



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...



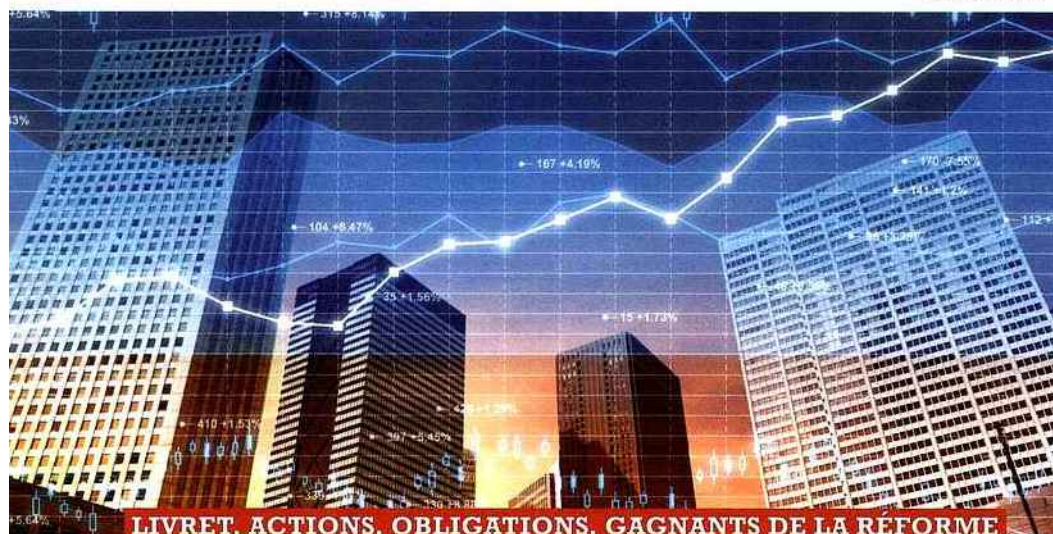
ILS FONT MONTER OU BAISSER LE PRIX D'UN BIEN
LES 10 CRITÈRES DE VALEUR D'UN LOGEMENT

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



DOSSIER PLACEMENTS : LA NOUVELLE DONNE FISCALE

PÉLAGIE TERLY



RETOUR EN GRÂCE DU COMPTE-TITRES

Avis aux boursicoteurs : les placements financiers sortiront gagnants de la prochaine réforme fiscale. Le compte titres favoriserait l'investissement dans l'économie réelle. Reste à convaincre les épargnants de prendre des risques !

Le placement vainqueur de la prochaine loi de finances pour 2018 devrait être le compte-titres. Jusqu'à présent délaissé des épargnants, ce support permettant d'investir en valeurs mobilières (actions, fonds, obligations, etc) trouve l'opportunité d'être remis au goût du jour. Non seulement, il entrerait dans le champ d'application du nouvel impôt au taux unique autour de 30 %, mais il échapperait aussi à l'impôt sur la fortune. La réforme vise à orienter le patrimoine – en particulier celui des plus aisés – vers l'investissement dans les entreprises. Mais, l'épargnant averse au risque profiterait aussi de la réforme pour les livrets bancaires et autres

comptes à terme qui seront aussi « bénéficiaires » de la nouvelle donne fiscale.

LES PLACEMENTS FINANCIERS GAGNANTS

Avec l'alignement de la fiscalité des revenus du capital sur celle des revenus du travail depuis 2013, l'imposition des dividendes et intérêts dépend actuellement du barème de l'impôt sur le revenu (IR). Plus la tranche marginale d'imposition (TMI) est élevée, plus ces revenus financiers sont taxés, jusqu'à un taux pouvant atteindre 45 % (avant prélèvements sociaux). La réforme dit halte à ce régime ! Pour encourager les investissements financiers, serait instauré un prélèvement forfaitaire unique (ou « flat tax »). Avec lui, l'imposition sur les revenus financiers ne serait plus progressive, selon la tranche marginale d'imposition de chacun, mais à un taux fixe, le même pour tous, autour de 30 %. Uniquement appliquée aux gains réalisés, cette flat tax serait déconnectée des autres revenus perçus. Son taux serait attractif puisqu'il inclurait les prélèvements sociaux pesant aujourd'hui pour 15,5 % et qui devraient augmenter encore (CSG) de 1,7 % en 2018. La réforme aura ainsi d'autant plus un effet favorable que le contribuable est fortement imposé à l'IR. Pour les épargnants non imposables ou qui trouveraient



avantage à ce choix, il resterait possible d'opter pour le barème de l'impôt sur le revenu. Mais, dans ce cas, les prélèvements sociaux de 17,2 % en 2018, seraient dus en plus.

Toutefois, un point resterait en faveur de l'impôt sur le revenu : la CSG déductible du revenu imposable à hauteur de 5,1 %. Ce taux pourrait être augmenté pour prendre en compte la hausse de la CSG de 1,7 %, le gouvernement semblant être favorable à cet ajustement. Toutefois, la déductibilité d'une partie de la CSG ne devrait pas être admise lors de l'application de la flat tax.

ACTIONS : GAIN FISCAL POUR LES RICHES

Pour les actionnaires, le choix de la flat tax plutôt que celui de l'impôt sur le revenu pose la question de l'abattement de 40 % aujourd'hui applicable aux dividendes soumis à l'IR. Grâce à lui, la base d'imposition soumise au barème de l'impôt sur le revenu est réduite. En cas d'option pour la flat tax, il ne devrait pas y avoir d'abattement, donc une imposition forfaitaire sur une assiette plus large. Néanmoins, en prenant la TMI la plus élevée (45 %), un abattement de 40 %, une déduction partielle de la CSG de 5,1 % et des prélèvements sociaux au taux de 15,5 % en 2017, le taux d'imposition maximum des dividendes est de 40,2 %. Comparée à ce niveau maximum actuel, la flat tax à hauteur de 30 % (sans CSG déductible) prendrait toujours l'avantage en permettant un gain fiscal de 10 %. L'écart serait moins flagrant, à hauteur de 2 points en cas de TMI à 30 %.

PEE HORS FLAT TAX

Un temps inquiétée, l'épargne salariale ne sera finalement pas concernée par la flat tax. Les versements de la participation, l'intéressement et l'abondement investis dans un plan d'épargne entreprise (PEE) et les rachats (après 5 ans) continueront à être exonérés d'impôt sur le revenu. En revanche, l'épargne salariale subirait la hausse de la CSG de 1,7 %.

Pour les intérêts qui sont imposés sans bénéficier d'un abattement, l'économie fiscale réalisée avec la flat tax serait bien plus conséquente. Son taux de 30 % est à comparer à celui appliqué à l'impôt sur le revenu à hauteur de 58 % à la TMI de 45 % et de 44 % à la TMI de 30 % (après prélèvements sociaux de 15,5 % et déduction de la CSG).

L'IMPOSITION DES INTÉRÊTS JUSQU'À 2000 €

En 2017, pour des livrets bancaires fiscalisés, par exemple, les contribuables peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire à 24 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu. Néanmoins, en 2018, il faudra encore ajouter les prélèvements sociaux, ce qui ferait un total de 41,2 %, un taux supérieur à la flat tax qui serait préférable.

QUEL VERDICT POUR LES PLUS-VALUES ?

Toutefois, le résultat du match entre la flat tax et le régime fiscal actuel est moins net s'agissant des plus-values lors de cession de valeurs mobilières. Sur ces dernières, s'applique l'impôt progressif sur le revenu après un abattement pour durée de détention qui s'élève à 50 % entre 2 ans et 8 ans et à 65 % après 8 ans. Dès lors, la taxation à un taux fixe de 30 % indépendamment de la durée de détention, faciliterait les arbitrages par rapport au régime actuel. Cependant, sous certaines conditions, un abattement renforcé va jusqu'à 85 % après 8 ans de détention des titres. Ainsi, pour des dirigeants partant à la retraite ou des actionnaires de PME imposés à la tranche du barème de 45 %, l'imposition est autour de 20 % après 8 ans de détention, un taux bien inférieur à la flat tax de 30 %. Selon Stéphanie Aufferil, avocate au cabinet Arkwood, « l'intérêt de la flat tax par rapport à la fiscalité actuelle dépendra de la prise en compte de ces régimes favorables. Mais s'ils sont pris en compte, la simplification souhaitée risque d'être compliquée à mettre en œuvre ». Autre point à éclaircir : « se posera aussi la question de l'imputation des moins-values mobilières reportables qui ont été constatées alors que le régime IR s'appliquait encore... Seront-elles imputées sur les plus-values imposées à la flat tax ? Un prorata devra-t-il être appliqué ? », s'interroge Michaël Khayat, avocat au cabinet Arkwood.



ENCORE FAUT-IL OSER INVESTIR

Dopé par la flat tax, l'investissement en compte-titres pourrait prendre davantage d'ampleur. Un bémol néanmoins : la flat tax s'appliquerait à chaque arbitrage dans un compte titres. « Cette taxation engendre un montant à réinvestir moindre que lorsque les arbitrages sont réalisés dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie dans lesquels ils sont effectués en franchise d'impôt », relève Thaline Melkonian, responsable Ingénierie patrimoniale de la Banque Degroof Petercam France. Néanmoins, la fiscalité n'est pas le seul frein à lever pour encourager l'épargne dans l'économie réelle. Tous les épargnants sont loin d'être des boursicoteurs actifs, la plupart se montrent plutôt frileux à investir en actions, craignant que ne se reproduisent des krachs boursiers leur faisant perdre leurs économies. Injustifié ? « Il faut accepter les variations de cours lors d'un placement en actions mais sur le

long terme, ce placement est plus rémunérateur que le fonds en euros de l'assurance-vie. C'est par exemple le cas de l'action Air Liquide qui offre en moyenne 4-5 % de dividendes sur longue période auxquels s'ajoutent de possibles plus-values », remarque Grégory Lecler, conseiller en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée. Bien sûr, le risque pris est plus élevé que lors d'un placement sur un livret bancaire. Mais on peut l'atténuer. Dans un compte titres, il est possible d'investir en titres vifs comme sur des fonds (OPCVM) gérés par des sociétés de gestion, et donc de mutualiser des titres financiers. « Des OPCVM actions de qualité affichent de belles performances et devraient bénéficier de la reprise économique. Par exemple, Sextant PEA, ID France Smidcaps, Moneta Multi caps... En revanche, dans le contexte actuel, les OPCVM obligataires risquent de subir la hausse des taux intérêt et ne sont pas en première ligne des placements à réaliser », conseille Grégory Lecler. Le compte-titres pourrait également accueillir des souscriptions d'OPCI, ces placements mi-immobilier, mi-financier et jusqu'à présent massivement souscrits au sein de contrat d'assurance-vie.

LE PEA PLUS OU MOINS AVANTAGEUX?

Le PEA échapperait à la réforme de la flat tax et conserverait donc son régime fiscal favorable. Ayant vocation à investir dans des actions européennes en étant exonéré d'impôt après 5 ans de détention, il est complémentaire du compte-titres qui permet aussi d'investir dans n'importe quel fond ou valeur mobilière (toutes n'étant pas éligibles au PEA, comme les actions internationales). En revanche, en cas de retrait avant les 5 ans du PEA, les gains réalisés sont imposés au taux de 22,5 % si le plan a moins de 2 ans et à 19 % entre 2 et 5 ans. Les prélèvements sociaux sont dus. En les prenant en compte, soit 17,2 % en 2018, l'imposition serait défavorable au PEA en cas de détention de courte durée par rapport à la flat tax due sur le compte-titres. Moins souple que le compte-titres, le PEA est automatiquement clôturé en cas de retrait avant 8 ans et il ne peut plus recevoir de nouveaux versements, en cas de retrait après 8 ans.

LES LIVRETS TIRENT LEUR ÉPINGLE DU JEU

Autre gagnant de la réforme : les livrets bancaires, les comptes courants et les comptes à terme car ils seraient inclus dans le champ d'application de la flat tax. Actuellement, les revenus de ces livrets et comptes sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Une taxation à un taux de 30 % pénaliserait moins leur très faible rendement. Ce n'est pas le cas, en revanche, des nouveaux PEL ouverts à compter de 2018 dont les intérêts -au lieu d'être exonérés d'impôt pendant 12 ans - subiront le PFU à 30 % dès la première année. Quant aux PEL déjà ouverts (avant 2018), leurs intérêts restent exonérés d'impôt, mais, désormais, à compter des 12 ans du plan, ils seront ponctionnés des 30 % du PFU. Enfin, bonne nouvelle : les livrets défiscalisés, à l'instar du livret A, du livret de développement durable et solidaire ou encore du livret jeune préserveraient leur exonération. ●●