



WWW.INTERETSPRIVES.COM

OCTOBRE 2017 N°757

INTERETS PRIVES

LA REVUE D'INFORMATION JURIDIQUE AU SERVICE DES PARTICULIERS

CONJONCTURE DES LOGEMENTS LOCATIFS DES LOYERS MAJORITAIREMENT ORIENTÉS À LA BAISSÉ

REVENUS FONCIERS, SCPI... L'IMMOBILIER GRAND PERDANT ?



EN 2018, UNE « FLAT TAX » À 30%

PLACEMENTS : LA NOUVELLE DONNE FISCALE !

QUI GAGNERA AU CHANGEMENT ?
COMPTES-TITRES, LIVRETS, ASSURANCE-VIE...



ILS FONT MONTER OU
BAISSER LE PRIX D'UN BIEN
LES 10 CRITÈRES DE VALEUR
D'UN LOGEMENT

TROP DE MAILS, D'APPELS
PROFESSIONNELS CHEZ SOI...
**QUE PRÉVOIT LE DROIT
À LA DÉCONNEXION ?**

**DOSSIER** PLACEMENTS : LA NOUVELLE DONNE FISCALE
PÉLAGIE TERLY**UN NOUVEL IMPÔT SUR LES PLACEMENTS****« FLAT TAX », QUELS
CHANGEMENTS PRÉVOIR ?**

En mettant tous les placements sur un pied d'égalité fiscale, la réforme de la flat tax compte privilégier l'investissement financier... au détriment de l'immobilier.

Les cartes fiscales des placements sont rebat-
tues. Parmi les futures mesures qui bous-
culeront les choix des épargnants, figurent
la hausse de la CSG de 1,7 %, la réforme
de l'impôt sur la fortune (ISF) et l'instaura-
tion d'un prélèvement forfaitaire unique
(ou « flat tax ») sur les revenus de l'épargne. Les
contours de ces dispositions devraient s'affiner
avec la présentation officielle du projet de loi de
finances 2018 (non publié au moment où nous
rédigeons) puis lors de l'examen des articles au
Parlement. Ce nouvel environnement en gesta-
tion donne l'occasion de remettre à plat son patri-
moine. Quel sera l'impact de la nouvelle donne
fiscale? Des placements sortiront gagnants de

cette réforme quand d'autres risquent d'y perdre
quelques plumes.

UN IMPÔT AVEC UN TAUX FIXE POUR TOUS

L'objectif de la future réforme consiste à ne plus faire
de la fiscalité un critère d'investissement. La solution
proposée? Uniformiser la taxation des placements
qui est jugée trop complexe et orientant l'épargne
vers les produits les moins imposés. Le parti pris
pour atteindre cet objectif est de réorienter l'épargne
vers l'investissement productif. Pour ce faire, deux
dispositions confirmées issues du programme du
Président de la République, Emmanuel Macron, vont
en ce sens. D'une part, l'ISF ne concernerait plus que
l'immobilier et, d'autre part, un prélèvement forfaitaire
unique ou flat tax à un taux unique serait appli-
qué sur les revenus de l'épargne.

Contrairement à l'impôt sur le revenu, la flat tax
serait un impôt à taux fixe et non progressif. Elle
représenterait donc un revirement après la réforme
de 2012 sous la présidence de François Hollande.
Depuis 2013, s'appliquent aux revenus de capitaux
mobiliers les mêmes règles d'imposition que les
revenus du travail, ce qui entraîne la taxation de
ces revenus à l'impôt sur le revenu selon la tranche

**BREF APERÇU DE LA FISCALITÉ DES PLACEMENTS**

	Avant réforme	Après réforme *
Livret A	Exonéré d'impôt et de PS	inchangé
Plan d'épargne logement	Exonéré d'impôt pendant 12 ans + PS	inchangé
Comptes titres	IR + PS	Flat tax ou IR+PS
Assurance-vie	Versements avant réforme : abattement (après 8 ans) puis IR ou prélèvement allant de 35 % à 7,5 % selon la durée de détention + PS	Versements après réforme : Flat tax sous conditions d'encours ou IR / PFL (?) + PS
Immobilier	IR + PS	inchangé

* selon les informations connues au 01/09/2017

marginale d'imposition (TMI). Plus la TMI est élevée, plus l'imposition sur les revenus financiers est forte. À cette imposition à l'IR, s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, etc).

DU BON POUR LES MÉNAGES AISÉS

Pour ces raisons, la flat tax entre en scène. Son taux comprendrait à la fois l'impôt sur les revenus et les prélèvements sociaux qui s'élèvent déjà à 15,5 % en 2017 et atteindraient 17,2 % en 2018. Pour n'importe quelle durée de détention du placement, le taux de la flat tax s'établirait autour des 30 %.

« Ce qui reviendrait à un équivalent en impôt sur le revenu de 12,8 % en 2018, un taux très avantageux pour bon nombre de contribuables, en particulier ceux dont la tranche marginale d'imposition dépasse 30 % », constate Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest. Un cadeau aux riches ? Pas seulement : la flat tax serait intéressante dès un taux d'imposition à 14 %. L'effet de la réforme sera d'autant plus important pour les ménages les plus aisés qui bénéficieraient d'une diminution d'imposition plus conséquente.

« Attention, toutefois, si le taux de la flat tax évolue au fil des débats parlementaires, à 34 % ou 35 %, son effet ne serait plus aussi positif », relève Thaline Melkonian, responsable ingénierie patrimoniale de la banque Degroof Petercam France. Et puis, se pose la question de l'assiette de la flat tax. Serait-il encore possible de déduire des charges, de pratiquer des abattements pour durée de détention (imposition des plus-values) comme sous le régime à l'impôt sur le revenu ?

À noter, cependant, pour les ménages qui y ont intérêt, le maintien de la possibilité d'opter pour le barème de l'impôt sur le revenu. C'est le cas des ménages non imposables qui auraient tout de même à acquitter les prélèvements sociaux et qui donc subiraient la hausse de la CSG de 1,7 % (sauf livret A, LEP).

**ACTIONS : 1...
IMMOBILIER : 0**

Dans le but d'encourager les investissements dans les entreprises, la flat tax viserait les revenus tirés du capital mobilier : les intérêts, les dividendes, les plus-values, ceux-là mêmes qui seraient également exclus de l'ISF. De ce fait, les grands gagnants de la réforme seraient donc les investisseurs financiers. Le compte-titres dans lequel peuvent être logés des titres financiers (fonds, obligations, OPCI...) regagnerait un réel intérêt pour les particuliers. Les actions (détenues hors PEA) pourraient reprendre une part plus importante dans les portefeuilles des épargnants.

En revanche, l'investissement immobilier devrait être le grand perdant car ni les revenus fonciers, ni les plus-values immobilières ne seraient a priori concernés par la flat tax, et il resterait toujours inclus dans l'ISF. Les revenus locatifs continueraient à être imposés au

DES PEL QUI NE SERONT PLUS EXONÉRÉS D'IMPÔT

Les plans ouverts à compter du 1er janvier prochain, seront imposés au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % pour leurs intérêts dès la première année. Actuellement, les intérêts des PEL sont exonérés d'impôt sur le revenu jusqu'aux 12 ans du plan.

Pour les PEL déjà ouverts, les intérêts resteront exonérés d'impôt comme aujourd'hui jusqu'à 12 ans, mais, à compter de 2018, après 12 ans, ils seront soumis au PFU de 30 %.



barème de l'impôt sur le revenu et donc à un taux possiblement au-delà de 30 %. Quant aux SCPI, ces fonds collectifs soumis aux revenus fonciers, leur traitement fiscal attend également des précisions.

L'ASSURANCE-VIE SUR LA BALANCE

L'immobilier n'est pas le seul placement désavantagé par la réforme, l'assurance-vie, le placement « chouchou » des Français, est aussi impactée par la mise en place de la flat tax. Avec l'application actuelle, après 8 ans de détention, d'abattement sur les intérêts et plus-values lors de rachat(s) et d'un taux de prélèvement sur option de 7,5 % (soit 23 % en 2017 avec les prélèvements sociaux), l'imposition au taux de la flat tax avoisinant les 30 % ne fait pas office de bonne nouvelle. « *Toutefois, ce taux ne devrait pas être rédhibitoire pour les investisseurs en assurance-vie, il est juste élevé pour un investissement de long terme* », estime Philippe Parguey, directeur du développement chez Nortia, concepteur de solutions financières. Et il a été précisé par le ministre de l'Economie que l'assurance-vie conserverait largement son régime fiscal. Cela serait le cas pour une part importante des détenteurs de contrat d'assurance-vie car la flat tax ne les concernerait qu'à partir d'un certain montant d'encours: 150 000 € tous contrats confondus pour une personne seule ou 300 000 € pour un couple.

LIVRET A, PEA, PEE À L'ABRI

D'autres placements ne seraient pas visés par la réforme. C'est le cas de livrets défiscalisés comme le livret A, le livret d'épargne populaire ou encore le PEA qui devrait conserver l'exonération des gains. Il en irait de même pour l'épargne salariale. « *Si l'esprit de la loi est d'uniformiser la fiscalité des placements, de fortes disparités vont perdurer entre eux, la flat tax ne va-t-elle pas poser finalement plus de problèmes* », s'interroge Philippe Parguey? Tel est le panorama actuel avant l'examen du projet de loi par le Parlement. La donne pourrait encore bien évidemment changer au fil de la discussion de la loi de finances. Réponse d'ici au 22 décembre, lors du vote définitif. ●●

« LA RÉFORME DE LA FLAT TAX EST FAVORABLE AUX ÉPARGNANTS »

Grégory Lecler, conseiller en gestion de patrimoine chez **Fiducée Gestion Privée**
• IP - La future réforme de la flat tax est-elle une bonne nouvelle pour les épargnants?

GL- Dans l'ensemble, elle devrait être favorable, notamment si un choix est laissé entre la flat tax et l'impôt sur le revenu. Toutefois, l'investissement immobilier deviendrait fiscalement moins intéressant que les actifs financiers. Quoi qu'il en soit, ce n'est pas le bon moment pour se positionner sur ce type d'actif: l'immobilier a atteint un plafond au niveau des prix et risque de souffrir d'une remontée des taux, ce qui rendra l'accès à l'emprunt plus difficile.

• IP - Dans le prochain environnement fiscal, quels placements privilégier?

GL- A la recherche de performance, il vaut mieux privilégier le placement dans les actions qui devrait bénéficier d'une reprise économique, ce qui va dans le sens de la réforme. Toutefois, craignant les crises comme celles rencontrées en 2000 ou 2007, les épargnants sont réticents à y investir alors que la rentabilité moyenne sur 20 ans des actions est d'environ 5 %, comme vient de le montrer la récente étude de l'Autorité des Marchés Financiers. Je conseille donc d'utiliser, par ordre, le PEA, le compte titres qui devrait être favorisé par la flat tax et qui apporte plus de possibilités de diversification des risques entre les différentes classes d'actifs et des frais de gestion souvent moins élevés que l'assurance-vie. En troisième placement vient l'assurance-vie en particulier dans une optique de transmission. Dernier conseil: il est préférable de placer régulièrement son épargne pour éviter de subir des secousses de marché.