barème IR ➤ Si le 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 € : PFU de 12,8% ou, sur option, barème de l'IR		Exonération Sortie en rente viagère exonérée possible	Exonération
CONTRIBUTIONS SOCIALES	Contrats en euros : 17,2 % à chaque inscription en compte des intérêts Contrats en unités de compte : 17,2 % lors du dénouement						

(1) Les intérêts issus des versements programmés et des versements libres dans la limite de 30 490 €, effectués entre le 26 septembre 1997 et le 31 décembre 1997 sur des contrats de capitalisation antérieurs au 26 septembre 1997, sont exonérés de PFL au taux de 7,5 % après huit ans.

(2) Depuis le 1^{er} juillet 2011, les prélèvements sociaux sont prélevés annuellement pour les intérêts du compartiment euros des contrats multisupports. Pour les contrats multisupports ouverts entre le 1^{er} janvier 1990 et le 25 septembre 1997, le taux de 17,2 % s'applique à l'intégralité des gains réalisés depuis 1997 excepté pour les gains constatés au cours des huit premières années suivant l'ouverture du contrat qui restent soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur au moment de la perception des produits.

FISCALITÉ EN CAS DE RACHAT A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2018

	AVANT 4 ANS	ENTRE 4 ET 8 ANS	APRÈS 8 ANS	
			CONTRATS TRADITIONNELS	
			CONTRATS SOUSCRITS ENTRE LE 01/01/83 ET LE 25/09/97	CONTRATS SOUSCRITS À COMPTER DU 26/09/97
PRODUITS ATTACHÉS 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 %]	<p>Pour les produits des primes versées avant le 01/01/1998 : exonération</p> <p>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</p> <p>Au-delà de cet abattement, IR ou PFL [7,5 %]</p>	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 ATTACHÉS 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	<p>Application d'un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple soumis à imposition commune</p> <p>PFU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 € : <ul style="list-style-type: none"> - 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 € : PFU de 12,8 % <p>Ou, sur option, barème de l'IR</p>	
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	17,2 %	17,2 %	17,2 %*	17,2 %

* Sous réserve de l'application du dispositif de calcul par strates des prélèvements sociaux

FISCALITÉ APPLICABLE AUX STOCK-OPTIONS ⁽¹⁾

DATE D'ATTRIBUTION	AVANT LE 28/09/2012		DEPUIS LE 28/09/2012
	CESSION APRÈS LE DÉLAI D'INDISPONIBILITÉ DE 4 ANS		
Gain d'acquisition ⁽¹⁾	Avant période de portage des titres de 2 ans	Après période de portage des titres de 2 ans	Imposition au barème d'IR dans la catégorie des traitements et salaires + 9,7 % de PS au titre des revenus d'activité + 10 % de contribution salariale
	Gain ≤ 152 500 € = taxation à 30 % + 17,2 % PS ⁽²⁾	Gain ≤ 152 500 € = taxation à 18 % + 17,2 % PS ⁽²⁾	
	Fraction du gain > à 152 500€ = taxation à 41 % + 17,2 % PS ⁽²⁾	Fraction du gain > à 152 500€ = taxation à 30 % + 17,2 % PS ⁽²⁾	
Plus-value de cession	Imposition dans la catégorie des plus-values sur valeur mobilières: Prélèvement Forfaitaire Unique de 30 % ou sur option au barème progressif de l'IR après application de l'abattement pour durée de détention +17,2 % de PS (CSG déductible à hauteur de 6,8 %)		

⁽¹⁾ Imposition au titre de l'année de cession de titres. Toutefois, en cas de donation des titres en pleine ou nue-propiété, l'administration fiscale a précisé que le gain d'acquisition sera taxé entre les mains du donateur au titre de l'année de la donation.

⁽²⁾ L'avantage tiré de la levée d'option peut être imposé sur option comme salaire sans application du système de quotient mais reste soumis aux prélèvements sociaux des revenus du patrimoine.

IR: impôt sur le revenu. PS: prélèvements sociaux.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS ⁽¹⁾

DATE D'ATTRIBUTION	DU 17/10/2007 AU 28/09/2012 ⁽³⁾		À COMPTER DU 28/09/2012 ⁽³⁾	À COMPTER DU 08/08/2015 ⁽³⁾	À COMPTER DU 30/12/2016 ⁽³⁾	À COMPTER DU 01/01/2018 ⁽³⁾
Gain d'acquisition ⁽²⁾ ≤ à 300 000 €	Si la période de portage global est respectée 30 % + 17,2% de PS ou Option pour le barème de l'IR + 10 % de contribution salariale	Si la période de portage global n'est pas respectée Imposition au barème de l'IR + 9,7 % de PS au titre des revenus d'activité + 10 % de contribution salariale	Imposition au barème d'IR + 9,7 % de PS (dont 6,8 % de CSG déductible) + 10 % de contribution salariale	Barème progressif de l'IR avec application de l'abattement pour durée de détention prévue pour les plus-values mobilières + 17,2% de PS (CSG déductible à hauteur de 6,8%)	≤ à 300 000 € Barème progressif de l'IR avec application de l'abattement pour durée de détention prévue pour les plus-values mobilières + 17,2% de PS (CSG déductible à hauteur de 6,8%)	≤ à 300 000 € Barème progressif de l'IR après abattement de 50%, ou abattement de 500 000 € pour le dirigeant partant à la retraite + 17,2% de PS (CSG déductible à hauteur de 6,8%)
> à 300 000 €					> à 300 000€ Imposition au barème d'IR + 9,7% de PS (dont 6,8% de CSG déductible) +10% de contribution salariale	> à 300 000€ Imposition au barème de l'IR + 9,7% de PS (dont 6,8% de CSG déductible) + 10% de contribution salariale
Plus-value de cession	Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12.8% + 17.2% de PS ⁽⁴⁾ Option globale pour le barème progressif ⁽⁵⁾ de l'IR + 17,2% de PS (CSG déductible à hauteur de 6,8%)					

[1] Ces dispositions ne sont pas applicables aux actions attribuées dans le cadre de plans « non qualifiés », c'est-à-dire qui ne respectent pas les dispositions du code de commerce.

[2] Le gain d'acquisition est imposé au titre de l'année de cession. En cas de donation des titres en pleine ou nue-propiété, l'administration fiscale a précisé que le gain d'acquisition sera taxé entre les mains du donateur au titre de l'année de la donation.

[3] Pour les attributions effectuées jusqu'au 28/09/2012 le régime des AGA se déroule en trois étapes: la décision d'attribution prise par l'Assemblée générale extraordinaire (AGE), une période d'acquisition de deux ans minimum au cours de laquelle les bénéficiaires ne sont pas propriétaires des actions, puis à compter de l'attribution effective, le bénéficiaire doit conserver les actions reçues pendant une durée minimale de deux ans (durée totale minimale de 4 années). à compter du 08/08/2015, la durée minimum de la période d'acquisition est ramenée à 1 an.
Les titres ne devront pas être cédés moins de 2 ans après la décision d'attribution.

Dans le cadre d'une décision prise par l'AGE, le délai minimal de conservation peut être supprimé ou réduit, à condition de porter le délai d'acquisition à quatre années au minimum ou deux ans depuis le 08/08/2015.

[4] Suite à la loi de finances pour 2018, les plus-values de cession sont désormais soumises aux prélèvements sociaux de 17,2%.

[5] Par dérogation au PFU, le contribuable peut opter pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et irrévocable, et porte sur l'ensemble des revenus, gains et profits entrant dans le champ d'application du PFU.
Pour les actions acquises à compter du 01/01/2018, l'abattement pour durée de détention ne s'applique pas à la plus-value de cession imposée au barème de l'IR..

BARÈME DE L'IMPÔT DÛ

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE	TAUX APPLICABLE
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

PRÊT PTZ : TABLEAU DES PLAFONDS DE RESSOURCES SELON ZONES GÉOGRAPHIQUES ⁽¹⁾

NOMBRE DE PERSONNES	ZONES A ET A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

[1] Zones définies dans le cadre de la loi Pinel.

Zone A (comprend la zone A bis): Paris et ses première et deuxième couronnes, le Genevois français et la Côte d'Azur.

Zone B1: grande couronne parisienne, communes de plus de 250 000 habitants, communes avec des prix de l'immobilier élevés (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, la Corse et les départements d'Outre-mer.

Zone B2: limites de l'Île-de-France, communes entre 50 000 et 250 000 habitants, zones frontalières ou littorales avec des prix de l'immobilier élevés.

Zone C: les territoires restants.

RÉSIDENCE PRINCIPALE : LES AIDES FISCALES APPLICABLES

CRÉDIT D'IMPÔT TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

TYPE D'ÉQUIPEMENT OUVRANT DROIT À CRÉDIT D'IMPÔT	DÉPENSES ÉLIGIBLES PAYÉES EN 2018	DÉPENSES ÉLIGIBLES PAYÉES EN 2019	TAUX
Chaudières à haute performance énergétique (sauf chaudière au fioul)	Oui	Oui, dans la limite maximale d'un plafond de dépenses spécifique	30 %
Chaudières à microcogénération gaz (≤ 3 KV/A par logement)			
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques (main d'œuvre incluse) ^[1]			
Matériaux de calorifugeage			
Appareil de régulation de chauffage			
Diagnostic de performance énergétique, en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire (un seul par période de cinq ans) ou réalisation d'un audit énergétique comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique défini par arrêté			
Équipements de raccordement à un réseau de de chaleur ou de froid alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ou par une installation de cogénération	Non ^[2] Oui ^[3] Oui		
Équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> ➤ équipements mixtes avec énergie éolienne ; ➤ équipements mixtes avec des panneaux photovoltaïques ; ➤ autres (hydraulique...) 			
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées (hors main d'œuvre)	Oui Non ^[3]	Oui, dans la limite maximale d'un plafond de dépenses spécifique]	15 %
Volets isolants et portes d'entrée donnant sur l'extérieur	Non	Non	
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses	Oui		30 %
Pompes à chaleur (autres qu'air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire (hors pompes à chaleur géothermiques)			
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur			
Pompes à chaleur (autres qu'air/air) thermodynamiques produisant exclusivement de l'eau chaude sanitaire			
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques			
Système de charge pour véhicules électriques			
Compteurs individuels de chauffage ou d'eau chaude sanitaire			
Uniquement pour les logements situés dans les DOM (depuis le 01/09/2014) : <ul style="list-style-type: none"> ➤ équipements de raccordement à un réseau de froid ; ➤ équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires ; ➤ équipements ou matériaux d'optimisation de la ventilation naturelle. 			
Pose d'équipement de chauffage utilisant des énergies renouvelables	Non	Oui (sous conditions)	30 %
Dépose de cuve à fioul	Non	Oui (sous conditions)	30 %

CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'AIDE À LA PERSONNE

L'installation et le remplacement d'équipements de mise en accessibilité conçus pour les personnes âgées ou handicapées (y compris main-d'œuvre) réalisés dans un immeuble neuf ou ancien (ex. : main courante, baignoire à porte, système de signalisation ou d'alerte, etc.)	Oui	Oui	25 %
Dépenses d'adaptation de la résidence principale lorsque le foyer fiscal comprend un ou plusieurs membres en situation de handicap ou de perte d'autonomie (listes des équipements éligibles à paraître par arrêté)	Oui (sous conditions)	Oui (sous conditions)	25 %
Réalisation de travaux de prévention contre les risques technologiques (y compris main-d'œuvre) sans condition d'ancienneté du logement ^[5]	Oui	Oui	40 %

[1] Plafond général pluriannuel de dépenses fixé à 150 € TTC/m² de parois isolées par l'extérieur et à 100 € TTC/m² de parois isolées par l'intérieur.

[2] Les dépenses de panneaux photovoltaïques seuls sont exclues du dispositif depuis 2014. Les dépenses d'équipements mixtes intégrant des panneaux photovoltaïques sont retenues dans une double limite: une limite de surface de capteurs solaires à prendre en compte (limite fixée par arrêté) et un plafond de dépenses par mètre carré de capteurs solaires (limite de 1000 € par mètre carré de capteurs solaires). Mesure qui s'applique aux dépenses payées depuis le 30 septembre 2015 (sauf en cas de devis accepté et de versement d'acompte avant cette date).

[3] Suppression de l'éligibilité de ces dépenses à compter du 1^{er} janvier 2018. Mais, un crédit d'impôt spécifique de 15% est accordé uniquement si remplacement de simples vitrages entre le 01/01/2018 et le 30/06/2018. Des mesures transitoires sont prévues

[4] Logement situé dans un périmètre couvert par un plan de prévention des risques technologiques et achevé avant l'approbation de ce plan.

REVENUS FONCIERS

	RÉGIME SIMPLIFIÉ « MICRO-FONCIER »	RÉGIME NORMAL « RÉEL »
Conditions d'éligibilité	<p>Revenus bruts fonciers annuels < 15 000 €</p> <p>Ne pas avoir opté pour un régime spécifique [sauf Scellier, Duflot]</p>	<p>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 €.</p> <p>ou</p> <p>Sur option exercée pour trois ans minimum, irrévocable pendant cette période puis reconductible annuellement.</p> <p>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.</p>
Déductions charges et intérêts	<p>Les frais et charges sont déductibles pour un montant forfaitaire de 30 % des loyers bruts et calculé par l'administration fiscale</p>	<p>Pour leur montant réel, les charges déductibles telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les dépenses de réparation et d'entretien ; ➤ les dépenses d'amélioration ; ➤ les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge du propriétaire ; ➤ les provisions pour charge de copropriété ; ➤ les indemnités d'éviction et les frais de relogement ; ➤ les frais de gestion ; ➤ les primes d'assurance : assurance habitation propriétaire non occupant, loyers impayés. ➤ 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 ; ➤ 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). 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).
		<p>Nouveauté : Des dispositifs anti-abus ont été mis en place pour la déduction des charges pilotables engagées en 2018 et 2019 dans le cadre de la gestion de l'année de transition pour l'instauration du prélèvement à la source.</p> <p>Les charges foncières pilotables déductibles des revenus fonciers 2019 seront égales à la moyenne des charges engagées en 2018 et 2019. [Voir rubrique Prélèvement à la source] [en savoir plus]</p>

REVENUS FONCIERS

	RÉGIME SIMPLIFIÉ « MICRO-FONCIER »	RÉGIME NORMAL « RÉEL »
Imputation du déficit foncier sur le revenu global	Non applicable	<p>Sur le revenu global:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 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);➤ 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. <p>Sur les revenus fonciers des dix années suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ la fraction du déficit générée par des dépenses autres que les frais financiers mais excédant 10 700 €;➤ la fraction du déficit générée par les frais financiers.
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) ou 2044 EB engagement de location (déduction au titre de l'amortissement Robien recentré ou Borloo neuf ou réductions d'impôt sur le revenu (Pinel)).

← Retour | Taux de la réduction d'impôt en fonction de la durée de l'engagement de location

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 %

LES AIDES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

DISPOSITIFS	SCELLIER RÉALISÉS ENTRE LE 1 ^{ER} JANVIER 2009 ET LE 31 DÉCEMBRE 2012 ⁽¹⁾	COSSE ANCIEN (LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC L'ANAH BAUX CONCLUS À COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2017)	« DUFLOT-PINEL » (LOGEMENTS ACQUIS ENTRE LE 1 ^{ER} JANVIER 2013 ET LE 31 DÉCEMBRE 2021)
LOGEMENTS CONCERNÉS			
Logements acquis neufs ou en VEFA ou inachevés	Oui ⁽²⁾	Oui	Oui ⁽²⁾
Logements construits par le contribuable	Oui ⁽²⁾	Oui	Oui ⁽³⁾
Logements réhabilités à neuf	Oui	Oui	Oui [réhabilitation également possible par le vendeur si aucune utilisation ou occupation du logement depuis l'achèvement des travaux]
Logements affectés à un autre usage que l'habitation, acquis pour être transformés en logements par le contribuable	Oui ⁽²⁾	Oui	Oui [transformation également possible par le vendeur si aucune utilisation ou occupation du logement depuis l'achèvement des travaux]
Logements anciens	Non	Oui, le bail ne peut être conclu avec une personne occupant déjà le logement (sauf renouvellement)	Oui, à partir du 1 ^{er} janv 2019, dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est marqué ou ayant conclu une convention de revitalisation de territoire.
CONDITIONS D'APPLICATION			
Engagement de location nue à usage d'habitation principale du locataire	Minimum 9 ans	Durée de la convention : 6 ans (9 ans en cas de travaux conventionnés en secteur intermédiaire)	Minimum 6 ou 9 ans
Conditions de plafonds de loyers	Oui (différentes selon secteur libre ou intermédiaire)	Oui (prévues dans la convention conclue avec l'Anah)	Oui
Conditions de ressources du locataire	Oui (pour secteur intermédiaire)	Oui	Oui
Location possible à un ascendant ou un descendant non-membre du foyer fiscal après 3 ans sous conditions ⁽³⁾	Oui : secteur libre et secteur intermédiaire possible	Non	Non
Amortissement total possible	Néant	Néant	Néant
Déduction forfaitaire	30 % si location dans le secteur intermédiaire	15 % si location conventionnée du secteur intermédiaire ; 50 % si secteur social ⁽⁴⁾	Néant
AVANTAGES FISCAUX			
Réduction d'impôt	13 % (logements BBC) 6 % (logements non BBC avec permis de construire avant le 01/01/2012)	Non	12 % pour un engagement initial de 6 ans et 18 % pour un engagement initial de 9 ans
Base de calcul de la réduction d'impôt	Prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 € Acquisition d'un seul logement / an	Néant	Prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 € et d'un plafond de prix de 5 500 € / m ² habitable Acquisition de 2 logements maximum / an

(1) Peuvent également prétendre au bénéfice du dispositif Scellier les contribuables ayant réalisé un investissement entre le 01/01 /2017 et le 31/03/2017 s'ils justifient avoir fait enregistrer un engagement d'investir avant le 31/12/2012.

(2) Pour 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 suivant l'acquisition.

(3) Pour les constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 01/09/2014 et le 31/12/2021, la construction doit être achevée dans les 30 mois qui suivent l'obtention du permis.

(4) Les abattements peuvent respectivement être portés à 30% et 70% selon les zones et allant même jusqu'à 85% dans certains cas.

CHAMPS D'APPLICATION

PERSONNES IMPOSABLES	<ul style="list-style-type: none">➤ Les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.➤ Les associés de sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu.
OPÉRATIONS ET BIENS IMPOSABLES	<ul style="list-style-type: none">➤ Les cessions à titre onéreux (vente, expropriation, échange, apport en société,...) :<ul style="list-style-type: none">- d'immeubles bâtis ou non (forêt, terrains...) ou des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, servitudes) ;- de parts de sociétés à prépondérance immobilière non soumises à l'IS (SCI de location, SCPI).
EXONÉRATIONS	<p>Résidence principale.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Bien détenu depuis plus de 22 ans au titre de l'impôt sur le revenu et 30 ans pour une exonération totale.➤ Première cession d'un logement qui n'est pas la résidence principale du cédant lorsqu'il n'est pas propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la cession, et qu'il remploie le prix de cession, dans un délai de 24 mois à compter de cette dernière, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale.➤ Plus-values réalisées par les personnes âgées ou handicapées qui cèdent leur résidence principale pour entrer en établissement spécialisé (cession dans les deux ans maximum après l'entrée dans l'établissement). Le cédant ne doit pas être passible de l'IFI et doit respecter des conditions de ressources.➤ Expropriation suite à une déclaration d'utilité publique ou exercice par le cédant du droit de délaissement (sous conditions de remploi de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession dans les 12 mois).➤ Cession réalisée directement ou indirectement par les particuliers au profit d'un organisme en charge du logement social réalisée entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2020.➤ Cession de sa première résidence par un non-résident ressortissant de l'espace économique européen sous conditions notamment d'avoir eu sa résidence fiscale en France pendant une durée d'au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession et d'avoir eu la libre disposition de l'habitation au 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. Pour les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2019, cette condition n'a pas à être respectée si la cession est réalisée au plus tard le 31 décembre de la 10e année suivant celle du transfert de son domicile hors de France; l'exonération est plafonnée à 150 000 € de plus-value nette imposable.➤ Cession depuis le 1^{er} janvier 2019 de leur ancienne résidence principale située en France par les personnes expatriées dans un autre Etat membre de l'UE ou de l'EEE jusqu'au 31/12 de l'année suivant leur départ hors de France.➤ Cession par certains titulaires de pension de vieillesse ou titulaires de la carte d'invalidité.➤ Immeubles dont le prix de vente n'excède pas 15 000 €. L'administration fiscale apprécie le seuil de 15 000 € au regard des droits de chaque vendeur dans trois situations (bien détenu en indivision ou par deux époux quel que soit leur régime matrimonial, biens acquis en tontine)..

RÉGIME D'IMPOSITION

CALCUL DE LA PLUS-VALUE

Plus-value brute = prix de cession – prix de revient

- Prix de cession: prix stipulé dans l'acte, majoré des charges et indemnités au profit du vendeur et diminué des frais de vente qu'il a acquittés (honoraires).
- Prix de revient: prix d'achat ou, pour les biens reçus à titre gratuit, valeur vénale retenue au jour de la transmission antérieure, majoré des :
 - charges et indemnités au profit du vendeur initial;
 - frais d'acquisition (7,5% ou réels justifiés: enregistrement, TVA, notaire, agence, etc.) ou droits de mutation à titre gratuit et frais d'actes;
 - travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration non déduits antérieurement (à défaut de justificatifs pour les immeubles bâtis détenus depuis plus de cinq ans: forfait de 15% du prix d'acquisition).

Plus-value nette imposable

- À l'impôt sur le revenu – abattement pour durée de détention:
 - 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e;
 - puis 4% pour la 22^e année révolue de détention; exonération totale au-delà de 22 ans de détention.
- Aux prélèvements sociaux – abattement pour durée de détention:
 - 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e année;
 - 1,60% pour la 22^e année de détention;
 - 9% pour chaque année au-delà de la 22^e année.

Exonération totale au-delà de 30 ans de détention

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

- Pour les contribuables domiciliés en France et hors de France: la plus-value est taxée à 19 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux en 2019. Les plus-values autres que sur terrains à bâtir d'un montant supérieur à 50 000 € supportent une taxe supplémentaire dont le taux varie en fonction du montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu ([en savoir plus](#)).

[← Retour](#) | Barème de la taxe applicable aux plus-values (pv) d'un montant supérieur à 50 000 €

BARÈME DE LA TAXE APPLICABLE AUX PLUS-VALUES (PV) D'UN MONTANT SUPÉRIEUR À 50 000 €

MONTANT DE LA PV IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE (EN €)
De 50 001 à 60 000 €	$2 \% PV - [60\ 000 - PV] \times 1 / 20$
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	$3 \% PV - [110\ 000 - PV] \times 1 / 10$
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	$4 \% PV - [160\ 000 - PV] \times 15 / 100$
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	$5 \% PV - [210\ 000 - PV] \times 20 / 100$
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	$6 \% PV - [260\ 000 - PV] \times 25 / 100$
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

BARÈME FISCAL DE L'USUFRUIT

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

À noter : ce barème s'applique également aux mutations à titre onéreux.

ABATTEMENTS APPLICABLES AUX SUCCESSIONS ET/OU DONATIONS

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT
Part des enfants vivants ou représentés	100 000 €
Part des ascendants	100 000 €
Part d'une personne handicapée ^[1]	159 325 €
Part des frères et sœurs	15 932 €
Part des neveux et nièces	7 967 €
Abattement applicable à défaut d'autre abattement	1 594 €
Exonération de 75 % de leur valeur pour les transmissions par donation ou succession d'entreprise ^[1]	

[1] Cumul possible avec les abattements en ligne directe de 100 000 €, entre époux ou partenaires pacsés de 80 724 € (donations) et pour une personne handicapée de 159 325 €.

[← Retour](#) | Abattements réservés aux donations

ABATTEMENTS RÉSERVÉS AUX DONATIONS

Au profit du conjoint ou partenaire pacsé	80 724 €
Au profit de petits-enfants ^[1]	31 865 €
Au profit d'arrière-petits-enfants	5 310 €
Au profit de neveux ou nièces	7 967 €
Dons en numéraire réalisés par des parents, grands-parents, arrière-grands-parents âgés de moins de 80 ans, au profit de chaque enfant, petit-fils ou petite-fille, arrière-petit-fils ou arrière-petite-fille âgé d'au moins 18 ans ou à défaut de descendance à chaque neveu et nièce (ou par représentation petit-neveu ou petite-nièce) âgé d'au moins 18 ans	Exonération à hauteur de 31 865 €

[1] Cumul possible avec les abattements en ligne directe de 100 000 € si le descendant vient en représentation d'un parent prédécédé auxquels s'ajoutent 159 325 € si le descendant est une personne handicapée.

TAUX D'IMPOSITION POUR LA TRANSMISSION

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE ^[1]	TAUX APPLICABLE AU-DELÀ DES ABATTEMENTS ^[2]
Succession ou donation entre parents en ligne directe (de parents à enfants, de grands-parents à petits-enfants)	
inférieure ou égale à 8 072 €	5 %
entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
au-delà de 1 805 677 €	45 %
Donation entre époux et partenaires d'un PACS	
inférieure ou égale à 8 072 €	5 %
entre 8 072 € et 15 932 €	10 %
entre 15 932 € et 31 865 €	15 %
entre 31 865 € et 552 324 €	20 %
entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
au-delà de 1 805 677 €	45 %
Entre parents en ligne collatérale et entre non-parents	
entre frères et sœurs	
➤ inférieure ou égale à 24 430 €	35 %
➤ supérieure à 24 430 €	45 %
entre parents jusqu'au quatrième degré inclus	55 %
entre parents au-delà du quatrième degré et entre non-parents, y compris couples concubins	60 %

[1] La fraction de la part nette taxable s'entend de l'actif taxable, déduction faite du passif de succession et du (ou des) abattement(s) applicable(s). Les successions ayant lieu entre époux ou partenaires de PACS sont exonérées d'impôts.

[2] Des réductions de droits interviennent selon la charge de famille de l'héritier ou du donataire.

Pour en savoir plus :

Télécharger Le Guide Fiscalité 2019 



> TOUTES LES INFORMATIONS POUR GÉRER VOTRE PATRIMOINE

Retrouvez la rubrique Particulier – votre patrimoine

sur creditmutuel.fr

et tenez-vous informé des nouveautés

avec la newsletter du Crédit Mutuel.



> VOTRE CONSEILLER À VOTRE ÉCOUTE

Une question ? Un projet ?

Votre conseiller Crédit Mutuel

étudie avec vous la solution la plus adaptée.



> NOTRE ACTUALITÉ EN CONTINU

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux.

Il est rappelé, conformément à l'article L312-5 du Code de la consommation, qu'en matière de prêts immobiliers l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt: si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, société coopérative à forme de société anonyme au capital de 5 458 531 008 euros, 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67913 Strasbourg cedex 9, RCS Strasbourg B 588 505 354. Banques régies par les articles L.511-1 et suivants du code monétaire et financier. Pour les opérations effectuées en qualité d'intermédiaires en opérations d'assurances inscrits au registre national sous le numéro unique d'identification 07 003 758 (immatriculations consultables sous www.orias.fr), contrats d'assurances de ACM VIE SA, ACM IARD SA et ACM Vie SAM, entreprises régies par le code des assurances et distribué sous la marque Assurances du Crédit Mutuel.

Crédit  Mutuel