



Lettre d'information

Dans ce numéro :

- Prélèvement à la source et déficit foncier
- Impôt sur le revenu
- La gestion obligataire flexible

→ FISCALITÉ PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET DÉFICITS FONCIERS

La mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 1er janvier 2019 pose la question de la déductibilité des dépenses de travaux dans les logements locatifs.

En effet, l'imposition relative aux revenus fonciers de l'année 2018 étant neutralisée par le CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement), la réalisation de charges foncières au cours de cette année ne permettra pas de réaliser d'économie d'impôts sur les revenus 2018.

Au titre des revenus 2019, les dépenses seront déductibles à hauteur de 50% de leur montant 2018 et 50% de leur montant 2019 pour éviter que les contribuables reportent les travaux en 2019.

Cependant, il peut s'avérer opportun de réaliser des travaux dès 2018, mais cela dépendra donc de leur montant et de l'existence de revenus fonciers.

Plusieurs cas sont à distinguer :

- Situation «idéale»
- Situation «défavorable»

Voici des exemples illustrés de ces deux situations.

➤ Situation «idéale»

Celle d'un investisseur n'ayant aucun revenu foncier : 100% des charges foncières décaissées en 2018 seront valorisées en tant que déficit foncier reportable (à l'exception de l'imputation sur le revenu global dans la limite de 10.700 €), portant l'effet de levier fiscal de l'investissement à 150% de son montant.

Exemple :

Travaux 2018 = 30.000 € (travaux retenus pour 2019 : 15.000€ soit 50%)

Revenus Fonciers 2018 = 0

Le Revenu Global est de -10.700 € qui correspondent uniquement à la limite du déficit foncier imputable sur le revenu Global. Le solde de 19.300 € est reportable sur les Revenus Fonciers 2019 + 15.000 € (50%) de charges de travaux.

➤ Situation «défavorable»

Celle d'un investisseur ayant des revenus fonciers supérieurs aux charges foncières décaissées en 2018 : aucun déficit reportable ne sera généré et l'effet de levier fiscal de son investissement plafonnera donc à 50% de son montant.

Exemple :

Travaux 2018 = 30.000 € (travaux retenus pour 2019 : 15.000€ soit 50%)

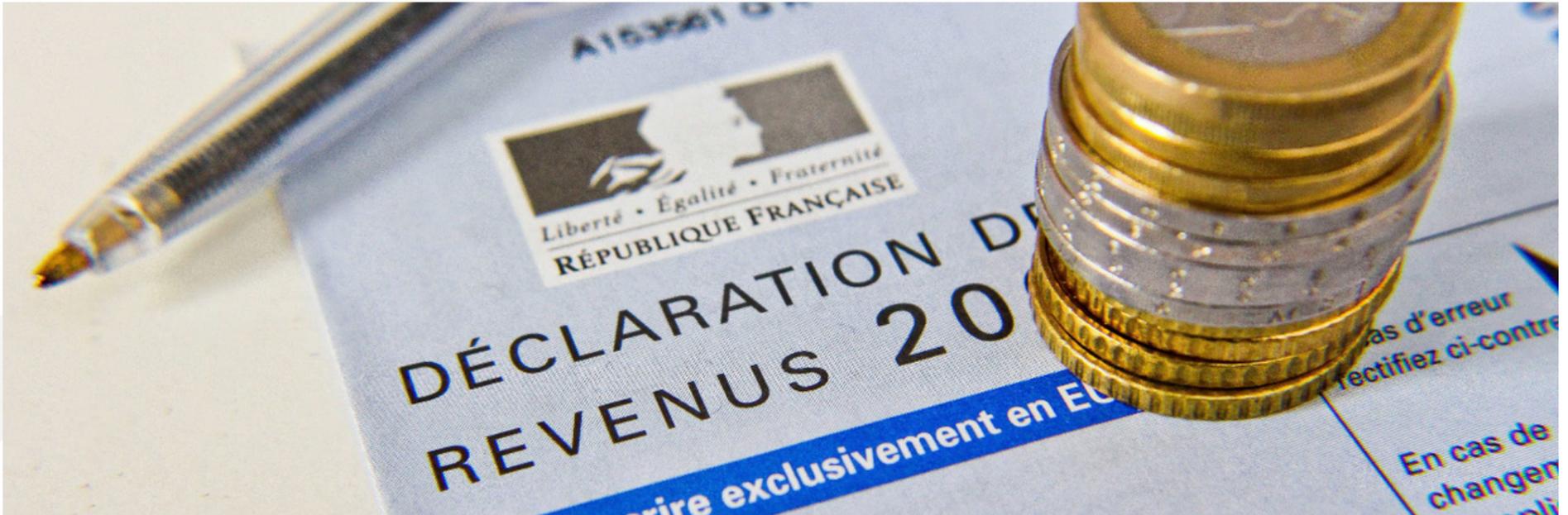
Revenus Fonciers 2018 = 35.000 €

Le solde des Revenus Fonciers est positif de 5.000 € (35.000 – 30.000 €). Il n'y a donc pas de déficit reportable et seulement 15.000 € de charges foncières à déduire des revenus fonciers 2019.

Le choix d'une stratégie de déduction d'impôt par le déficit foncier doit s'étudier au cas par cas.

IMPÔT SUR LE REVENU

A partir de 2019, le prélèvement à la source sera effectivement mis en place. Faisons un petit rappel de ce que cela implique.



Les principes

Le taux de prélèvement sera calculé en fonction des revenus de l'année N-2 pendant les 8 premiers mois de l'année, puis sera mis à jour en septembre sur la base des revenus N-1.

Vous continuerez à déclarer normalement vos revenus pour que l'Administration calcule le taux de prélèvement à appliquer, et opère une régularisation en cas de perception de revenus exceptionnels.

Dans un souci de confidentialité vis-à-vis de votre employeur, vous pourrez demander l'application d'un taux neutre (quelle que soit votre situation familiale, votre taux sera calculé comme si vous étiez célibataire, sans enfant et sur la base de vos seuls salaires). Vous pourrez également choisir l'application d'un taux individualisé lorsque vous êtes mariés ou pacsés (chacun paiera proportionnellement à ses revenus).

Le mécanisme du prélèvement à la source aboutirait mécaniquement, la première année, à une double imposition (sur les revenus 2018 déclarés/payés en 2019 et sur les revenus 2019 directement imposés). Pour éviter ce phénomène, le « crédit d'impôt de modernisation recouvrement » (CIMR) annulera l'imposition sur vos revenus courants de 2018. On parle « d'année blanche ».

Que faire en 2018 pour optimiser votre impôt ?

Les réductions et crédits d'impôt obtenus en 2018 ne seront pas perdus, ils seront imputés sur l'impôt 2019, calculé sur les revenus 2018. Vous pouvez donc continuer à souscrire au capital de PME, FIP, FCPI, Sofica ou réaliser des investissements immobiliers avec les dispositifs Pinel, Malraux ou Censi Bouvard... De même, vous profiterez de toute l'efficacité de votre crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile. C'est en revanche plus compliqué pour les charges déductibles de vos revenus...

➤ Si vous effectuez régulièrement des versements sur un PERP pour diminuer votre revenu imposable, devez-vous continuer en 2018 et 2019 ?

Les primes versées en 2018, c'est-à-dire pendant l'année « blanche », seront inefficaces pour diminuer vos revenus courants. Cependant, une mesure « d'incitation » a été mise en place : vos versements 2018 seront utiles pour 2019 puisque la loi limite la déduction des primes de l'année 2019, si vous avez fait l'impasse sur 2018 !

Explication : les primes déductibles en 2019 seront limitées à la moyenne des versements 2018 et 2019, si vos versements de 2018 sont inférieurs à ceux de 2017 et de 2019. Remarque : cette disposition spécifique ne concerne pas les versements réalisés sur un contrat « Madelin ».

➤ Quel montant de versement déduire ?

	PERP			Moyenne 2017/2018 ?	Montant déductible en 2019
	2017	2018	2019		
Cas 1	10 000 €	0 €	10 000 €	oui	5 000 €
Cas 2	8 000 €	8 000 €	10 000 €	non	10 000 €
Cas 3	8 000 €	9 000 €	10 000 €	non	10 000 €
Cas 4	0 €	0 €	10 000 €	non	10 000 €

➤ Vous envisagez de réaliser des travaux dans vos logements locatifs, sachez que les règles seront un peu différentes pour 2018 :

L'opportunité de réaliser des travaux dépendra donc de leur montant. S'il s'agit de travaux peu importants, l'économie globale sera moins intéressante qu'une année d'imposition classique. En revanche, si le montant des travaux est supérieur à 2 fois le montant de vos revenus fonciers + 21 400 € *, l'économie fiscale sera supérieure à celle d'une année d'imposition classique.

INFO

Les « avantages » du prélèvement à la source.

- Evite un décalage entre la perception d'un revenu et son imposition.
- Prend en compte plus rapidement les variations de revenus ou les changements de situations familiales.
- Permet d'étaler le paiement de l'impôt sur 12 mois : que vous soyez « au tiers » ou mensualisé, le montant de vos échéances sera diminué avec le prélèvement à la source.

Les nouveautés concernant les réductions d'impôt sur le revenu

➤ Pour souscription au capital de PME, FIP ou FCPI

Pour la seule année 2018, le taux de la réduction d'impôt passe provisoirement de 18 % à 25 %. Cette augmentation est objectivement avantageuse en cas de souscription directe au capital d'une PME. En revanche, pour les souscriptions de FIP ou FCPI, le mode de calcul de la réduction est « aménagé » : le montant de la réduction d'impôt est calculé à partir de la somme nette investie mais proportionnellement au quota d'investissement PME au sein du FIP ou FCPI. Ce quota est généralement de 70 % ... le taux de réduction effectif reste donc finalement proche de 18 % ...

Quelle réduction d'impôt ?

	2017	2018
	10 000 €	10 000 €
%	18 %	25 %
	70 %	70 %
	10 000 € x 18 %	10 000 € x 70 % x 25 %
	1 800 €	1 750 €

source : cabinet Fidroit

INFO

Cet aménagement de calcul concerne également les FIP Corse ou Outre-Mer qui bénéficient d'un taux de réduction de 38 %.

➤ Pour un investissement immobilier « Pinel »

Le dispositif « Pinel » est prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, mais recentré sur les zones où le marché immobilier est le plus tendu (zone A, A bis et B1), c'est-à-dire principalement les grandes agglomérations et les départements d'Outre-Mer. Ainsi, depuis le 1er janvier 2018, vous ne pouvez plus bénéficier d'une réduction Pinel si vous achetez un bien immobilier ou si vous déposez un permis de construire dans une commune des zones B2 ou C.

INFO

Une période transitoire est prévue pour les investissements en zone B2 et C : si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017 et si la vente définitive devant notaire est réalisée avant le 31 décembre 2018, vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt

Prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax »)

A compter de 2018, les revenus mobiliers (dividendes, intérêts sur livrets, coupons d'obligation...) et les plus-values de cessions de SICAV, de titres de sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU). Ce prélèvement est de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % pour les prélèvements sociaux) ; il s'applique sans abattement.

Une option « globale » pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu reste toutefois possible mais elle concerne alors l'ensemble des revenus soumis au PFU.

➤ Vous percevez des dividendes ?

Un acompte de 12,8 % (au lieu de 21 %) du montant brut du dividende perçu est retenu, sauf si vous en êtes dispensé. Pour cela, vous devez faire une demande expresse et avoir un revenu fiscal de référence inférieur à 50 000 € si vous êtes célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 € si vous êtes mariés ou pacsés. L'abattement de 40 % est supprimé, sauf si vous demandez l'application du barème progressif.

➤ Vous vendez des titres ?

L'option globale n'est généralement pas favorable si vous avez acquis les titres après le 1er janvier 2018. En revanche, pour les titres acquis avant cette date, l'option pour le barème progressif vous permet encore de bénéficier des anciens abattements pour durée de détention :

Dans le cas général : 50 % au-delà de 2 ans de détention et 65 % après 8 ans.

En cas de « PME nouvelle » : 50 % après 1 an, 65 % entre 4 et 8 ans et 85 % au-delà de 8 ans si vous respectez certaines conditions relatives à la taille de l'entreprise et à sa création.

EXEMPLE

Vous cédez des titres d'une société, acquis en 2005 pour une valeur de 10 000 €, qui répond aux conditions des PME nouvelles, pour une valeur de 500 000 €.

Montant de la plus-value = 490 000 €
Taux marginal d'imposition = 45 %

Si Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Impôt = 147 000 €

Si option pour le barème progressif

Impôt = 117 355 €

INFO

Cas particulier : le chef d'entreprise partant en retraite.

Un abattement de 500 000 € s'applique aux plus-values réalisées par des dirigeants partant en retraite sous certaines conditions. Il peut être utilisé quelles que soient les modalités d'imposition de la plus-value (PFU ou barème progressif) mais ne peut plus se cumuler avec les abattements pour durée de détention.

Conclusion

Beaucoup de changements sont attendus en matière d'impôt sur le revenu. Un audit fiscal s'impose afin de connaître les meilleurs choix à faire.

Pour cela, rien de mieux que de comparer ces solutions en faisant des calculs... nous nous tenons à votre disposition.

→ INVESTISSEMENTS

LA GESTION OBLIGATAIRE FLEXIBLE, UNE NÉCESSITÉ DANS UNE ALLOCATION DIVERSIFIÉE

Face à la remontée des taux et à la baisse structurelle des rendements des contrats en euros des assureurs, la gestion obligataire se doit d'évoluer et de proposer une réponse adaptée au nouveau contexte de marché.

Des facteurs solides d'optimisme

Après des années post-crise de croissance molle, il semble que le moteur de la croissance économique se soit enfin remis en marche en zone euro et dans le reste du monde. Avec une croissance de 2,5% sur 2017, un record depuis 10 ans, les agents économiques de la zone euro reprennent espoir comme en témoigne la vigueur des indicateurs de confiance des consommateurs, des investisseurs et des chefs d'entreprises.

Une remontée des taux à nuancer

Avec une croissance potentielle qui n'a cessé de se réduire depuis 20 ans (évaluée entre 1% et 1.5% en zone euro), la croissance actuelle de la zone euro apparaît comme insoutenable sur le moyen terme. Dans l'attente de la mise en place d'un cycle vertueux de croissance fondé sur l'investissement, la poursuite du soutien de la Banque Centrale Européenne (BCE) est indispensable, même si celui-ci devra être progressivement ajusté.

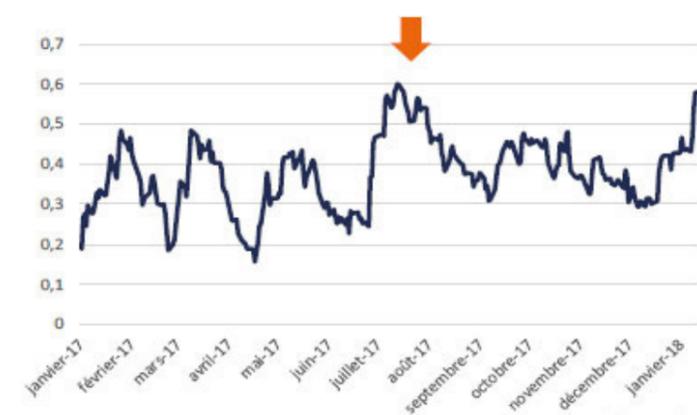
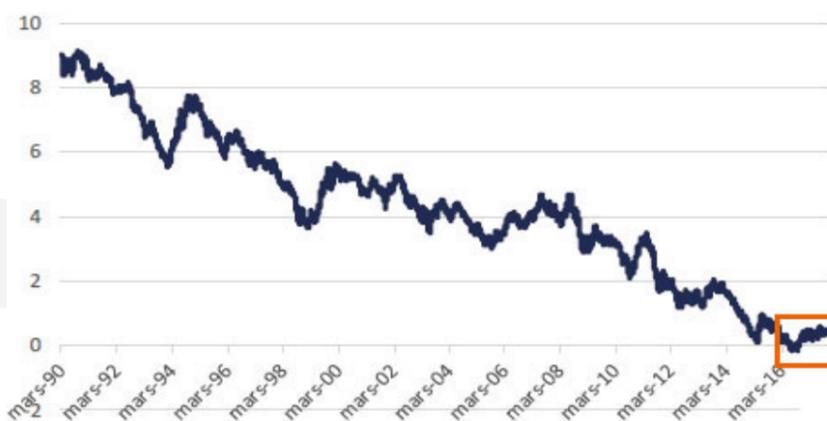
Dans ce contexte, et compte tenu du niveau de la dette des agents publics et privés qui, pour être soutenable, nécessite des taux d'intérêt réduits, il n'est pas envisageable, selon nous, d'assister à une remontée violente des taux d'intérêt sur les niveaux d'avant crise.

Nous estimons, chez SALAMANDRE AM, que le taux d'équilibre pour l'emprunt d'Etat allemand à 10 ans (« Bund ») se situe aux alentours de 1% (contre un niveau de l'ordre de 0,70% actuellement).

Le retour de la volatilité

Cependant, nous considérons que le point marquant de 2018 sera le retour à une volatilité accrue sur l'ensemble des classes d'actifs, scénario que nous avons commencé à connaître en 2017 sur les taux (cf. graphique). Les facteurs d'attention sur le marché obligataire sont nombreux en ce début d'année : interrogations sur la politique à venir de la BCE, craintes d'inflation salariale aux Etats-Unis et en Allemagne et flou concernant la politique du nouveau président de la Réserve fédérale américaine (FED), Jerome Powell.

Evolution du taux 10 ans allemand



La dynamique du marché obligataire est en train de s'inverser. D'une dynamique, finalement assez linéaire, marquée par une baisse ininterrompue des rendements depuis 30 ans, le marché amorce un virage qui, si la direction n'est pas évidente, sera inévitablement soumis à une volatilité beaucoup plus importante que par le passé.

La nécessité d'être flexible en gestion obligataire

Dans ce contexte de marché, la gestion obligataire doit se réinventer en élargissant son univers d'investissement et en proposant une approche flexible et innovante de la classe d'actifs. Cette approche est, selon nous, la seule à pouvoir générer une performance solide tout en conservant un objectif de volatilité maîtrisée.

La gestion obligataire flexible se caractérise par l'abandon d'une référence systématique un indice de marché et par la capacité donnée à l'équipe de gestion d'exploiter l'ensemble des moteurs de performance présents au sein du marché obligataire.

Nous ne devrions, d'ailleurs, plus parler du marché obligataire mais des marchés obligataires au sens de leur pluralité, l'univers obligataire actuel n'ayant plus rien à voir avec le marché qui existait par exemple au début des années 2000. Les sources de valeur ajoutée pour le gérant obligataire se sont multipliées notamment grâce à l'abondance de nouveaux émetteurs, souvent de petites tailles, et à la diversité des natures juridiques des émissions.

Générer de la performance au sein des marchés obligataires en 2018 sera l'apanage des gestions qui auront réussi à déployer une gestion habile et flexible de leur exposition à la courbe des taux d'intérêt tout en alliant une sélection rigoureuse des émetteurs.

Investir de manière flexible sur le marché obligataire

Afin de répondre à cette nécessité de déployer une gestion obligataire flexible, SALAMANDRE AM a lancé le fonds SALAMANDRE EURO RENDEMENT.

Via ce fonds, l'investisseur délègue la gestion de la poche obligataire de son portefeuille. Les risques sont systématiquement budgétisés et, grâce à notre flexibilité, nous cherchons à capter de la valeur sur tous les segments du marché obligataire, notamment lors des pics de volatilité.

Ce fonds nous semble adapté au contexte de marché. Contrairement à la plupart des fonds obligataires proposés sur le marché, il déploie une réelle gestion flexible sans s'imposer une approche de portage obligataire.

Plus important encore, certains fonds obligataires de la place ne sont pas assez diversifiés. Or, notre passé institutionnel nous a appris une chose : diversification et flexibilité sont les maîtres mots en gestion obligataire.

Ce fonds constitue, selon nous, un support solide dans une allocation globale en complément des contrats en euros des assureurs.

Les performances de ce fonds sur 2016 (4,99% nets de frais) et 2017 (3,53% nets de frais) valident la pertinence de cette approche flexible de la gestion obligataire.

Pour plus d'information ou souscrire des parts de SALAMANDRE EURO RENDEMENT (dont l'indicateur de rendement/risque est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 ; prospectus disponible sur <https://www.salamandre-am.com>).



Générale de Patrimoine et Solutions

Société spécialisée en gestion de patrimoine, courtier en assurances, courtier en opérations de banque et services de paiement, agent Immobilier. Immatriculée à l'ORIAS n° 07 001 732, Adhérent de l' ANACOFI-CIF - n° CIF E001122.



Nous contacter

Générale de Patrimoine et Solutions
109 B Avenue Jean Lebas
59100 Roubaix
Tel : 0950651534
contact@generalepatrimoine.fr