

NOVEMBRE 2017
n°266

SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**Lois de Finances :
les optimisations à
adopter d'ici la fin
de l'année**

Page 4 :

**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés**

LOIS DE FINANCES : LES OPTIMISATIONS A ADOPTER D'ICI LA FIN DE L'ANNEE

La conjonction du projet de loi de finances pour 2018, du projet de loi de financement de la sécurité sociale et de la mise en application du prélèvement à la source va profondément modifier notre environnement fiscal. **L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)** remplacera l'ISF et sera uniquement basé sur les actifs immobiliers. Les revenus de l'épargne et les plus-values vont être soumis à un **prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU)** qui intégrera l'impôt sur le revenu (12,80 %) et les prélèvements sociaux (17,20 %). Sans oublier l'entrée en vigueur du **prélèvement à la source** au 1^{er} janvier 2019.

Notre cadre fiscal est d'une telle complexité que certaines mesures, pourtant applicables en 2018, vont avoir un impact sur les revenus de 2017. La hausse des prélèvements sociaux qui entrera en application à compter du 1^{er} janvier 2018 en est le parfait exemple. Ainsi, les revenus fonciers, les rentes viagères, les revenus de location meublée et les plus-values sur valeurs mobilières perçus en 2017 vont être taxés à 17,20 % tandis que les dividendes, les intérêts, les revenus des contrats d'assurance vie et les plus-values immobilières perçus en 2017 resteront taxés à 15,50 %. Il y a vraiment de quoi déboussoler les épargnants même les plus avertis !

Afin d'essayer de tirer profit de ces modifications, nous avons recensé quelques optimisations que vous pourriez, le cas échéant, entreprendre d'ici la fin de l'année 2017.

Faut-il distribuer des dividendes avant le 31 décembre 2017 ou les différer sur 2018 ?

Si les dividendes font partis de votre stratégie de rémunération, la distribution sur 2017 ou 2018 est une problématique à étudier. En cas de distribution d'ici le 31 décembre 2017, les prélèvements sociaux restent fixés à 15,50 % et les dividendes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après un abattement de 40 %. A partir du 1^{er} janvier, les dividendes seront soumis au PFU de 30 % (12,80 % au titre de l'IR et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux). Dans les faits, l'application du PFU étant plus favorable pour les contribuables soumis à une imposition supérieure à 14 %, **il est donc préférable de différer les dividendes sur 2018 si vous êtes imposés dans des tranches de 30 %, 41 % ou 45 %.**

Faut-il décaler ses revenus sur 2018 ?

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les revenus de 2018 vont échapper à l'imposition (année blanche). Si vous avez la maîtrise de vos revenus, vous pourriez être tentés de décaler une partie de vos revenus sur 2018. Ce serait peine perdue puisque, afin d'éviter les abus, l'administration fiscale a prévu la mise en place de règles particulières visant à comparer les revenus 2018 à ceux des 3 exercices précédents. En clair, **la part de vos revenus 2018 qui excèdera le revenu le plus élevé sur les années 2015, 2016 et 2017 sera considérée comme exceptionnelle et se retrouvera par conséquent taxée.**

Faut-il ouvrir un PEL en 2017 ?

Si vous ne possédez pas de Plan d'Épargne Logement (PEL), vous êtes concernés par cette question. Les intérêts des PEL des 12 premières années sont exonérés d'impôt sur le revenu et seuls les prélèvements sociaux sont ponctionnés chaque année. Au terme de la 12^{ème} année, les intérêts deviennent taxables. Cette règle demeure applicable pour les PEL ouverts avant le 31 décembre 2017. Ceux qui seront ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 seront imposables au PFU de 30 % dès la première année. **En résumé, si vous aviez pour projet de souscrire un PEL, faites-le avant la fin de l'année puisque les intérêts des 12 premières années resteront exonérés d'impôt.** Dans les faits, le gain d'impôt sera de 12,80 % sur les intérêts. Sachant que le rendement des PEL est de 1 % l'an avant fiscalité, le rendement net des PEL souscrits avant le 31 décembre 2017 sera de 0,828 % (après déduction des prélèvements sociaux) contre 0,70 % (après application du PFU) pour ceux ouverts en 2018.

Faut-il reverser sur un ancien contrat d'assurance vie ou sur un nouveau ?

Compte tenu de nouvelles dispositions fiscales, il est légitime de s'interroger sur l'intérêt d'effectuer un reversement sur un contrat déjà existant ou d'en ouvrir un nouveau. En effet, suite à l'instauration du PFU, les versements effectués sur les contrats d'assurance vie avant ou après le 27 septembre 2017 supportent une fiscalité différente. Les intérêts générés sur les primes versées avant le 27 septembre 2017 sont fiscalisés comme suit : 35 % pour les contrats de moins de 4 ans, 15 % pour les contrats de 4 à 8 ans et 7,50 % pour ceux de plus de 8 ans sous déduction d'un abattement de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple. La fiscalité des intérêts générés par les primes versées après le 27 septembre 2017 ressort à 12,80 % si le contrat a moins de 8 ans. Au-delà de 8 ans, si l'ensemble des primes versées, tous contrats confondus, est inférieur à 150 000 € (300 000 € pour un couple) le taux de 7,50 % est applicable après un abattement de 4 600 € ou 9 200 €. Si les primes globales en assurance vie sont supérieures à 150 000 € (300 000 € pour un couple), le taux restera fixé à 12,80 % avec l'application de l'abattement de 4 600 € ou 9 200 €.

Avec ces nouvelles règles, **la notion de durée de détention fiscale a disparu et reverser sur un contrat ancien ne présente guère d'intérêt. Il s'avère même préférable d'ouvrir un nouveau contrat afin d'éviter de mélanger deux fiscalités au sein d'un même contrat. Ce procédé permet d'optimiser les rachats en optant pour le contrat dont la fiscalité est la plus favorable tant sur le plan de l'imposition sur le revenu que successorale.** Quitte à choisir un nouveau contrat, autant en retenir un performant aussi bien au niveau de la structure des frais que du choix des supports. En matière d'assurance vie, nous avons sélectionné des contrats particulièrement compétitifs : 0 % de frais d'entrée lors de la souscription et sur chaque versement, 0 % de frais d'arbitrage, des frais de gestion parmi les plus bas du marché, un large choix de supports couvrant toutes les classes d'actifs (fonds euros, ETF, titres vifs, OPCVM, SCPI, OPCI, SCI...) et regroupant les meilleures sociétés de gestion de la place sans oublier un conseil personnalisé tant au niveau de l'allocation d'actifs qu'à la rédaction de la clause bénéficiaire adaptée à votre situation.

Faut-il effectuer un rachat sur votre contrat d'assurance vie ouvert depuis plus de 8 ans d'ici la fin de l'année si vous avez besoin de récupérer des capitaux sur le premier trimestre 2018 ?

Supposons que vous ayez prévu de récupérer des fonds sur votre contrat d'assurance vie souscrit il y a plus de 8 ans pour faire face à une dépense à venir au cours du premier trimestre 2018. Devez-vous récupérer vos fonds avant le 31 décembre 2017 ou après le 1^{er} janvier 2018 ?

Si le contrat se trouve être en plus-value, il est préférable d'agir avant le 31 décembre 2017 puisque non seulement vous bénéficierez de l'abattement annuel de 4 600 € ou 9 200 € mais vous éviterez également l'augmentation des prélèvements sociaux. En revanche, si le contrat est en moins-value, il est préférable d'agir après le 1^{er} janvier 2018.

Faut-il racheter son assurance vie d'ici la fin de l'année en vue d'éviter la hausse de la CSG ?

Comme évoqué précédemment, la fiscalité de l'assurance vie diffère selon que les primes aient été versées avant ou après le 27 septembre 2017. Ainsi, les intérêts générés par les versements antérieurs à cette date restent soumis à la fiscalité actuelle tandis que ceux issus des versements opérés après le 27 septembre 2017 sont taxés au PFU à 12,80 %. Les prélèvements sociaux sur l'assurance vie sont ponctionnés annuellement sur les fonds en euros selon le taux en vigueur au 31 décembre. Sur les autres supports, à savoir les unités de compte, la perception s'opère au moment du rachat sur la base du taux en vigueur au jour du rachat. Compte tenu de la hausse de 1,70 point des prélèvements sociaux à partir du 1^{er} janvier 2018, la ponction sur les gains issus des unités de compte va devenir plus lourde. Il est donc légitime de se poser la question sur l'opportunité d'opérer un rachat sur l'assurance vie avant le 31 décembre 2017 en vue de bénéficier d'une taxation à 15,50 % sur la plus-value globale puis de reverser ensuite les capitaux sur l'assurance vie.

Dans la pratique, cette opération n'a de sens que si votre contrat réunit au moins les trois conditions suivantes : avoir une date d'effet supérieure à huit ans, être composé de supports en unités de compte et se trouver en plus-value. Au vu des simulations que nous avons opérées, effectuer un rachat pour replacer ses capitaux sur le même contrat n'est pas une opération rentable même en l'absence de frais d'entrée. En revanche, **le rachat d'un contrat de plus de 8 ans avant le 31 décembre 2017 peut se révéler être une opération pertinente à la condition de replacer ses capitaux sur un contrat plus performant à frais 0 % qui délivrera des meilleurs rendements.** Bien évidemment, avant de procéder au rachat du contrat, il convient notamment de mesurer les conséquences sur le plan de la fiscalité successorale. Ainsi, si vous avez plus de 70 ans, il peut être préjudiciable de racheter un contrat ouvert avant vos 70 ans pour en ouvrir un nouveau.

Faut-il entreprendre des travaux sur ses immeubles locatifs en 2017 ou attendre 2018 ?

En raison de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019, l'impôt sur les revenus 2018 ne va pas être appelé (année blanche). Sachant que les déficits fiscaux sur 2018 seront sans effet et qu'il ne sera pas pertinent de décaler des travaux sur 2019 en raison des mesures anti abus prévues par l'administration fiscale, **il faut donc anticiper et privilégier les travaux sur 2017**. Si cela n'est pas possible, il faudrait alors attendre 2020 pour que les travaux effectués sur ses immeubles destinés à la location redeviennent entièrement déductibles.

Faut-il changer la chaudière ou les fenêtres de son habitation principale d'ici la fin de l'année ?

Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018 et, à partir de 2019, il sera abrogé pour être remplacé par une prime versée au moment de la réalisation des travaux. **Toutefois, si vous avez prévu de remplacer votre chaudière au fioul, vos fenêtres, votre porte d'entrée ou de faire poser des volets roulants, vous devez impérativement agir avant le 31 décembre 2017 pour bénéficier de la réduction d'impôt de 30 %**. En effet, à partir de 2018, les chaudières au fioul ne seront plus éligibles à la réduction d'impôt et les fenêtres, portes d'entrée et volets roulants bénéficieront d'une réduction d'impôt limitée à 15 % à la condition que le devis ait été accepté avant le 1^{er} avril 2018. Au-delà de cette date, les fenêtres, portes d'entrée et volets ne seront plus éligibles à la réduction d'impôt.

Faut-il vendre les actions de son portefeuille qui sont en plus-values sur 2017 ?

Actuellement, les plus-values sur les actions ou les SICAV et FCP composés d'au moins 75 % d'actions bénéficient d'un abattement compris entre 50 % et 65 % selon la durée de détention. De ce fait, le taux de plus-value réel varie selon le taux d'imposition de 21,15 % à 29,89 %. A compter du 1^{er} janvier 2018, suite à la mise en application du PFU, l'abattement pour durée de détention sera supprimé et la taxation sera de 30 %. Toutefois, **à la condition d'opter pour l'imposition au barème progressif, l'abattement demeurera applicable pour les titres acquis jusqu'au 31 décembre 2017**. Il est à signaler que cette **option au barème progressif de l'impôt sur le revenu vaut pour l'ensemble des revenus et des plus-values ce qui peut se révéler extrêmement pénalisant. Dans ces conditions, il peut être avantageux de solder d'ici la fin de l'année 2017 les plus-values sur les actions détenues depuis plus de 8 ans**. Il convient toutefois de prendre garde à ce que les cessions sur 2017 ne viennent pas augmenter vos revenus de sorte à vous retrouver au final imposé à la tranche supérieure. En revanche, **si vos titres ne sont pas éligibles à l'abattement ou sont détenus depuis moins de 8 ans, vous ne devez pas les céder sur 2017**.

Que faut-il faire pour échapper à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ?

L'IFI étant un nouvel impôt, il convient, en premier lieu, de déterminer si vous y serez assujettis. Pour ce faire, il vous suffit de reprendre votre dernière déclaration d'ISF et de comptabiliser les biens immobiliers détenus directement et indirectement via des SCI ou des SCPI. Il en est de même pour les actifs immobiliers détenus au sein d'un compte-titres ou d'une assurance vie (SICAV et FCP immobiliers, actions immobilières cotées, SCPI, SCI, OPCV,...). Il est à noter que les fonds euros immobiliers sont exclus du champ d'imposition de l'IFI. Les biens immobiliers démembrés continuent à être déclarés par l'usufruitier pour leur valeur globale sauf si le démembrement résulte d'une succession survenue suite à un décès après le 1^{er} juillet 2002. En effet, dans ce cas, l'imposition va s'opérer au prorata des droits de chacun selon le barème fiscal. En clair, si vous détenez la nue-propriété d'un immeuble suite au décès de l'un de vos parents, ce bien entrera pour partie dans votre patrimoine soumis à l'IFI. Au passif, seuls les impôts fonciers et les dettes afférentes à des biens imposables sont déductibles. Dans le cas d'un emprunt in fine, la déduction ne portera pas sur le capital restant dû mais sur un capital théorique calculé en fonction du nombre d'annuités restantes. Par exemple, un prêt in fine de 500 000 € sur 10 ans ne sera déductible qu'à hauteur de 200 000 € s'il reste 4 ans à rembourser (4 annuités de 50 000 €).

Si les calculs aboutissent à une valorisation supérieure à 1,3 M€ vous serez alors assujettis à l'IFI. Le montant à payer se calcule de la même façon que l'ISF. Ainsi, un patrimoine net de 2 M€ génère un IFI à payer de 7 400 €. **Si vous dépassez légèrement le seuil fatidique de 1,3 M€, une simple modification de la composition de vos avoirs d'ici le 31 décembre devrait être suffisante pour revenir sous 1,3 M€**. Ainsi, des arbitrages au sein de vos contrats d'assurance vie ou de vos portefeuilles de valeurs mobilières pourraient suffire à régler le problème. D'ici le 31 décembre, vous avez encore le temps de céder vos parts de SCPI ou d'en faire donation à vos enfants. Si vous possédez des biens peu liquides, tels que les immeubles détenus en direct ou sous forme de SCI, la cession d'ici le 31 décembre ne sera pas réalisable, en revanche, **la donation demeure possible. Il convient de préciser que celle-ci doit porter soit sur la pleine propriété, soit sur l'usufruit**. Dans tous les cas, si vous donniez la nue-propriété à vos enfants pour en conserver l'usufruit, cette opération n'aurait aucun effet sur l'IFI puisque vous devriez déclarer la valeur globale du bien. Si malgré tout, vous restez redevables de l'IFI, inutile de vous lancer dans des stratagèmes d'optimisation tels que le refinancement d'un bien vous appartenant déjà puisque, dans ce cas, la nouvelle dette ne sera pas déductible. Il est également inutile de recourir à des prêts familiaux de complaisance puisque ceux-ci ne seront déductibles de l'IFI qu'à la condition qu'ils aient été consentis dans des conditions de marché et remboursés régulièrement. En revanche, vous pouvez choisir de réduire le montant à payer ou de l'annuler en ayant recours soit à des dons soit à des **investissements dans des PME d'ici le 31 décembre 2017**. Il est à noter que l'investissement PME sera définitivement supprimé après le 31 décembre 2017. En revanche, la réduction d'impôt au titre des dons est pérennisée.

Bien évidemment, les conseils formulés dans cette lettre sont dépendants de l'application effective des mesures prévues dans le projet de loi de finances pour 2018, le projet de loi de financement de la sécurité sociale et la mise en œuvre du prélèvement à la source.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 31 octobre 2017

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	5 503,29	3,25%	13,18%	30,01%	60,48%
PARIS (CAC Mid&Small)	14 436,87	0,65%	21,85%	63,45%	124,05%
PARIS (CAC All-Tradable)	4 303,82	2,67%	14,18%	33,28%	67,13%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 673,95	2,20%	11,65%	18,01%	46,74%
NEW YORK (Dow Jones)	23 377,24	4,34%	18,29%	34,43%	78,50%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	6 727,67	3,57%	24,98%	45,28%	125,97%
FRANCFORT (Dax Xetra)	13 229,57	3,12%	15,23%	41,84%	82,21%
LONDRES (FTSE 100)	7 493,08	1,63%	4,90%	14,46%	29,58%
TOKYO (Nikkei 225)	22 011,61	8,13%	15,16%	34,10%	146,54%
MONDE (Msci World) en Euros	183,16	3,51%	6,59%	27,34%	67,87%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,36%	-0,68%	-0,20%	0,64%	1,36%
ETATS-UNIS	1,21%	1,64%	2,05%	2,37%	2,81%
ROYAUME-UNI	0,66%	0,66%	0,85%	1,40%	1,86%
JAPON	-0,02%	-0,15%	-0,09%	0,07%	0,59%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	35 290 €	-0,56%	-0,17%	16,47%	-16,98%
NAPOLEON	205,80 €	-1,95%	-2,65%	17,47%	-22,31%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1656	-1,29%	10,68%	-6,76%	-9,89%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8772	-0,45%	2,67%	12,03%	9,34%
EURO / 100 YENS	¥ 132,47	-0,44%	7,71%	-5,67%	27,78%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,1625	1,58%	8,43%	-3,62%	-3,59%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 31 octobre 2017

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 267,97 milliards d'euros au 3ème trimestre 2017
DEFICIT PUBLIC 2016	75,8 milliards d'euros soit 3,4 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2017	2 231,7 milliards d'euros soit 99,2 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,50 % au 2ème trimestre 2017
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 0,50 % en août 2017
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 0,90 % en septembre 2017
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 269 euros par mois à compter du 01/01/2017
SMIC (BRUT)	9,76 € au 01/01/2017 soit 1 480,27 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,00 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 1,48 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 0,90 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,50 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311

Référéncée à l'ORIAS sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier, Courtier d'assurance, Courtier en opérations de banque et en services de paiement
Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF - Carte de démarchage financier N° 2050880203VB
Garantie financière et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152)