Immobilier, patrimoine, revenus : les nouveautés fiscales pour 2018

Publié le 18/01/2018



Comme chaque année, de nouvelles mesures fiscales ont été adoptées fin 2017, dans le cadre de la loi de finances pour 2018. IFI, taxe d'habitation, impôt sur le revenu, CSG : panorama des mesures fiscales qui vous concernent cette année…

Comme chaque année, de nouvelles mesures fiscales ont été adoptées fin 2017, dans le cadre de la loi de finances pour 2018. IFI, taxe d'habitation, impôt sur le revenu, CSG : panorama des mesures fiscales qui vous concernent cette année…

Impôt sur la fortune immobilière : le remplacement de l'ISF par l'IFI

L'assiette d'imposition de ce nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) se concentre désormais uniquement sur les actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle (biens et droits immobiliers, parts de SCI, SCPI ou OPCI).

Les actifs « mobiliers » (meubles , liquidités sur comptes bancaires, assurance-vie sauf pour la fraction investie en SCPI ou OPCI, valeurs mobilières...) et les actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle en sont exclus.

L'abattement de 30 % sur la résidence principale est conservé, ainsi que le seuil d'assujettissement de 1,3 M€. Il est possible de déduire les dettes afférentes au patrimoine immobilier, comme les taxes foncières, certaines dépenses d'acquisition, d'amélioration et de réparation.

La réduction d'impôt en faveur des dons aux organismes d'intérêt général est maintenue. La réduction d'impôt en faveur des PME est au contraire supprimée.

A noter : Dans le cadre d'un démembrement de propriété, si la détention de l'immeuble en usufruit résulte de l'usufruit légal du conjoint survivant, de la vente avec réserve d'usufruit au profit d'une personne autre qu'un présomptif héritier ; ou de la donation avec réserve d'usufruit au profit de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'une association reconnue d'utilité publique ; l'usufruitier et le nu-propriétaire du bien immobilier sont imposés séparément sur la valeur de leurs droits respectifs.

Revenus des capitaux mobiliers : instauration du prélèvement forfaitaire unique

(PFU)

L’ensemble des revenus de capitaux mobiliers (intérêts, revenus distribués et revenus assimilés) sont désormais fiscalisés au taux unique de 30 %.

Les Livrets A, les livrets de Développement Durable (LDD) et les livrets d’épargne populaire (LEP) ne sont pas concernés.

En revanche, les intérêts des Plans et Comptes Epargne Logement (PEL et CEL) ouverts à compter du 1er janvier 2018 et ceux des PEL ouverts avant le 31 décembre 2017 ayant plus de 12 ans, sont immédiatement soumis au PFU. Les nouveaux PEL et CEL perdent en outre le bénéfice de la prime d'Etat.

L'assurance-vie garde une fiscalité privilégiée. Toutefois, en cas de rachat, les produits attachés aux primes versées depuis le 27 septembre 2017 ou aux contrats ouverts à compter de cette date (intérêts, dividendes) sont assujettis au PFU, sauf pour les contrats de plus de 8 ans lorsque le montant total des encours sur l’ensemble des contrats de l’assuré est inférieur à 150.000 €.

Le PFU s’applique par ailleurs sur la plus-value brute de toute les cessions de titres détenus hors PEA réalisées depuis le 1er janvier 2018.

Exonération progressive de la taxe d’habitation sur la résidence principale pour 80 % des Français

Perçue par les collectivités locales, la taxe d’habitation permet de financer les services publics que l’Etat ne prend pas en charge (les écoles par exemple). Elle est due par toute personne occupant un logement au 1er janvier de l’année d’imposition.

Ce nouveau dégrèvement de taxe d’habitation concerne les foyers dont les ressources n’excèdent pas 27.000€ de revenu fiscal de référence pour un célibataire sans enfant, majorées de 8.000€ pour les deux demi-parts suivantes puis 6.000 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, ou 43.000€ pour un couple, puis 6.000€ par demi-part supplémentaire.

Cet objectif sera atteint de manière progressive sur trois ans :

- en 2018, l’impôt restant à la charge de ces foyers sera diminué de 30 % ;

- puis en 2019 diminué de 65 % ;

- avant d’être supprimé totalement en 2020.

Relèvement des tranches d’impôt sur le revenu (IR)

Les limites de chacune des tranches du barème de l'impôt sur les revenus 2017 ont été relevées de 1 % :

- 0 % jusqu'à 9.807 €
- 14 % de 9.807 € à 27.086 €

- 30 % de 27.086 € à 72.617 €
- 41 % de 72.617 € à 153.783 €
- 45 % au-delà de 153.783 €.

Baisse du taux de l'intérêt de retard en matière de paiement de l'impôt

Depuis le 1er janvier 2018, le taux de l'intérêt de retard en matière de paiement de l'impôt a été réduit de moitié, passant de 0,40 % à 0,20 % par mois.

Hausse de la CSG (contribution sociale généralisée) de 1,7 point et suppression des cotisations sociales

Pour les salariés, le prélèvement de la CSG (Contribution Sociale Généralisée) passe de 7,5 % à 9,2 %. Cependant, cette hausse est compensée par la suppression des cotisations sociales (chômage et maladie), dont le taux est actuellement de 3,15 % de la rémunération brute. Pour les retraités, elle passe de 6,6 % à 8,3 %, sans compensation.

Le taux global de prélèvement applicable aux revenus du capital (revenus fonciers, plus-values) passe de 15,5% à 17,2%.

Reconduction du dispositif d'investissement locatif PINEL et du « PTZ » (prêt à taux zéro)

Le dispositif « PINEL » permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt pour toute acquisition ou construction de logements neufs ou assimilés destinés à la location dans le secteur intermédiaire, est reconduit pour une durée de 4 ans. Depuis le 1er janvier 2018, il est cependant recentré sur les seules **zones A et B1 (soit l'Ile de France, la Côte d'Azur, les métropoles de plus de 250.000 habitants et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés : Bayonne, La Rochelle,…).**

Le « PTZ » est également reconduit jusqu'en 2021, pour les acquisitions ou constructions de logements neufs partout en France, et pour les acquisitions de logements anciens dans les seules zones B2 et C (B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations : Gap ; grande couronne autour de Paris non située en zone A et B1 : Thoiry ; certaines communes de Corse non situées en zones A ou B1 : Corte ; C : reste du territoire). Le montant du PTZ est plafonné à 40 % du coût de l'opération sauf s'agissant de l'acquisition d'un logement neuf en zones B2 et C où il est limité à 20 %.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2020, le PTZ ne sera plus accordé dans les zones A et B1 que pour les acquisitions ou constructions de logements neufs ; et sera maintenu dans les zones B2 et C pour les seules acquisitions de logements anciens.

Prorogation du crédit d'impôt en faveur de la transition énergétique (CITE)

Le CITE est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018.

Toutefois, depuis le 1er janvier 2018, ont été retirées de la liste des dépenses éligibles : l'acquisition de chaudières au fioul à haute performance énergétique, de volets isolants ou de portes d'entrée.

Jusqu'au 30 juin 2018, bénéficient encore de l'avantage mais au taux réduit de 15 % les dépenses

d’acquisition :

- de matériaux d’isolation thermique de parois vitrées (remplacement des fenêtres en simple vitrage par du double-vitrage) payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 (un devis doit avoir été accepté et un acompte versé dans ce délai),

- de chaudières au fioul à très haute performance énergétique payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018.

S’agissant des dépenses liées à l’acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d’eau chaude sanitaire, le crédit d’impôt s’applique désormais dans la limite d’un plafond de 3.000 € TTC.

Le champ d’application du CITE est étendu aux dépenses de réalisation d’un audit énergétique de son logement et, sous conditions, à celles d’équipements pour le raccordement au réseau de chaleur ou de froid.

Abattement exceptionnel sur les plus-values de cession de terrains

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis dans les zones tendues (zone A et A bis) en vue de la construction de logements d’habitation collectifs bénéficient d’un abattement exceptionnel.

Le taux de l’abattement de droit commun est fixé à 70 %, et il peut atteindre 85 % sous condition.

Cet abattement s’applique à la double condition que :

- la promesse ou le compromis de vente soit signé entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020,

- l’acte définitif soit régularisé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la signature de l’avant-contrat.

Report de la mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

Au terme de l’ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017, le dispositif de prélèvement à la source est reporté au 1er janvier 2019.

L’impôt sur le revenu 2018 sera donc calculé de la même façon qu’en 2017, soit sur la base des revenus perçus l’année précédente.

(C) Photo : Fotolia