

# VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE

## IMPÔT SUR LE REVENU 2019 : 1<sup>ÈRE</sup> DÉCLARATION APRÈS LA MISE EN ŒUVRE DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Nous y sommes ! Cette année, vous allez rédiger votre première déclaration de revenus depuis la mise en place du prélèvement à la source... En plus, cette déclaration se fera dans le contexte particulier de « l'année blanche ».

Alors concrètement, comment cela va-t-il se passer ? Quels sont les changements par rapport aux autres années ?

p. 2 - 5

ZOOM SUR

## IMMOBILIER ET DÉMEMBREMENT : QUI PAIE QUOI ? PAS SI ÉVIDENT...!

p. 6 - 7



ET TOUTES SORTES  
DE CHOSES...

p. 8

**Location meublée professionnelle :**  
la définition évolue

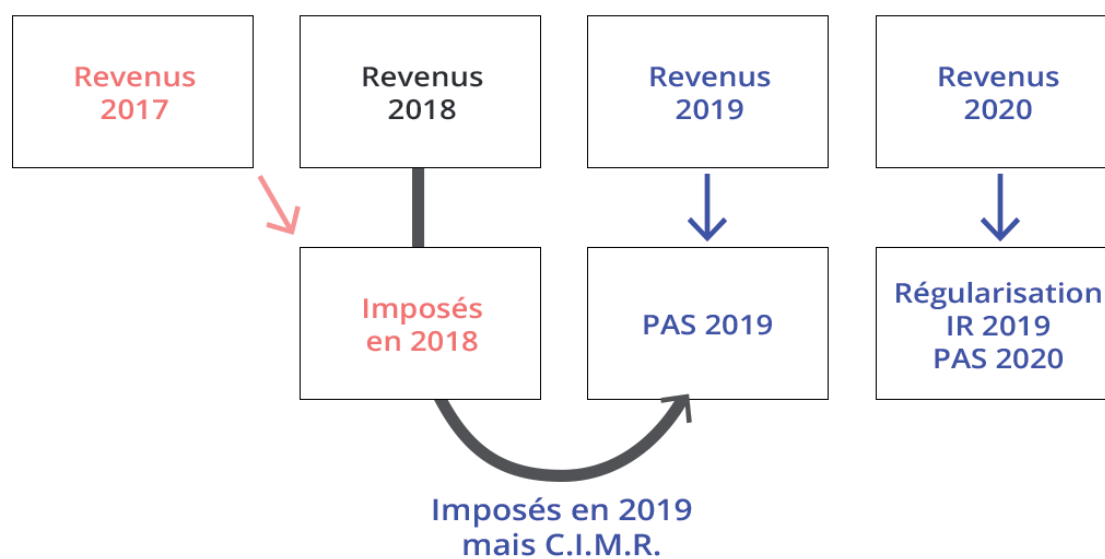
**Denormandie :** une nouvelle « niche  
fiscale » est née !

**Comment sont imposés les revenus  
issus de SCPI investies à l'étranger ?**

## IMPÔT SUR LE REVENU 2019 : 1ÈRE DÉCLARATION APRÈS LA MISE EN ŒUVRE DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Nous y sommes ! Cette année, vous allez rédiger votre première déclaration de revenus depuis la mise en place du prélèvement à la source... En plus, cette déclaration se fera dans le contexte particulier de « l'année blanche ». Alors concrètement, comment cela va-t-il se passer ? Quels sont les changements par rapport aux autres années ?

Le prélèvement à la source (PAS), entré en vigueur au 1er janvier 2019, n'emporte pas de modification du calcul de l'impôt, seulement de son mode de recouvrement. Il n'y a pas non plus de modification du mode de déclaration des revenus. Ainsi, comme chaque année au printemps, vous allez devoir déclarer l'ensemble de vos revenus à l'administration fiscale dans les délais impartis. Cependant, la déclaration 2019 des revenus 2018 est particulière : les revenus 2018 « courants » ne seront pas fiscalisés grâce au CIMR (crédit d'impôt modernisation du recouvrement), seuls les revenus 2018 « exceptionnels » seront imposés.



source : Fidroït

### BON À SAVOIR

Les déclarations en ligne sont possibles jusqu'au :

- 21 mai 2019 à minuit pour les départements 01 à 19 et les non-résidents
- 28 mai 2019 à minuit pour les départements 20 à 49
- 4 juin 2019 à minuit pour les départements 50 à 974 et 976

Les déclarations papier sont possibles jusqu'au 16 mai 2019.

Les déclarations réalisées par les experts comptables peuvent être déposées jusqu'au 25 juin 2019.

## 2018 : année pas si « blanche »...

Cette année, la déclaration de vos revenus se fait en deux temps :

- dans un premier temps, vous allez déclarer l'ensemble de vos revenus qu'ils soient courants ou exceptionnels ;
- dans un second temps, vous allez déclarer uniquement vos revenus exceptionnels.

La distinction entre vos revenus courants et vos revenus exceptionnels est importante. En effet, vos revenus courants bénéficieront du CIMR, c'est à dire que leur imposition sera « neutralisée » par un crédit d'impôt spécifique. Vos revenus exceptionnels resteront, eux, taxés sur la base de votre taux moyen d'imposition.

Il faudra porter une attention particulière à votre déclaration de revenus car c'est à vous de faire cette distinction entre revenus courants et exceptionnels. Nous vous aidons à y voir plus clair.

### BON À SAVOIR

Votre taux moyen d'imposition est par définition plus faible que votre tranche marginale d'imposition. Bonne nouvelle pour cette année de transition : vos revenus « exceptionnels » seront donc moins taxés qu'en temps normal.

## Revenus courants ou exceptionnels ?

Selon la catégorie de revenu, les critères de qualification des revenus courants sont différents.

### Les salaires

Les salaires, pensions et rentes viagères, allocations chômage et indemnités journalières sont en principe des revenus courants, sauf circonstances particulières.

Exemple :

- Salaires hors primes exceptionnelles : revenu courant
- Prime exceptionnelle : revenu exceptionnel

### Les revenus fonciers

Les revenus fonciers nets sont considérés comme des revenus courants. Cependant, il y a deux subtilités pour déterminer vos revenus fonciers nets, par rapport aux années précédentes.

Premièrement, les charges payées en 2018 et exigibles en 2018 (même si non payées en 2018) sont déductibles.

Deuxièmement, une distinction est faite entre les travaux « pilotables » (dont vous maîtrisez la réalisation) et les travaux d'urgence. Pour éviter que les travaux « pilotables » ne soient reportés en 2019, en raison de leur « inefficacité fiscale » en 2018, la règle suivante a été prévue :

Travaux réalisés sur les immeubles ordinaires et monuments historiques	Montant déductible des revenus 2018	Montant déductible des revenus 2019
Travaux volontaires de réparation, d'entretien et d'amélioration	100 %	50 % des travaux réalisés en 2018 et 2019
Travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure		
Travaux décidés d'office par le syndic de copropriété	100 %	0 %
Provisions pour la constitution d'un fonds de travaux (*)		

(\*) Les provisions pour constitution d'un fonds de travaux ne sont pas concernées (elles ne sont pas mentionnées à l'article 31, I, 1°, a quater CGI) : elles sont donc déductibles à 100 % l'année de leur paiement

## BIC / BNC / BA

Le caractère exceptionnel des bénéfices (professionnels ou non) est déterminé en faisant la comparaison avec les bénéfices (et non le chiffre d'affaires) des 3 dernières années et, éventuellement, avec le bénéfice de 2019 :

- Si le revenu 2018 est inférieur au plus haut revenu des trois années précédentes, alors il est considéré comme un revenu courant,
- Si le revenu 2018 est supérieur au plus haut revenu des trois années précédentes, alors il est considéré comme exceptionnel pour la fraction supérieure.

Pour ne pas pénaliser une tendance haussière « normale » de vos revenus, un mécanisme de régularisation a été prévu : si vous avez des revenus jugés « exceptionnels » en 2018, mais qu'en 2019 vos résultats progressent encore, alors un crédit d'impôt complémentaire vous sera accordé en 2020. Ce crédit gommara l'impôt trop prélevé en 2019 au titre du revenu exceptionnel redevenu « courant ».

## Instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Le prélèvement forfaitaire unique, parfois appelé « flat tax », concerne l'ensemble des revenus de placement (intérêts, dividendes ou plus-values mobilières). Ce « prélèvement forfaitaire unique » de 30 % regroupe en fait deux prélèvements :

- Les prélèvements sociaux au taux global de 17,2%,
- L'impôt sur le revenu fixé au taux de 12,8%.

Dans votre déclaration 2019, pour la première fois, vous devrez faire un choix : confirmer l'application du PFU ou opter pour le barème progressif. Cette option pour le barème est globale et vous permet de bénéficier d'abattement (40 % pour les dividendes, et selon la durée de détention pour les plus-values sur les titres acquis avant 2018). Elle s'applique pour l'ensemble de vos revenus concernés par le PFU : vous ne pouvez pas choisir le barème pour vos plus-values par exemple, et le PFU pour vos dividendes.

## Comment choisir entre l'imposition au PFU et l'imposition au barème ?

Ce choix doit être déterminé en fonction de la nature du revenu, de son montant, et de votre taux marginal d'imposition (0%, 14%, 30%, 41%, 45%).

Si vous n'êtes pas imposable, l'option au barème est toujours la plus intéressante. Pour les autres cas, nous avons effectué des simulations en fonction des différents types de revenus soumis au PFU et des différents taux marginaux d'imposition pour vous aider à choisir la meilleure option :

### Dividendes

	Barème progressif					PFU
	0 %	14 %	30 %	41 %	45 %	
Tranche marginale d'imposition (TMI)	0 %	14 %	30 %	41 %	45 %	12,8 %
Taux d'imposition effectif après : <ul style="list-style-type: none"><li>• abattement de 40 %</li><li>• CSG déductible (6,8 %)</li></ul>	0 %	7,4 %	16 %	21,8 %*	23,9 %	
Prélèvements sociaux	17,2 %					17,2 %
Taux d'imposition global	17,2 %	24,6 %	33,2 %	39 %	41,1 %	30 %
<b>Option globale barème favorable</b>	OUI	OUI	<b>NON</b>	<b>NON</b>	<b>NON</b>	

source : Fidroit

\* TMI à 41 % - abattement de 40 % :  $(100 - 40\%) \times 41\% = 24,6\%$   
- 6,8 % de CSG déductible :  $6,8\% \times 41\% = 2,79\%$   
Taux d'imposition effectif :  $24,6\% - 2,79\% = 21,8\%$

## Plus-values de cession de valeurs mobilières

### > Cas des abattements de droit commun

Tranche marginale d'imposition (TMI)			Barème progressif + PS					PFU + PS
			0 %	14 %	30 %	41 %	45 %	
Taux d'imposition effectif prélèvement sociaux INCLUS :  TMI + PS - CSG déductible (6,8 %)	Détention inférieure à 2 ans	Abattement 0 %	17,2 %	<b>30,25 %</b>	<b>45,16 %</b>	<b>55,41 %</b>	<b>59,14 %</b>	30 %
	Détention entre 2 ans et 8 ans	Abattement 50 %	17,2 %	23,25 %	<b>30,16 %</b>	<b>34,91 %*</b>	<b>36,64 %</b>	
	Détention au-delà de 8 ans	Abattement 65 %	17,2 %	21,15 %	25,66 %	28,76 %	29,89 %	

Option pour le barème progressif favorable / **Option non favorable**

\*Abattement de 50 % et TMI à 41 % + PS :  $(100 - 50) \times 41 \% + (100\% \times 17,2\%) = 37,7\%$

- 6,8 % de CSG déductible :  $6,8\% \times 41\% = 2,79\%$

Taux d'imposition effectif :  $37,7\% - 2,79\% = \mathbf{34,91\%}$

source : Fidroit

## Les conséquences de votre déclaration de revenus 2019

Le fait de déclarer vos revenus 2018 au printemps 2019 n'est pas anodin. L'administration va en tirer quelques conséquences...

### Ajustement de votre taux de prélèvement pour cette fin d'année

Pour calculer votre taux de prélèvement à la source, l'administration fiscale se base sur votre dernière déclaration de revenus qu'elle connaît.

Ainsi, votre taux de prélèvement à la source a été calculé à partir de votre déclaration 2018 et donc de vos revenus 2017. A la suite de votre déclaration, l'administration va recalculer votre taux de prélèvement en fonction de vos revenus 2018, et l'appliquera pour la fin d'année.

#### BON À SAVOIR

En cas de changement de situation familiale ou d'évolution de vos revenus, vous pouvez demander la modification de votre taux de prélèvement à la hausse comme à la baisse. Toutefois, la modulation à la baisse n'est possible qu'en cas d'écart entre les prélèvements supérieur à 10 % et de plus de 200 €.

NB : cet ajustement ne sera pas réalisé si vous avez volontairement modulé votre taux en début d'année.

Votre taux de prélèvement peut donc varier à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de vos revenus et de votre situation entre 2017 et 2018. Si rien n'a changé, votre taux restera aussi inchangé !

### Crédits et réductions d'impôt : remboursement éventuel de l'avance

Si vous avez reçu un virement ou un chèque de l'administration fiscale en janvier 2019, c'est que vous aviez bénéficié de crédits et/ou réductions d'impôt en 2018 (revenus 2017). Cette somme correspond à une avance de 60 % sur les réductions/crédits d'impôt dont vous êtes supposés bénéficier.

Maintenant, vous allez déclarer vos revenus 2018. Deux possibilités peuvent se présenter :

- Soit vous avez effectué en 2018 des dépenses et investissements ouvrant droit à des crédits ou réductions d'impôt, ou vous avez des réductions d'impôt récurrentes (ex : Pinel, Duflot...). Dans ce cas, suite à votre déclaration, vous percevrez le solde de vos avantages fiscaux fin août.
- Soit vous n'avez effectué en 2018 peu ou pas de dépenses permettant de bénéficier d'une réduction ou crédit d'impôt : vous devrez restituer à l'administration fiscale tout ou partie de l'avance perçue.

## CONCLUSION

Cette année, la déclaration de revenus peut sembler plus complexe. Plusieurs subtilités doivent être intégrées et il ne faut pas se tromper pour distinguer vos revenus courants de vos revenus exceptionnels. Pas de panique ! Nous sommes là pour vous aider à rédiger convenablement vos déclarations fiscales.

## ZOOM SUR

# IMMOBILIER ET DÉMEMBREMENT : QUI PAIE QUOI ? PAS SI ÉVIDENT...!

Vous détenez un bien immobilier et vous souhaitez le transmettre à votre enfant. Cela dit, vous souhaitez quand même conserver les revenus procurés par ce bien. Une solution possible est le démembrement de la propriété de ce bien immobilier. En effet, vous pouvez vous rendre chez le notaire et procéder à la donation de la nue-propiété dudit bien à votre enfant.

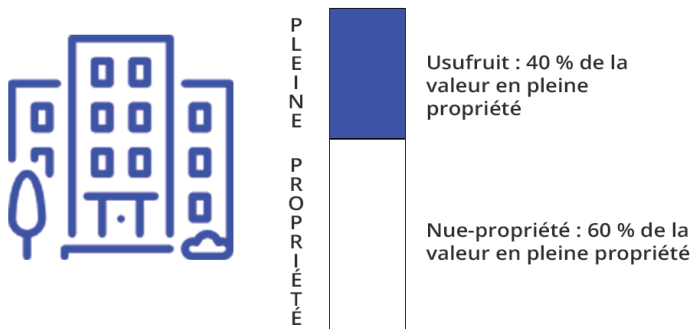
En tant qu'usufruitier, vous pourrez jouir du bien et en percevoir les loyers votre vie durant. A votre décès, votre enfant deviendra plein propriétaire du bien, et cela sans aucune imposition.

Cette technique est souvent utilisée car elle permet d'anticiper la transmission du patrimoine tout en conservant des revenus. Les enfants réalisent en plus des économies sur les droits de transmission. En effet, la valeur du bien transmis ne correspond qu'à la nue-propiété, donc les droits de donation sont calculés sur une base plus faible qu'en cas de donation en pleine-propiété. Et, il n'y a pas de nouveaux droits à payer lors de la reconstitution de la pleine-propiété au décès de l'usufruitier.

### EXEMPLE

Si vous avez 65 ans et que vous souhaitez donner à votre enfant la nue-propiété d'un logement d'une valeur de 100 000 €, il ne sera taxé que sur 60 % du bien, soit sur 60 000 €.

Démembrement de propriété : exemple de la valeur fiscale avec un usufruitier âgé de 65 ans



source : Fidroit

Pendant toute la durée du démembrement, usufruitier et nu-propiétaire ont des droits et obligations distincts sur le bien démembre.

Cette situation est tout à fait courante. Elle peut cependant soulever quelques interrogations en présence de biens immobiliers notamment.

Savez-vous qui est redevable du paiement des différentes charges relatives au bien démembre ?



## Charges de copropriété

Si le bien est détenu en copropriété, alors le syndic de copropriété doit être informé du transfert de propriété, même s'il s'agit uniquement de la donation du droit de nue-propriété à votre enfant.

C'est la loi qui fixe la répartition des charges sur un logement démembré et, dès qu'il en a été informé, le syndic doit en tenir compte. Selon la nature de la charge, chacun devra payer sa part.

### BON À SAVOIR

Concernant les charges de copropriété, usufruitier et nu-propiétaire ne sont, en principe, pas tenus solidairement, sauf si le règlement de copropriété de l'immeuble le prévoit (avec une clause de solidarité).

## Charges annuelles

C'est l'usufruitier qui est tenu de payer les charges annuelles de la propriété : assurance incendie, taxe d'habitation en cas d'occupation, frais de gestion (syndic), de réparations d'entretien comme les espaces verts, l'électricité des parties communes...

En principe, la taxe foncière doit être établie au nom de celui qui jouit des revenus de l'immeuble. C'est donc l'usufruitier qui doit la payer, même si sur l'avis de taxe foncière apparaît aussi le nom du nu-propiétaire.

## Travaux

Pour les travaux, il y a lieu de distinguer les grosses réparations des travaux d'entretien.

### CE QUE DIT LA LOI

Le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à effectuer les travaux d'entretien. Cependant, le nu-propiétaire peut effectuer ces travaux à ses frais et en demander par la suite le remboursement à l'usufruitier (même si les travaux ont été réalisés sans l'accord de l'usufruitier).

Le nu-propiétaire peut demander la déchéance de l'usufruit (et donc devenir plein propriétaire) si l'usufruitier n'entretient pas l'immeuble.

A l'inverse, l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propiétaire à effectuer les travaux de grosses réparations.

## Grosses réparations

Le nu-propiétaire est redevable des grosses réparations, c'est-à-dire des réparations qui touchent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (gros murs, poutres, toitures...).

Cependant, si ces travaux résultent d'un défaut d'entretien de la part de l'usufruitier, ce sera à ce dernier d'en assumer la charge.

## Travaux d'entretien

L'usufruitier est redevable de toutes les dépenses d'entretien, c'est-à-dire des dépenses nécessaires au maintien en bon état de l'immeuble. Les travaux d'entretien se définissent par opposition aux travaux de grosses réparations.

## Répartition conventionnelle

Toutefois, ces règles ne sont pas d'ordre public : cela signifie que vous pouvez tout à fait prévoir une répartition différente des charges en fonction de vos objectifs. On parle alors de répartition conventionnelle. C'est très souvent le cas : les parents usufruitiers acquittent de fait toutes les charges.

Cela est possible grâce à une convention de démembrement. Ce document encadre les relations entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Déroger aux règles prévues par la loi est intéressant, car les textes peuvent être inadaptés à de nombreuses situations. Un enfant pourrait, par exemple, se retrouver dans une situation délicate s'il devait supporter des charges importantes alors qu'il ne dispose pas des fonds nécessaires ; notez qu'en qualité de nu-propiétaire, il ne perçoit aucun flux contrairement à l'usufruitier.

Il est envisageable notamment de fixer conventionnellement la répartition du paiement des travaux. Prenons deux cas de figure :

- Il est possible de faire supporter tous les travaux, entretien et grosses réparations, aux usufruitiers. Cela renforce l'intérêt du démembrement de propriété : les parents vont prendre à leur charge des dépenses revenant « normalement » à leur enfants, et cela sans « donation » supplémentaire.
- Il est possible d'indiquer que l'usufruitier sera tenu de réaliser les travaux d'entretien et le nu-propiétaire les travaux de grosses réparations. Les règles sont les mêmes que celles précisées dans la loi, mais ici chacun s'oblige à bien réaliser les travaux lui revenant. Cette disposition permet également de prévenir d'éventuels conflits.

## CONCLUSION

Dans tous les cas, nous vous recommandons d'anticiper les conséquences du démembrement dès la transmission. Il est préférable de définir clairement à qui incombe le paiement des travaux et des charges, dès le départ, afin d'éviter tous risques de contentieux.



## ET TOUTES SORTES DE CHOSES ...

### Location meublée professionnelle : la définition évoluée

L'administration fiscale a supprimé la condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour bénéficier du statut de loueur meublé professionnel. Quels sont les impacts pour vous ?

Si vous êtes déjà loueur meublé professionnel, c'est-à-dire inscrit au RCS en tant que loueur en meublé, ou que vous avez essuyé un refus d'inscription par le greffe, vous n'êtes pas impacté.

En revanche, si vous n'êtes pas inscrit au RCS, deux situations peuvent se présenter :

- soit vous encaissez moins de 23 000 € de recettes de ces immeubles : rien ne change, vous restez loueur non professionnel.
- soit vous percevez dans l'année plus de 23 000 € de loyers de vos locations meublées et ces recettes constituent votre principale source de revenus : à l'avenir, vos revenus et vos plus-values pourraient être traités comme des gains professionnels.

En pratique, cela signifie que vous perdrez potentiellement des déficits en stock (sauf les amortissements) et si vous vendez un logement meublé, la plus-value relèvera des plus-values professionnelles. Ce dernier régime est moins avantageux que celui des particuliers.

Ce changement de statut (de non professionnel à professionnel) pourrait intervenir sur 2018 selon l'administration fiscale. Cette position est contestable pour 2018 puisque la réaction de l'administration n'intervient qu'en 2019.

### Denormandie : une nouvelle « niche fiscale » est née !

Avez-vous entendu parler du dispositif « Denormandie » ? Il s'agit d'une nouvelle opportunité d'investissement immobilier locatif reprenant les avantages de la Loi Pinel, mais en l'élargissant.

La réduction d'impôt Pinel était jusqu'à présent limitée aux acquisitions de logements neufs dans les zones tendues. Ce nouveau dispositif a été élargi à l'investissement dans l'ancien à rénover, localisé dans les centres villes de taille moyenne. Les travaux d'amélioration et de rénovation doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération (foncier + travaux). En contrepartie d'un engagement de location de 6, 9, ou 12 ans et du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire, vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt de 12, 18, ou 21% du montant de votre investissement immobilier** (plafonné à 300 000 €).

Quels travaux sont pris en compte ? Globalement, les travaux de rénovation éligibles sont ceux qui permettent de créer

des surfaces habitables nouvelles à partir de l'existant et ceux qui rendent le logement plus économe en énergie ou plus « moderne ». Les travaux portant sur des équipements d'agrément sont exclus.

La liste des communes concernées a été précisée. Les logements doivent être situés dans les centres villes de communes dont « l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation » ou dans des communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Si vous avez pour objectif de vous constituer un patrimoine immobilier et d'obtenir des revenus complémentaires, tout en réduisant votre imposition, ce dispositif est fait pour vous !

### Comment sont imposés les revenus issus de SCPI investies à l'étranger ?

Un résident français qui détient des SCPI dont les immeubles sont situés à l'étranger est susceptible d'être taxé en France et dans l'Etat du lieu de situation de l'immeuble. Généralement, les conventions fiscales permettent d'éviter cette double imposition.

**Quand les immeubles sont situés en Allemagne, Espagne, ou au Royaume-Uni** notamment, les revenus sont imposables à l'étranger et en France. Dans cette situation, vous bénéficiez d'un crédit d'impôt en France qui gomme le montant de l'impôt payé en France sur ces revenus.

**Lorsque les immeubles sont situés en Belgique, au Pays-Bas ou au Portugal** notamment, les revenus ne sont pas imposables en France mais sont pris en compte pour déterminer votre taux d'imposition pour le calcul de l'impôt français. En pratique, les revenus étrangers sont ajoutés aux revenus français pour déterminer l'impôt qui serait dû sur les revenus mondiaux (français et étrangers). Le taux d'imposition constaté est ensuite appliqué aux seuls revenus français.



Etablissement secondaire  
CERES GESTION  
2 rue Louis Combes  
33000 BORDEAUX  
Tél : 05.56.33.94.94  
Email : [contact@ceresgestion.fr](mailto:contact@ceresgestion.fr)  
Site internet : [www.ceresgestion.fr](http://www.ceresgestion.fr)

