



IMMOBILIER, PATRIMOINE, REVENUS LES NOUVEAUTÉS FISCALES POUR 2018

De nouvelles mesures fiscales ont été adoptées fin 2017, dans le cadre de la loi de finances pour 2018.

IFI, taxe d'habitation, impôt sur le revenu, CSG... panorama des mesures fiscales qui peuvent vous concerner cette année.



IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) LE REMPLACEMENT DE L'ISF PAR L'IFI

L'assiette d'imposition de ce nouvel **impôt sur la fortune immobilière (IFI)** se concentre désormais uniquement sur les actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle (*biens et droits immobiliers, parts de SCI, SCPI ou OPCI*).

Les actifs « mobiliers » (*meubles, liquidités sur comptes bancaires, assurance-vie sauf pour la fraction investie en SCPI ou OPCI, valeurs mobilières...*) et les actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle en sont exclus.

L'abattement de 30 % sur la résidence principale est conservé, ainsi que le seuil d'assujettissement de 1,3 M€. Il est possible de déduire les dettes afférentes au patrimoine immobilier, comme certaines dépenses d'acquisition, d'amélioration et de réparation ou les taxes foncières.

La réduction d'impôt en faveur des dons aux organismes d'intérêt général est maintenue. La réduction d'impôt en faveur des PME est au contraire supprimée.



À NOTER Dans le cadre d'un **démembrement de propriété**, c'est-à-dire d'une séparation de la pleine propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. En principe, dans le cadre de l'ISF, c'était le 1^{er} qui devait déclarer le bien pour sa pleine propriété. Dans le cadre de l'IFI, si la détention de l'immeuble en usufruit résulte de l'usufruit légal du conjoint survivant, de la vente avec réserve d'usufruit au profit d'une personne autre qu'un présomptif héritier ; ou de la donation avec réserve d'usufruit au profit de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'une association reconnue d'utilité publique ; l'usufruitier et le nu-propiétaire du bien immobilier sont imposés séparément sur la valeur de leurs droits respectifs.

EXONÉRATION PROGRESSIVE DE LA TAXE D'HABITATION SUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR 80% DES FRANÇAIS

Perçue par les collectivités locales, la taxe d'habitation permet de financer les services publics que l'État ne prend pas en charge (*les écoles par exemple*). Elle est due par toute personne occupant un logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Ce nouveau dégrèvement de taxe d'habitation concerne les foyers dont **les ressources n'excèdent pas 27 000 € de revenu fiscal de**

référence pour un célibataire sans enfant, (*majorées de 8 000 € pour les deux demi-parts suivantes puis 6 000 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième*), ou **43 000 € pour un couple**, (*puis 6 000 € par demi-part supplémentaire*).

Cet objectif sera atteint de manière progressive sur trois ans.



L'IMPÔT SUR LE REVENU

Relèvement des tranches d'impôt sur le revenu (IR)

Les limites de chacune des tranches du barème de l'impôt sur les revenus 2017 ont été relevées de 1 % :

0%	jusqu'à 9 807 €
14%	de 9 807 € à 27 086 €
30%	de 27 086 € à 72 617 €
41%	de 72 617 € à 153 783 €
45%	au-delà de 153 783 €

Baisse du taux de l'intérêt de retard en matière de paiement de l'impôt

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux de l'intérêt de retard en matière de paiement de l'impôt a été réduit de moitié, passant de 0,40 % à 0,20 % par mois.

Report de la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (IR)

Au terme de l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017, le dispositif de prélèvement à la source de l'IR est reporté au **1^{er} janvier 2019**.

L'impôt sur le revenu 2018 sera donc calculé de la même façon qu'en 2017, sur la base des revenus perçus l'année précédente.



RECONDUCTION DU DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF « PINEL » ET DU « PTZ » (PRÊT À TAUX ZÉRO)

Le dispositif « PINEL » permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt pour toute acquisition ou construction de logements neufs ou assimilés destinés à la location dans le secteur intermédiaire, est reconduit pour une durée de 4 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est recentré sur les seules zones A et B1 (soit l'Île-de-France, la Côte d'Azur, les métropoles de plus de 250 000 habitants et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés : Bayonne, La Rochelle,...).

Le « PTZ » est également reconduit jusqu'en 2021, pour les acquisitions ou constructions de logements neufs partout en France, et pour les acquisitions de logements anciens dans les seules zones B2 et C (B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations : Gap ; Grande Couronne autour de Paris non située en zone A et B1 : Thoiry ; certaines communes de Corse non situées en zones A ou B1 : Corte ; C : reste du territoire). Le montant du PTZ est plafonné à 40 % du coût de l'opération sauf s'agissant de l'acquisition d'un logement neuf en zones B2 et C où il est limité à 20 %.

Toutefois, à compter du 1^{er} janvier 2020, le PTZ ne sera plus accordé dans les zones A et B1 que pour les acquisitions ou constructions de logements neufs ; et sera maintenu dans les zones B2 et C pour les seules acquisitions de logements anciens.

ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES PLUS-VALUES DE CESSION DE TERRAINS

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis dans les zones tendues (zone A et A bis) en vue de la construction de **logements d'habitation collectifs** bénéficient d'un abattement exceptionnel.

Le taux de l'abattement de droit commun est fixé à 70 %, et il peut atteindre 85 % sous condition.



PROROGATION DU CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Le CITE est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018.

Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2018, ont été retirées de la liste des dépenses éligibles : l'acquisition de chaudières au fioul à haute performance énergétique, de volets isolants ou de portes d'entrée.

Jusqu'au 30 juin 2018, bénéficient encore de l'avantage mais au taux réduit de 15 % les dépenses d'acquisition :

- de matériaux d'isolation thermique de parois vitrées (remplacement des fenêtres en simple vitrage par du double-vitrage) payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018 (un devis doit avoir été accepté et un acompte versé dans ce délai),
- de chaudières au fioul à très haute performance énergétique payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018.

S'agissant des dépenses liées à l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire, le crédit d'impôt s'applique désormais dans la limite d'un plafond de 3 000 € TTC.

Le champ d'application du CITE est étendu aux dépenses de réalisation d'un audit énergétique de son logement et, sous conditions, à celles d'équipements pour le raccordement au réseau de chaleur ou de froid.

HAUSSE DE LA CSG (Contribution Sociale Généralisée) DE 1,7 POINT ET SUPPRESSION DES COTISATIONS SOCIALES

Pour les salariés, le prélèvement de la CSG (Contribution Sociale Généralisée) passe de 7,5 % à 9,2 %. Cependant, cette hausse est compensée par la suppression des cotisations sociales (chômage et maladie), dont le taux est actuellement de 3,15 % de la rémunération brute. Pour les retraités, elle passe de 6,6 % à 8,3 %, sans compensation.

Le taux global de prélèvement applicable aux revenus du capital (revenus fonciers, plus-values) passe de 15,5 % à 17,2 %.

REVENUS DES CAPITAUX MOBILIERS INSTAURATION DU PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)

L'ensemble des revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) sont désormais fiscalisés au taux unique de 30 % :

- Aux intérêts des Plans et Comptes Epargne Logement (PEL et CEL) ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 et des PEL ouverts avant le 31 décembre 2017 ayant plus de 12 ans.

A NOTER : il n'y a plus de primes (petit « coup de pouce » à l'achat) d'État attachées aux PEL et CEL ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

- En cas de rachat, aux produits (intérêts, dividendes) attachés aux primes des contrats d'assurance-vie versées depuis le 27 septembre 2017 ou aux contrats ouverts à compter de cette date. Une exception : le taux de 30 % n'est pas appliqué aux produits des contrats de plus de 8 ans lorsque le montant total des encours sur l'ensemble des contrats de l'assuré est inférieur à 150 000 €.
- A la plus-value brute de toutes les cessions de titres détenus (hors PEA) réalisées depuis le 1^{er} janvier 2018.



BON À SAVOIR Les livrets A, les livrets de Développement Durable (LDD) et les livrets d'épargne populaire (LEP) ne sont pas concernés.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS SUR LES MESURES FISCALES QUI VOUS CONCERNENT, CONSULTER VOTRE NOTAIRE



À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE :
AYEZ LE #ReflexeNotaire !



www.notaires.paris-idf.fr

[@NotairesParisIDF](https://twitter.com/NotairesParisIDF)