Guide 2019 de la fiscalité patrimoniale

LAZARD FRÈRES GESTION SAS
25, rue de Courcelles
75008 Paris

Avertissement : Ce document, strictement confidentiel, est remis à son destinataire à titre d'information. Il contient des éléments de réflexion d'ordre général et ne constitue, en aucun cas, une consultation. Il est recommandé au lecteur de prendre l'avis d'un conseil habilité et compétent en matière juridique et fiscale avant toute mise en œuvre.

Février 2019

Sommaire

A. Impôt sur le revenu 3

B. Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus 6

C. Revenus immobiliers 9

D. Plus-values immobilières 13

E. Plus-values sur les cessions de métaux précieux et objets d'art 21

F. Intérêts et dividendes 24

G. Rachats sur contrats d'assurance-vie/capitalisation 27

H. Plus-values sur valeurs mobilières 32

I. Impôt sur la fortune immobilière 39

J. Transmission 45

Ce document comporte 49 pages

Document non contractuel - Reproduction interdite

A. Impôt sur le revenu

Impôt sur le revenu

Barème 2019 et plafonnement des réductions d'impôt

- Le barème 2019 applicable aux revenus perçus en 2018 est le suivant :

Fraction du revenu imposable par part	Taux	Impôt par tranche	Cumul
N'excédant pas 9 964 €	0%	0	
De 9 964 € à 27 519 €	14%	2 458 €	2 458 €
De 27 519 € à 73 779 €	30%	13 878 €	16 336 €
De 73 779 € à 156 244 €	41%	33 810 €	50 146 €
Supérieure à 156 244 €	45%		

- L'impôt résultant du barème peut être réduit au moyen de dépenses ou d'investissements ouvrant droit à crédit ou réduction d'impôt (emploi d'un salarié à domicile, souscription au capital de PME, …). Toutefois, la réduction globale d'IR ne peut excéder 10 000 € par an[1]. Les réductions d'impôt relatives aux dons aux associations et fondations, de même que les déductions de charges foncières afférentes aux monuments historiques, ne sont quant à elles pas plafonnées.

[1] *Ce plafond est majoré de 8 000 € pour les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et aux souscriptions au capital de SOFICA.*

Document non contractuel - Reproduction interdite

Impôt sur le revenu

Plafonnement des effets du quotient familial

- L'avantage en impôt procuré par chaque demi-part s'ajoutant à une part pour les personnes seules ou à deux parts pour les couples soumis à imposition commune est plafonné à 1 551 € par demi-part (775 € par quart de part).

- Compte tenu de ce plafond, il peut être plus avantageux pour les contribuables qui ont des enfants majeurs de déduire une pension alimentaire plutôt que de les compter à charge. En effet, le plafond de déduction des pensions alimentaires versées à des enfants majeurs est fixé à 5 888 €.

- Sous réserve de pouvoir être justifiée, la déduction d'une pension alimentaire de 5 888 € permet aux contribuables imposés marginalement dans la tranche à 30%, ou dans une tranche supérieure, de bénéficier d'un avantage en impôt supérieur à l'avantage procuré par une demi-part de quotient familial.

Tranche marginale	Avantage lié à la déduction de la pension	Avantage maximal procuré par une demi-part
30%	1 766 €	1 551 €
41%	2 414 €	1 551 €
45%	2 649 €	1 551 €

- Par ailleurs, la pension doit être déclarée à l'IR par l'enfant majeur mais n'entraîne le paiement d'aucun impôt si l'enfant ne dispose d'aucun autre revenu.

Document non contractuel - Reproduction interdite

B. Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Principe

- La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus vise l'ensemble des contribuables (résidents comme non résidents) dont le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires) ou 500 000 € (couples soumis à une imposition commune).

- La contribution est calculée sur le revenu fiscal de référence et est égale à :
  - **3%** de la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre **250 000 € et 500 000 €** pour les contribuables imposés séparément, et entre **500 000 € et 1 000 000 €** pour ceux soumis à une imposition commune ;
  - **4%** de la fraction du revenu fiscal de référence **supérieure à 500 000 €** pour les contribuables imposés séparément, et **supérieure à 1 000 000 €** pour ceux soumis à une imposition commune.

- L'imposition est établie par foyer fiscal, en tenant compte du revenu fiscal de référence de l'ensemble des membres composant le foyer fiscal. Aucune majoration pour personne à charge n'est prévue.

- La contribution est déclarée, recouvrée et contrôlée comme en matière d'impôt sur le revenu. Elle figure sur le même rôle et le même avis d'imposition que cet impôt, et est acquittée dans les mêmes conditions. Toutefois, n'étant pas dans le champ d'application du prélèvement à la source, cette contribution n'est pas prise en compte pour l'établissement du taux du prélèvement à la source, et ne fait l'objet d'aucun acompte mensuel.

- Sous réserve de respecter diverses conditions, il est possible de bénéficier d'un mécanisme de lissage afin d'atténuer les effets de seuil.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Notion de revenu fiscal de référence

- Le revenu fiscal de référence, indiqué sur l'avis d'impôt sur le revenu, s'entend de la somme :

  - Des revenus soumis à l'impôt au barème progressif (salaires nets de frais, pensions de retraite, revenus fonciers, revenus professionnels, revenus de capitaux mobiliers, plus-values sur valeurs mobilières). En cas d'option pour l'assujettissement au barème progressif de l'IR, les dividendes, intérêts et plus-values sont retenus pour leurs montants nets de frais, après imputation de la CSG déductible, mais avant application de tout abattement.

  - Des revenus et profits imposés à taux forfaitaire (plus-values immobilières et sur cessions de biens meubles, retenues après application des abattements pour durée de détention, plus-values professionnelles, produits tirés du rachat des contrats d'assurance-vie et de capitalisation soumis au prélèvement forfaitaire libératoire ou au prélèvement forfaitaire unique, plus-values sur valeurs mobilières, dividendes et intérêts, pour leurs montants soumis au PFU, etc.).

  - Et, de certains revenus exonérés d'impôt[1] (plus-values de cession de parts de SCR et FCPR, etc.).

  - Sous déduction des déficits et charges déductibles du revenu global (déficits professionnels, déficits fonciers dans la limite de 10 700 €, pensions alimentaires versées aux descendants, etc.).

[1] L'article 1417 du CGI ne vise pas les gains issus du retrait ou de la clôture d'un PEA de plus de cinq ans parmi les revenus exonérés à réintégrer dans le revenu fiscal de référence. Ces gains ne sont donc pas soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Document non contractuel - Reproduction interdite

C. Revenus immobiliers

Revenus immobiliers

Location nue : modalités d'imposition des revenus fonciers

- Est imposable au titre des revenus fonciers l'ensemble des revenus issus de la location nue de biens immobiliers (loyers). Il est indifférent que les revenus soient perçus en direct ou par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

- L'impôt est calculé sur la base des revenus fonciers nets correspondant à la différence entre les recettes et les charges déductibles. À cet égard, sont déductibles les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration. À l'inverse, les dépenses de construction ou de reconstruction ne sont pas déductibles, et ce alors même qu'aucun amortissement ne peut être pratiqué.

- Soumis au prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, le revenu net foncier est assujetti au barème progressif de l'IR, ainsi qu'aux prélèvements sociaux (au taux global de 17,2%), et ouvre droit, l'année suivante, à une déduction partielle de la CSG (à hauteur de 6,8%).

- En cas de déficit, celui-ci peut être déduit du revenu global[1] dans la limite de 10 700 € et pour sa fraction non liée aux intérêts d'emprunt. La fraction du déficit excédant ce seuil, de même que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, peut être déduite des revenus fonciers des dix années suivantes.

- En cas de recettes brutes annuelles inférieures à 15 000 €, il est possible d'opter pour le régime du « micro-foncier », et ainsi d'évaluer forfaitairement l'ensemble des charges à 30% du montant des recettes brutes.

[1] En cas d'imputation d'un déficit sur le revenu global, celle-ci n'est définitivement acquise qu'à la condition que le bien soit maintenu en location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de l'imputation. A défaut, le déficit est imputé sur les revenus fonciers de l'année au cours de laquelle il a été réalisé et, le cas échéant, sur ceux des dix années suivantes (CE 26/04/2017, n° 400441).

Document non contractuel - Reproduction interdite

Revenus immobiliers

Location meublée : modalités d'imposition des revenus perçus (1/2)

- La location meublée se distingue de la location nue par le fait que le logement doit être suffisamment pourvu en meubles et objets mobiliers pour que le locataire puisse y vivre avec ses seuls effets personnels. Le loueur en meublé peut être professionnel ou non professionnel. Pour bénéficier du statut de professionnel, il doit remplir les **deux conditions cumulatives** suivantes[1] :
  - retirer de cette activité plus de 23 000 € de recettes annuelles brutes,
  - et réaliser des recettes excédant les autres revenus d'activité du foyer fiscal (pensions de retraite comprises).

- Que l'activité de location meublée soit réalisée à titre professionnel ou non professionnel, le loueur peut déduire des recettes (loyers acquis) l'ensemble des charges liées à l'activité. Il peut notamment déduire les frais d'acquisition de l'immeuble (droits d'enregistrement et frais de notaire), les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition ainsi que l'amortissement de l'immeuble.

- Si la déduction de l'ensemble des charges génère un résultat positif, celui-ci sera soumis à l'impôt sur le revenu (barème progressif) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), ainsi qu'aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, …) au taux de 9,7% si la location meublée est exercée à titre professionnel, ou au taux de 17,2% si elle est exercée à titre non professionnel.

[1] Par une décision du 08 février 2018 (n° 2017-689 QPC), le conseil Constitutionnel a censuré la condition jusqu'alors en vigueur qui imposait que l'un au moins des membres du foyer fiscal soit inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Revenus immobiliers

Location meublée : modalités d'imposition des revenus perçus (2/2)

- Si la déduction de l'ensemble des charges génère un déficit, celui-ci pourra être imputé :
  - Sur le revenu global, sans aucune limitation, si l'activité de location meublée est exercée à titre professionnel ;
  - Sur les bénéfices de même nature des dix années suivantes, si cette activité est exercée à titre non professionnel.

- Il est à noter que l'amortissement ne peut pas créer ou augmenter un déficit. En conséquence, les amortissements non déduits peuvent être comptabilisés et reportés afin d'être imputés sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

- En cas de location meublée non professionnelle, si les recettes annuelles sont inférieures à 70 000 €, le loueur peut opter pour le régime du « micro-BIC », lequel permet de bénéficier d'une évaluation forfaitaire des charges égale à 50% du montant des recettes. Ce régime s'avère particulièrement adapté pour les contribuables se limitant à louer leur(s) résidence(s) secondaire(s) quelques semaines par an.

Document non contractuel - Reproduction interdite

D. Plus-values immobilières

Plus-values immobilières

Principe

- Sont visées toutes les plus-values réalisées par les particuliers et les sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers, de titres ou droits relatifs à des immeubles (usufruit, nue-propriété, parts de société à prépondérance immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés), à l'exception des plus-values se rapportant aux biens ayant été exploités dans le cadre d'une activité de location meublée professionnelle.

- Les plus-values immobilières sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19%, ainsi qu'aux contributions sociales, dont le taux atteint actuellement 17,2%. Le taux global d'imposition ressort donc à 36,2%.

- Le cas échéant, il convient d'ajouter à ces prélèvements :
  - La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% et/ou 4% (cf. p. 6).
  - Une taxe complémentaire applicable aux plus-values excédant 50 000 € et dont le taux varie en fonction du montant de la plus-value imposable (*cf.* p. 19). Cette taxe n'est pas applicable aux plus-values de cession de terrains à bâtir.

- Outre les deux dispositifs d'exonération visant la cession ou l'acquisition de la résidence principale, un mécanisme d'abattement pour durée de détention existe, et conduit à exonérer totalement la plus-value immobilière après trente années de détention (*cf.* p. 18).

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values immobilières
Régimes d'exonérations applicables

- Exonération au titre de la cession de la résidence principale :
  - Les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale sont exonérées quel que soit leur montant. L'exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec la résidence principale, notamment les garages situés à une distance inférieure à 1 km du logement et les chambres de service situées dans le même immeuble.
  - La résidence principale est le lieu d'habitation effectif du contribuable au jour de la cession, abritant son foyer et désigné comme tel dans l'avis de taxe d'habitation.
  - En cas de détention *via* une société civile immobilière soumise à l'impôt sur le revenu, seul l'associé occupant le bien à titre de résidence principale peut bénéficier de l'exonération.

- Exonération de la plus-value réalisée lors de la première cession d'un logement en cas de remploi du produit de cession dans l'acquisition d'une résidence principale. Le bénéfice du dispositif suppose que trois conditions soient réunies :
  - L'exonération ne s'applique qu'une fois, à l'occasion de la première cession d'un logement réalisée par le contribuable.
  - Le cédant ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.
  - Le prix de cession doit être remployé dans l'acquisition ou la construction de la résidence principale du cédant dans un délai de 24 mois à compter de la cession. Si le remploi n'est que partiel, l'exonération est limitée à la fraction du prix de cession qui est effectivement remployée.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values immobilières

Calcul de la plus-value

- La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession du bien cédé et son prix d'acquisition.

- Le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value imposable peut être majoré des frais d'acquisition. Ceux-ci peuvent être retenus pour leur montant réel (sur justifications) ou évalués forfaitairement à 7,5% du prix d'acquisition (uniquement pour les acquisitions à titre onéreux).

- Le prix d'acquisition peut également être majoré du montant réel des travaux effectués, à la condition qu'ils n'aient pas déjà été déduits dans le cadre du calcul de l'impôt sur le revenu (hypothèse d'un bien loué dont les travaux ont été déduits des revenus fonciers). Lorsque le bien cédé a été détenu pendant plus de cinq ans, le vendeur a la faculté d'évaluer forfaitairement le montant des travaux à 15% du prix d'acquisition du bien, sans qu'aucune justification ne soit nécessaire.

- Sur la plus-value nette ainsi déterminée, il est ensuite pratiqué un abattement pour durée de détention dont le montant diffère pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux.

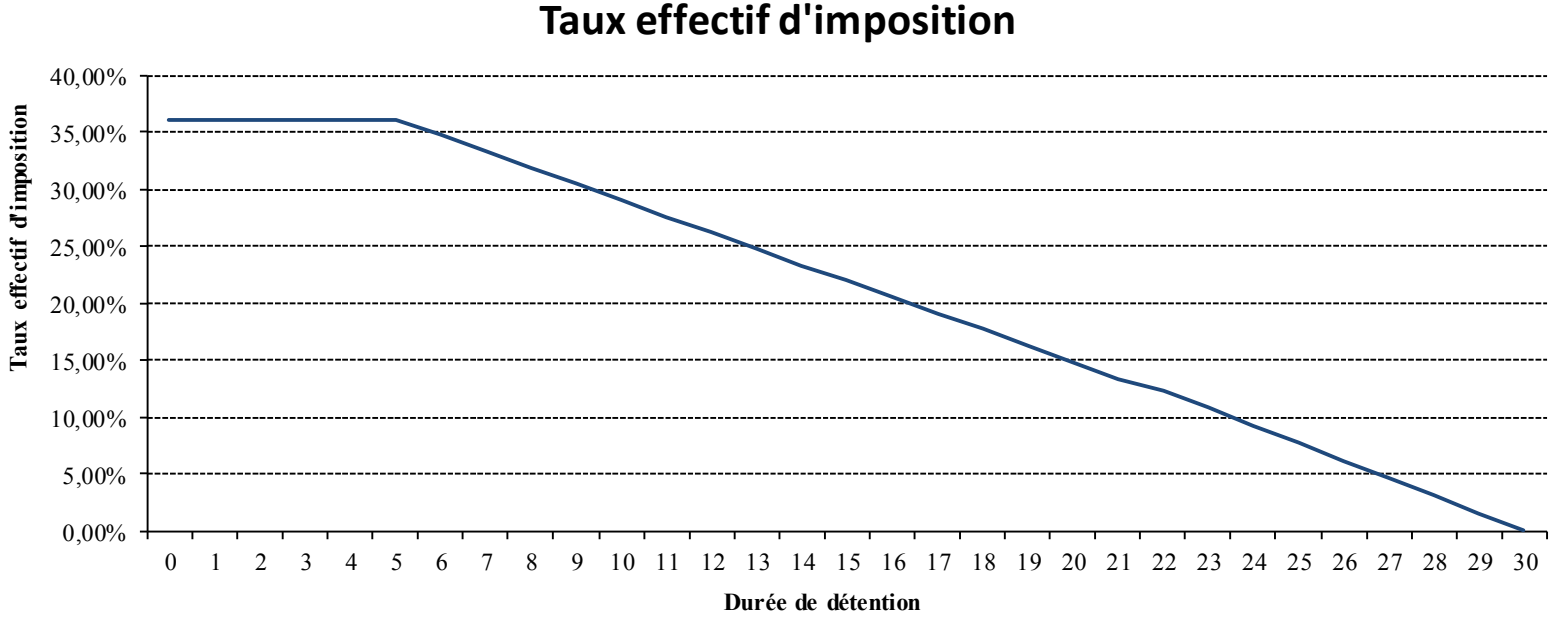
Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values immobilières

Abattements pour durée de détention

Impôt sur le revenu **Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus** **Taxe complémentaire sur certaines plus-values**	• 6% par année de détention de la 6ème année à la 21ème ; • 4% pour la 22ème année. **=> Exonération au terme d'une durée de détention de 22 ans.**

Prélèvements sociaux	• 1,65% par année de détention de la 6ème année à la 21ème ; • 1,60% pour la 22ème année ; • 9% par année de détention à compter de la 23ème année. **=> Exonération au terme d'une durée de détention de 30 ans.**



Hors taxe sur les plus-values immobilières et contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% et 4%.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values immobilières

Impact de l'abattement pour durée de détention sur la plus-value

Durée de détention	Abattement IR	Abattement prélèvements sociaux	Taux effectif d'imposition[1]
5 ans ou moins	0,00%	0,00%	**36,20%**
6 ans	6,00%	1,65%	**34,78%**
7 ans	12,00%	3,30%	**33,35%**
8 ans	18,00%	4,95%	**31,93%**
9 ans	24,00%	6,60%	**30,50%**
10 ans	30,00%	8,25%	**29,08%**
11 ans	36,00%	9,90%	**27,66%**
12 ans	42,00%	11,55%	**26,23%**
13 ans	48,00%	13,20%	**24,81%**
14 ans	54,00%	14,85%	**23,39%**
15 ans	60,00%	16,50%	**21,96%**
16 ans	66,00%	18,15%	**20,54%**
17 ans	72,00%	19,80%	**19,11%**

Durée de détention	Abattement IR	Abattement prélèvements sociaux	Taux effectif d'imposition[1]
18 ans	78,00%	21,45%	**17,69%**
19 ans	84,00%	23,10%	**16,27%**
20 ans	90,00%	24,75%	**14,84%**
21 ans	96,00%	26,40%	**13,42%**
22 ans	100,00%	28,00%	**12,38%**
23 ans	100,00%	37,00%	**10,84%**
24 ans	100,00%	46,00%	**9,29%**
25 ans	100,00%	55,00%	**7,74%**
26 ans	100,00%	64,00%	**6,19%**
27 ans	100,00%	73,00%	**4,64%**
28 ans	100,00%	82,00%	**3,10%**
29 ans	100,00%	91,00%	**1,55%**
30 ans	100,00%	100,00%	**0,00%**

[1] Hors taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 €, et hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% et 4%.

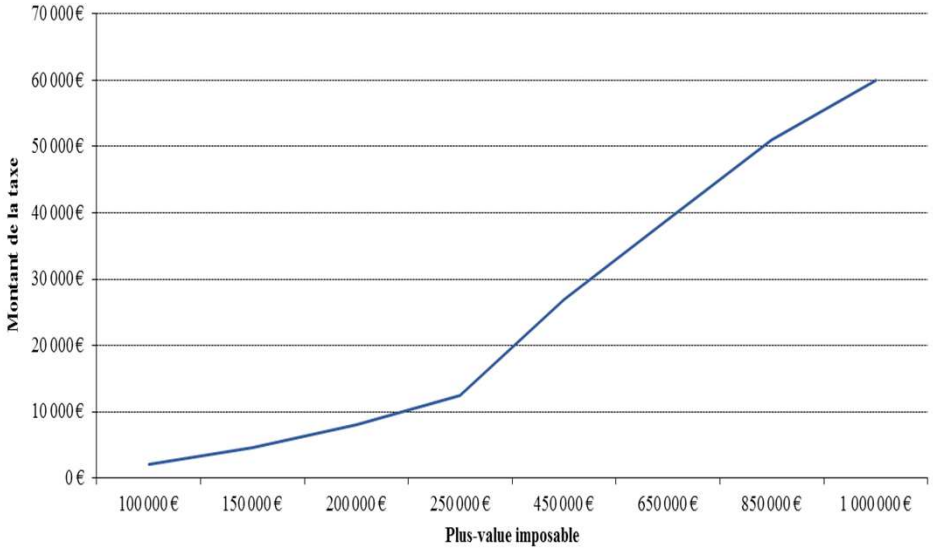
Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values immobilières

Taxe sur certaines plus-values immobilières excédant 50 000 €

- Une taxe complémentaire est exigible lorsque la plus-value imposable excède 50 000 €.
- Cette taxe s'applique à l'ensemble des plus-values immobilières, à l'exception de celles afférentes à la cession de terrains à bâtir.
- La taxe étant assise sur le montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu, les plus-values exonérées d'impôt sur le revenu (du fait de la durée de détention, de la cession de la résidence principale, …) en sont exonérées.
- Le taux applicable varie en fonction du montant de la plus-value imposable, et atteint 6% lorsque celle-ci excède 260 000 €.
- Cette taxe est déclarée et liquidée dans les mêmes conditions que l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, à savoir à l'occasion du dépôt de la déclaration (imprimé n° 2048-IMM).

Plus-value imposable (PV)	Méthode de calcul
de 50 001 € à 60 000 €	2% PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 € à 100 000 €	2% PV
de 100 001 € à 110 000 €	3% PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 € à 150 000 €	3% PV
de 150 001 € à 160 000 €	4% PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 € à 200 000 €	4% PV
de 200 001 € à 210 000 €	5% PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 € à 250 000 €	5% PV
de 250 001 € à 260 000 €	6% PV – (260 000 – PV) x 25/100
supérieure à 260 000 €	6% PV



Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values immobilières

Cas particulier de la location meublée

- Lorsque l'activité de location meublée est exercée à titre non professionnel, la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un bien relève du régime des plus-values privées[1].

- Lorsque la location meublée est exercée à titre professionnel depuis au moins cinq ans, la plus-value réalisée peut être totalement exonérée d'impôt si la moyenne des recettes annuelles des deux années précédentes est inférieure à 90 000 €, et partiellement exonérée si cette même moyenne est comprise entre 90 000 € et 126 000 €. En revanche, en cas de moyenne supérieure à 126 000 €, ou d'activité exercée depuis moins de cinq ans, la plus-value réalisée est intégralement imposable.

- Dans cette dernière hypothèse, il y a lieu d'appliquer les dispositions propres au régime des plus-values professionnelles.

[1] Les amortissements pratiqués pour le calcul de l'IR et des prélèvements sociaux afférents aux revenus de la location meublée non professionnelle n'ont pas à être réintégrés pour le calcul de la plus-value imposable.

Document non contractuel - Reproduction interdite

E. Plus-values sur les cessions de métaux précieux et d'objets d'art

Plus-values sur les cessions de métaux précieux et d'objets d'art

Taxation forfaitaire sur le prix de vente

- Les cessions et exportations définitives de métaux précieux, bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité sont soumises à une taxe forfaitaire calculée sur le prix de cession.

- Le taux de la taxe est de :
  - 11% (+0,5% de CRDS) pour les métaux précieux ;
  - 6% (+0,5% de CRDS) pour les bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité.

- Toutefois, sous réserve de pouvoir justifier de la date et du prix d'acquisition, le vendeur peut opter pour le régime des plus-values sur biens meubles. Par ailleurs, les cessions d'objets ou métaux précieux situés dans un Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ne peuvent pas bénéficier de la taxation forfaitaire, et sont obligatoirement soumises au régime des plus-values sur biens meubles (*cf.* p. 23).

- S'agissant des obligations déclaratives, en l'absence d'intermédiaire lors de la cession, la taxe sur les objets et métaux précieux doit être déclarée et payée par le cédant au moyen de l'imprimé n°2091 dans le mois suivant la cession. En cas d'option pour le régime des plus-values sur biens meubles, la plus-value doit être déclarée et payée au moyen de l'imprimé n°2092.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values sur les cessions de métaux précieux et d'objets d'art

Option pour le régime des plus-values sur biens meubles

- La plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19%, ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2%). Le taux d'imposition global ressort donc à 36,2%, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus calculée sur la plus-value après abattement pour durée de détention.

- La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition, ce dernier pouvant être majoré du montant réel des frais d'acquisition, de restauration et de remise en état.

- Qu'il s'agisse de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux et de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, la plus-value imposable peut être réduite d'un abattement pour durée de détention de 5% par année de détention au-delà de la deuxième année, conduisant ainsi à une exonération totale au terme d'une détention de 22 ans.

Durée de détention	Abattement pour durée de détention	Taux effectif d'imposition*
2 ans ou moins	0%	**36,20%**
3 ans	5%	**34,39%**
4 ans	10%	**32,58%**
5 ans	15%	**30,77%**
6 ans	20%	**28,96%**
7 ans	25%	**27,15%**
8 ans	30%	**25,34%**
9 ans	35%	**23,53%**
10 ans	40%	**21,72%**
11 ans	45%	**19,91%**
12 ans	50%	**18,10%**
13 ans	55%	**16,29%**
14 ans	60%	**14,48%**
15 ans	65%	**12,67%**
16 ans	70%	**10,86%**
17 ans	75%	**9,05%**
18 ans	80%	**7,24%**
19 ans	85%	**5,43%**
20 ans	90%	**3,62%**
21 ans	95%	**1,81%**
22 ans	100%	**0,00%**

** Hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% et 4%.*

Document non contractuel - Reproduction interdite

F. Intérêts et dividendes

Intérêts et dividendes
Modalités d'imposition

- Les revenus de capitaux mobiliers (produits de placement à revenus fixes (intérêts), dividendes et distributions assimilées) perçus par les personnes physiques domiciliées en France sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « *flat tax* ») de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un prélèvement forfaitaire de 30%. S'y ajoute, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

- En pratique, l'impôt sur le revenu est calculé comme suit :
  - **Lors du paiement du revenu** : application d'un prélèvement forfaitaire de 12,8%[1], calculé sur le montant brut perçu ;
  - **L'année suivante (année n+1)** : le prélèvement de 12,8% opéré lors du paiement du revenu est en principe libératoire, de sorte qu'aucun complément d'IR n'est exigible.

    Toutefois, le contribuable peut opter pour l'assujettissement du revenu au barème progressif de l'IR (après imputation de la CSG déductible de 6,8% et, s'agissant des dividendes, d'un abattement de 40%[2]) ;

    En pareil cas, le prélèvement opéré lors du paiement du revenu (12,8%) a valeur d'acompte, et vient en déduction de l'IR effectivement exigible (ou est restitué en cas d'excédent).

- Les prélèvements sociaux sont prélevés à la source et liquidés au taux de 17,2% sur la base du revenu brut.

[1] Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement de 12,8% dès lors que leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (personnes imposées seules) ou 75 000 € (couples soumis à imposition commune), s'agissant des dividendes, et à 25 000 € (personnes imposées seules) ou 50 000 € (couples soumis à imposition commune), s'agissant des intérêts.

[2] L'abattement est applicable aux dividendes distribués par les sociétés soumises à l'IS ou à un impôt équivalent qui ont leur siège dans un État de l'Union Européenne ou dans un État ayant conclu avec la France une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu, sous réserve que la convention contienne une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Intérêts et dividendes

Remarques et comparaison des taux effectifs d'imposition

- Exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, l'option pour l'assujettissement au barème progressif est globale et a vocation à s'appliquer à l'ensemble des revenus et produits financiers[1] perçus au cours de l'année.

- Le tableau suivant compare au PFU (30%) l'évolution du taux effectif d'imposition (hors CEHR) applicable aux dividendes et intérêts en fonction de la tranche de l'impôt sur le revenu dans laquelle se situe le contribuable.

Fraction du revenu imposable par part	Tranche d'imposition à l'IR	Taux effectif global d'imposition[2]			PFU
		Dividendes	Intérêts		
n'excédant pas 9 807 €	0,00%	17,20%	17,20%		
de 9 807 € à 27 086 €	14,00%	24,65%	30,25%		
de 27 086 € à 72 617 €	30,00%	33,16%	45,16%	*Vs.*	30%
de 72 617 € à 153 783 €	41,00%	39,01%	55,41%		
supérieure à 153 783 €	45,00%	41,14%	59,14%		

- Dès lors, sauf à être imposé dans la tranche à 14% (soit un revenu par part inférieur à 27 086 €), le contribuable n'a jamais intérêt à opter pour une imposition au barème progressif de l'IR.

[1] Il s'agit des dividendes et distributions assimilées, intérêts, plus-values sur valeurs mobilières et rachats sur des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation se rapportant à des primes versées à compter du 27 septembre 2017.

[2] Compte tenu de la CSG déductible (6,8%).

Document non contractuel - Reproduction interdite

G. Rachats sur contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

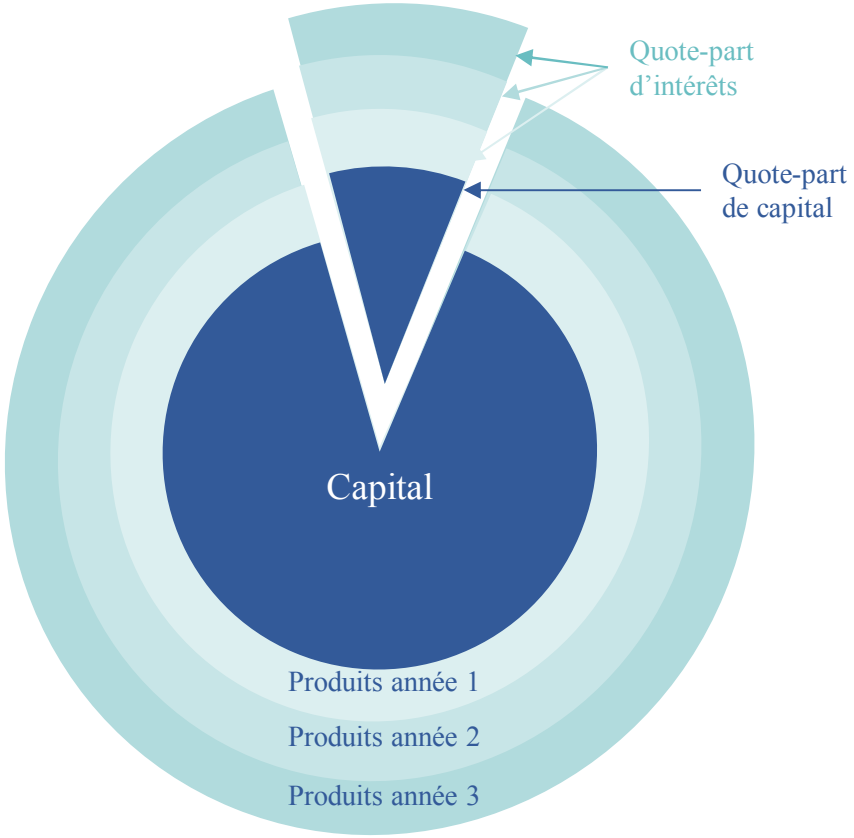
Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

Détermination de l'assiette imposable

- En l'absence de rachat, les revenus et les plus-values générés au sein du contrat sont réinvestis sans taxation à l'impôt sur le revenu.

- En revanche, depuis le 1er juillet 2011, les intérêts acquis ou constatés sur le support Euro des contrats multi-supports sont soumis aux prélèvements sociaux lors de leur inscription en compte (au taux alors en vigueur), et non plus simplement lors du dénouement du contrat.

- En cas de rachat, seule la quote-part de produits afférente au rachat est taxable. Si le rachat est total, la part de produits imposables est déterminée par la différence entre la valeur du contrat au jour du rachat et les primes versées. Si le rachat est partiel, la méthode de calcul de cette quote-part est la suivante :



$$\text{Montant du rachat partiel} - \left[\text{Montant des primes versées à la date du rachat nettes des primes rachetées antérieurement} \times \frac{\text{Montant du rachat}}{\text{Valeur de rachat totale}} \right]$$

Document non contractuel - Reproduction interdite

Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

Régime fiscal

PRODUITS AFFÉRENTS AUX PRIMES VERSÉES AVANT LE 27 SEPTEMBRE 2017

- Imposition au barème progressif.
- Ou sur option du souscripteur, **prélèvement forfaitaire libératoire** dont le taux dépend du délai écoulé depuis la souscription du contrat :
  - **35 %** entre 0 et 4 ans ;
  - **15 %** entre 4 et 8 ans ;
  - **7,5 %** au-delà de 8 ans après application d'un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple.
- **La quote-part de produits** comprise dans chaque retrait est également **soumise aux prélèvements sociaux** (CSG, CRDS…) au taux de **17,2%.**

PRODUITS AFFÉRENTS AUX PRIMES VERSÉES APRÈS LE 27 SEPTEMBRE 2017

- **Prélèvement forfaitaire de 30%, dont 12,8% au titre de l'IR** (en principe libératoire), **indépendamment du délai écoulé depuis la souscription du contrat**, et **17,2% au titre des prélèvements sociaux.**
- **Au-delà de 8 ans, application d'un taux réduit de 7,5%** pour la fraction des produits taxables afférents aux primes inférieures à 150 K€, et de **12,8% au-delà**.
- L'abattement de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple au-delà de 8 ans est applicable.
- Sur option, applicable à l'ensemble des produits et revenus financiers de l'année, imposition au barème progressif de l'IR, sous déduction du prélèvement forfaitaire de 12,8% ou 7,5% (ayant alors valeur d'acompte d'IR) opéré par la compagnie d'assurance lors du rachats.

Survenance d'un événement particulier [1]
17,2% + Exonération d'IR

[1] *Il s'agit du licenciement, de la mise à la retraite anticipée ou de la survenance d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie, affectant le souscripteur ou son conjoint. Le cas échéant, les produits dégagés à l'occasion d'un rachat réalisé jusqu'à la fin de l'année qui suit la réalisation de l'un de ces évènements sont alors exonérés d'impôt sur le revenu (mais demeurent soumis aux prélèvements sociaux).*

Document non contractuel - Reproduction interdite

Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

Simulation de rachats – Primes versées avant le 26 septembre 2017

Hypothèses :

Primes versées avant le 27 septembre 2017	**3 000 000 €**
Rachat annuel net :	**100 000 €**
Hypothèse de performance annualisée du contrat :	**5,00%**

Année	Capital	Intérêts	Rachat Brut	Quote-part d'intérêts	Taux global	Impôts	Rapport Impôt / Rachat	Rachat Net	Valorisation après rachat
1	3 000 000 €	150 000 €	102 549 €	**4 883 €**	52,2%	2 549 €	**2,5%**	**100 000 €**	3 047 451 €
2	3 047 451 €	152 373 €	105 101 €	**9 771 €**	52,2%	5 101 €	**4,9%**	**100 000 €**	3 094 723 €
3	3 094 723 €	154 736 €	107 652 €	**14 658 €**	52,2%	7 652 €	**7,1%**	**100 000 €**	3 141 807 €
4	3 141 807 €	157 090 €	110 199 €	**19 538 €**	52,2%	10 199 €	**9,3%**	**100 000 €**	3 188 699 €
5	3 188 699 €	159 435 €	107 493 €	**23 269 €**	32,2%	7 493 €	**7,0%**	**100 000 €**	3 240 641 €
6	3 240 641 €	162 032 €	108 899 €	**27 637 €**	32,2%	8 899 €	**8,2%**	**100 000 €**	3 293 774 €
7	3 293 774 €	164 689 €	110 273 €	**31 904 €**	32,2%	10 273 €	**9,3%**	**100 000 €**	3 348 190 €
8	3 348 190 €	167 409 €	111 614 €	**36 069 €**	32,2%	11 614 €	**10,4%**	**100 000 €**	3 403 985 €
9	3 403 985 €	170 199 €	109 623 €	**38 959 €**	24,7%	9 623 €	**8,8%**	**100 000 €**	3 464 561 €
10	3 464 561 €	173 228 €	110 542 €	**42 679 €**	24,7%	10 542 €	**9,5%**	**100 000 €**	3 527 248 €
11	3 527 248 €	176 362 €	111 431 €	**46 280 €**	24,7%	11 431 €	**10,3%**	**100 000 €**	3 592 179 €
12	3 592 179 €	179 609 €	112 292 €	**49 763 €**	24,7%	12 292 €	**10,9%**	**100 000 €**	3 659 497 €
13	3 659 497 €	182 975 €	113 124 €	**53 132 €**	24,7%	13 124 €	**11,6%**	**100 000 €**	3 729 348 €
14	3 729 348 €	186 467 €	113 927 €	**56 386 €**	24,7%	13 927 €	**12,2%**	**100 000 €**	3 801 888 €
15	3 801 888 €	190 094 €	114 704 €	**59 529 €**	24,7%	14 704 €	**12,8%**	**100 000 €**	3 877 278 €
Total des rachats :			**1 649 421 €**	**Total des impôts :**		**149 421 €**	**9,1%**		

NB : cette simulation n'intègre pas les abattements de 4 600 € (personne seule) ou de 9 200 € (couple marié ou pacsé, soumis à imposition commune) applicables après huit ans.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

Simulation de rachats – Primes versées après le 26 septembre 2017

Hypothèses :

Primes versées à partir du 27 septembre 2017	**3 000 000 €**
Rachat annuel net :	**100 000 €**
Hypothèse de performance annualisée du contrat :	**5,00%**

Année	Capital	Intérêts	Rachat Brut	Quote-part d'intérêts	Taux global	Impôts	Rapport Impôt / Rachat	Rachat Net	Valorisation après rachat
1	3 000 000 €	150 000 €	101 449 €	**4 831 €**	30,0%	1 449 €	**1,4%**	**100 000 €**	3 048 551 €
2	3 048 551 €	152 428 €	102 869 €	**9 564 €**	30,0%	2 869 €	**2,8%**	**100 000 €**	3 098 109 €
3	3 098 109 €	154 905 €	104 259 €	**14 196 €**	30,0%	4 259 €	**4,1%**	**100 000 €**	3 148 756 €
4	3 148 756 €	157 438 €	105 618 €	**18 726 €**	30,0%	5 618 €	**5,3%**	**100 000 €**	3 200 576 €
5	3 200 576 €	160 029 €	106 945 €	**23 151 €**	30,0%	6 945 €	**6,5%**	**100 000 €**	3 253 659 €
6	3 253 659 €	162 683 €	108 241 €	**27 470 €**	30,0%	8 241 €	**7,6%**	**100 000 €**	3 308 101 €
7	3 308 101 €	165 405 €	109 505 €	**31 682 €**	30,0%	9 505 €	**8,7%**	**100 000 €**	3 364 002 €
8	3 364 002 €	168 200 €	110 736 €	**35 785 €**	30,0%	10 736 €	**9,7%**	**100 000 €**	3 421 466 €
9	3 421 466 €	171 073 €	111 934 €	**39 780 €**	30,0%	11 934 €	**10,7%**	**100 000 €**	3 480 606 €
10	3 480 606 €	174 030 €	113 100 €	**43 666 €**	30,0%	13 100 €	**11,6%**	**100 000 €**	3 541 536 €
11	3 541 536 €	177 077 €	114 233 €	**47 443 €**	30,0%	14 233 €	**12,5%**	**100 000 €**	3 604 380 €
12	3 604 380 €	180 219 €	115 333 €	**51 111 €**	30,0%	15 333 €	**13,3%**	**100 000 €**	3 669 265 €
13	3 669 265 €	183 463 €	116 401 €	**54 671 €**	30,0%	16 401 €	**14,1%**	**100 000 €**	3 736 327 €
14	3 736 327 €	186 816 €	117 437 €	**58 123 €**	30,0%	17 437 €	**14,8%**	**100 000 €**	3 805 707 €
15	3 805 707 €	190 285 €	118 441 €	**61 469 €**	30,0%	18 441 €	**15,6%**	**100 000 €**	3 877 551 €
Total des rachats :			**1 656 501 €**	**Total des impôts :**		**156 501 €**	**9,4%**		

NB : cette simulation n'intègre pas au-delà de 8 ans :

- l'imposition au taux global de 24,7% sur la quote-part de produits afférents aux primes < 150 000 €
- l'abattement de 4 600 € (personne seule) ou de 9 200 € (couple marié ou pacsé soumis à imposition commune) applicable sur l'assiette du prélèvement de 7,5%

Document non contractuel - Reproduction interdite

H. Plus-values sur valeurs mobilières

Plus-values sur valeurs mobilières

Principe d'imposition et portée de l'abattement pour durée de détention

- En principe, les plus-values sur valeurs mobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit un taux global d'imposition de 30%.

- Toutefois, sur option du contribuable, les plus-values peuvent être soumises au barème progressif de l'IR. Le cas échéant, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des produits et revenus financiers perçus au cours de la même année.

- Lorsqu'elle est exercée, l'option ouvre droit à la déductibilité partielle de la CSG (à hauteur de 6,8%) et, s'agissant de la cession d'actions ou parts sociales acquises ou souscrites avant le 1er janvier 2018, au bénéfice d'un abattement pour durée de détention.

- Applicable uniquement pour le calcul de l'IR, l'abattement pour durée de détention est de 50% (détention comprise entre deux et huit ans) ou de 65% (détention supérieure à huit ans) et, en cas de cession de titres d'une PME acquis ou souscrits dans les dix ans de sa création, il peut être de 50% dès la première année de détention, 65% dès la quatrième année de détention et 85% à compter de la huitième année.

- Indépendamment des modalités de calcul de l'IR (*i.e.* taux forfaitaire de 12,8% ou barème progressif), les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts de PME par un dirigeant faisant valoir ses droits à la retraite peuvent sous certaines conditions être réduites d'un abattement fixe de 500 000 € pour le calcul de l'IR.

- Le cas échéant, les plus-values sont également soumises à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, calculée sur la plus-value nette, avant déduction de tout abattement (fixe ou pour durée de détention).

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values sur valeurs mobilières

Tableau comparatif

- Le tableau suivant compare le taux effectif d'imposition[1] applicable à une plus-value selon que celle-ci est soumise au PFU (30%) ou au barème progressif de l'IR après application d'un abattement pour durée de détention.

Fraction du revenu imposable par part	Tranche d'imposition à l'IR	Plus-value sans abattement	Plus-value avec abattement de 50%	Plus-value avec abattement de 65%	Plus-value avec abattement de 85%		PFU
n'excédant pas 9 807 €	0,00%	**17,20%**	**17,20%**	**17,20%**	**17,20%**		
de 9 807 € à 27 086 €	14,00%	**31,20%**	**24,20%**	**22,10%**	**19,30%**		
de 27 086 € à 72 617 €	30,00%	47,20%	32,20%	**27,70%**	**21,70%**	***Vs.***	**30%**
de 72 617 € à 153 783 €	41,00%	58,20%	37,70%	31,55%	**23,35%**		
supérieure à 153 783 €	45,00%	62,20%	39,70%	32,95%	**23,95%**		

- Sauf cas particulier de l'abattement de 85% applicable aux cessions de parts de PME de moins de dix ans, les contribuables n'ont que très rarement intérêt à opter pour l'imposition des plus-values au barème progressif de l'IR.

[1] *Le taux effectif d'imposition est calculé compte-tenu des prélèvements sociaux de 17,2%. Il n'est en revanche pas tenu compte des 6,8% de CSG déductible l'année suivante et de l'éventuel surcoût de la CEHR.*

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values sur valeurs mobilières

Cessions de parts de PME souscrites ou acquises dans les dix ans de sa création

- Tout contribuable optant pour l'imposition au barème progressif de l'IR à l'occasion de la cession de titres de PME peut bénéficier d'un abattement pour durée de détention majoré, sous réserve que toutes les conditions suivantes soient satisfaites :

  - A la date d'acquisition des titres, la société devait *(i)* être créée depuis moins de dix ans, *(ii)* ne pas être issue d'une concentration, d'une restructuration, d'une extension ou d'une reprise d'activité préexistante et *(iii)* répondre à la définition communautaire des PME[1].

  - Depuis sa création, et de manière continue jusqu'à la cession, la société doit *(i)* être soumise à l'impôt sur les sociétés[2], *(ii)* avoir son siège social dans un Etat de l'Union Européenne[3] et *(iii)* exercer une activité commerciale, industrielle, agricole, libérale ou artisanale, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

  - En cas de cession de titres d'une société holding animatrice[4], chacune des conditions précédemment exposées doit être satisfaite par chacune des filiales.

[1] A savoir employer moins de 250 salariés et réaliser un chiffre d'affaires inférieur à 50 M€ ou avoir un total de bilan inférieur à 43 M€.

[2] Ou à un impôt équivalent s'agissant des sociétés étrangères.

[3] Ou en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein.

[4] Sont considérées comme holdings animatrices effectives de leur groupe, les sociétés qui participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant, à titre purement interne au groupe, des services spécifiques administratifs, juridiques, comptables financiers ou immobiliers.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values sur valeurs mobilières

Régime du dirigeant de PME faisant valoir ses droits à la retraite (1/2)

- Le bénéfice de l'abattement fixe de 500 000 € est subordonné au respect de diverses conditions tenant aussi bien au cédant qu'à la société dont les titres sont cédés.

- S'agissant en premier lieu des conditions tenant au cédant :

  - La cession doit porter sur la totalité des titres ou droits détenus par le cédant, ou sur plus de 50% des droits de vote ;
  - Le cédant doit avoir exercé une fonction de direction dans la société dont les droits sont cédés, et ce de manière continue pendant les cinq années précédant la cession. En outre, cette fonction doit avoir donné lieu à une rémunération normale, représentant plus de 50% des revenus professionnels du dirigeant cédant ;
  - Le cédant doit avoir détenu, de manière continue et pendant les cinq années précédant la cession, seul ou avec son groupe familial[1], directement ou indirectement[2], au moins 25% des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société cédée ;
  - Le cédant doit cesser toute fonction dans la société dont les droits sont cédés et faire valoir ses droits à la retraite dans les 24 mois précédant ou suivant la cession ;
  - En cas de cession de titres à une société, le cédant ne doit pas détenir, directement ou indirectement, de droit de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de la société cessionnaire. Cette condition est appréciée à la date de la cession et tout au long des 36 mois suivants.

[1] Le groupe familial comprend, outre le cédant et son conjoint ou partenaire pacsé, leurs ascendants, leurs descendants, et leurs frères et sœurs.

[2] Les détentions indirectes s'entendent des détentions par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values sur valeurs mobilières

Régime du dirigeant de PME faisant valoir ses droits à la retraite (2/2)

- S'agissant en second lieu des conditions tenant à la société dont les titres sont cédés :
  - La société doit être soumise à l'IS[1] et avoir son siège dans un État membre de l'Union Européenne[2] ;
  - La société doit répondre à la définition des PME communautaires (cf. p. 35) ;
  - La société doit avoir exercé de manière continue, et pendant les 5 années précédant la cession, une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, ou avoir eu pour objet exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant l'une de ces activités. Ce dispositif est expressément étendu aux cessions de parts de sociétés holding animatrices de groupe.

- En pratique, l'abattement fixe s'applique pour l'ensemble des plus-values se rapportant à une même société, et non par cession. Dès lors, en cas de cession échelonnée, y compris au cours d'années différentes, le cédant ne bénéficie que d'un seul et unique abattement pour l'ensemble des cessions réalisées.

[1] Ou à un impôt équivalent s'agissant des sociétés étrangères.

[2] Ou en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Plus-values sur valeurs mobilières
Modalités de déductibilité partielle de la CSG

- L'option pour l'assujettissement des plus-values au barème progressif de l'IR ouvre droit à la déductibilité partielle de la CSG à hauteur de 6,8%.

- En pratique, la fraction déductible de la CSG est imputable sur les revenus perçus l'année suivant celle de la cession et qui sont soumis au barème progressif de l'IR.

- En cas de cession de titres de PME de moins de dix ans ou par un dirigeant faisant valoir ses droits à la retraite, la fraction de CSG déductible est calculée sur la base de la plus-value réalisée, réduite à hauteur du rapport entre le montant du revenu soumis à l'IR et le montant de ce même revenu soumis aux prélèvements sociaux.

- A titre d'illustration, une plus-value de 1,5 M€ réalisée en 2019 et bénéficiant d'un abattement de 500 000 € ouvrira droit à une CSG déductible (des revenus perçus en 2020 et imposables en 2021) de 68 000€[1].

[1] [1] *Correspondant à 1 500 000 € x 6,8% x [(1 500 000 € - 500 000 €) / 1 500 000 €].*

Document non contractuel - Reproduction interdite

I. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

IFI
Principes

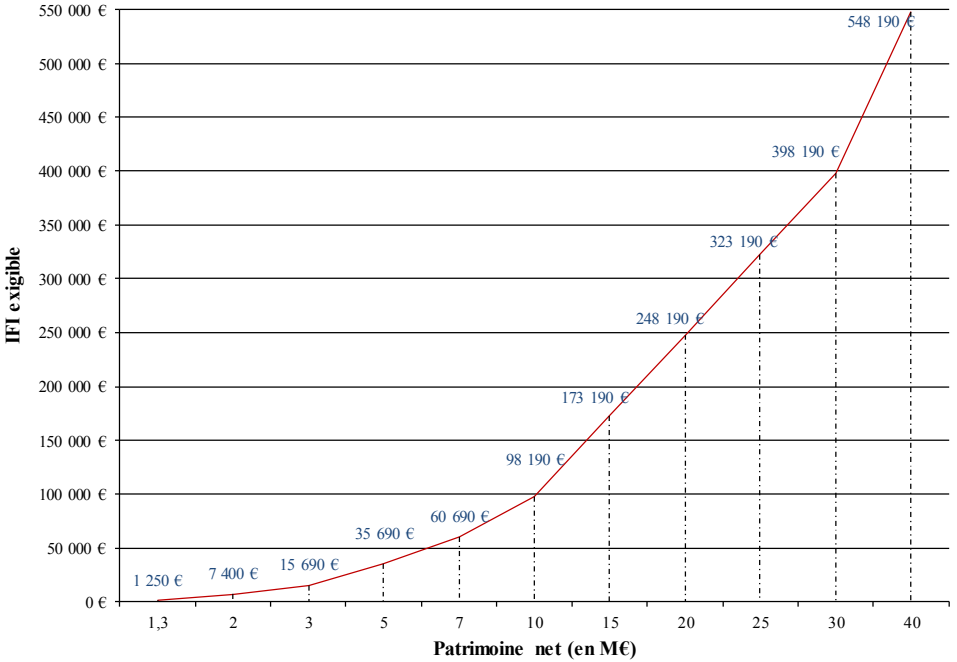
- L'IFI est un impôt annuel dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net au 1er janvier est supérieur ou égal à 1,3M€.

- Sous réserve de certaines exonérations, l'IFI vise les biens immobiliers détenus de manière directe ou indirecte par les conjoints ou concubins notoires et leurs enfants mineurs.

- Sauf exception[1], les biens détenus en usufruit doivent être compris dans le patrimoine imposable de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété, sans possibilité de décote liée au démembrement. Dans ce cadre, une donation temporaire d'usufruit à un enfant majeur permet de réduire le patrimoine taxable des parents.

- L'IFI est calculé selon un barème progressif et peut bénéficier de réductions d'impôts et/ou d'un mécanisme de plafonnement.

Fraction du patrimoine imposable	Taux applicables	Formule de calcul rapide (P =Patrimoine net taxable)
N'excédant pas 800 000 €	0%	P x 0
Entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,50%	(P x 0,005) – 4 000 €
Entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,70%	(P x 0,007) – 6 600 €
Entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1%	(P x 0,01) – 14 310 €
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25%	(P x 0,0125) – 26 810 €
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%	(P x 0,015) – 51 810 €



[1] Il s'agit notamment de l'usufruit légal (tel que résultant de l'article 757 du Code civil) dont jouit le conjoint survivant depuis le 1er juillet 2002 en l'absence de disposition testamentaire spécifique. En pareille situation, l'assiette taxable des biens immobiliers démembrés est répartie entre l'usufruitier et le(s) nu-propriétaire(s) en fonction du barème de l'article 669 du CGI.

Document non contractuel - Reproduction interdite

IFI

Modalités d'évaluation des biens et de prise en compte du passif

- Les biens immobiliers doivent être retenus pour leur valeur vénale au 1er janvier de l'année.

  En cas de détention indirecte, seule est prise en compte la fraction des parts de sociétés représentative des actifs immobiliers imposables. En pareille situation, la fraction imposable est déterminée comme suit :

$$\text{Valeur des parts x } \frac{\text{Valeur des actifs immobiliers imposables}}{\text{Actif brut}}$$

- Les dettes afférentes aux biens immobiliers imposables sont en principe déductibles. Toutefois, différentes dispositions visent à encadrer la déductibilité de certaines dettes. Il en est notamment ainsi :
  - Des dettes contractées (de manière directe ou indirecte) auprès d'un membre du foyer fiscal, qui ne sont pas déductibles ;
  - Des dettes contractées (de manière directe ou indirecte) auprès d'un membre du groupe familial, qui ne sont déductibles qu'à la condition que le redevable puisse justifier « *du caractère normal des conditions de prêt […]* » ;
  - Des dettes contractées par une société pour l'acquisition d'un bien ayant appartenu au redevable de l'IFI ou à l'un des membres de son foyer fiscal, qui ne sont en principe pas déductibles pour le calcul de la valeur des parts du redevable (sauf à justifier que le prêt n'a pas été conclu dans un but principalement fiscal) ;
  - Des emprunts *in fine* (souscrits de manière directe ou indirecte), pour lesquels un amortissement annuel théorique doit être pratiqué.

- Lorsque la valeur vénale des biens imposables excède 5 M€, la fraction des dettes excédant 60% de cette valeur n'est déductible qu'à hauteur de 50% (sauf en ce qui concerne les dettes contractées avant le 1er janvier 2018).

- Outre les dettes contractées pour l'acquisition ou la réalisation de travaux, les taxes foncières sont également déductibles, à l'inverse des taxes d'habitation ainsi que de la quote-part des impôts afférents aux revenus immobiliers, qui ne le sont pas.

Document non contractuel - Reproduction interdite

IFI
Dispositif du plafonnement

- Réservé aux résidents fiscaux français, le mécanisme de plafonnement est destiné à limiter le total des impôts à 75% des revenus.

IFI 2019 + (IR + PFL + PFU + PS) [1] sur revenus 2018 ≤ 75 % des revenus 2018

- En cas d'excédent, l'IFI est réduit à due concurrence, sans aucune limitation. A l'extrême, grâce à ce mécanisme, un redevable n'ayant aucun revenu au titre d'une année ne paiera aucun IFI l'année suivante.

- Les revenus à prendre en compte s'entendent des revenus imposables comme exonérés. Lorsqu'ils sont imposables, les revenus sont retenus pour leur montant net imposable à l'IR, sous réserve, notamment, des précisions suivantes :

  - Les pensions de retraites sont prises en compte avant application de l'abattement de 10% ;
  - Les dividendes sont retenus pour leur montant net de frais, avant imputation éventuelle de l'abattement de 40% et de la CSG déductible ;
  - Les plus-values immobilières et sur biens meubles sont prises en compte et ce, qu'elles soient exonérées d'IR ou imposables. Le cas échéant, c'est le montant avant abattement pour durée de détention qui doit être retenu ;
  - Les plus-values sur valeurs mobilières sont retenues pour leur montant net, avant application de tout abattement.

- En outre, doivent également être intégrés tout ou partie des revenus capitalisés au sein d'une société à l'IS contrôlée par le redevable, si l'interposition de cette structure vise principalement à réduire le montant des revenus à prendre en compte pour le calcul du plafonnement en l'absence de distribution de dividendes.

[1] *PFL : Prélèvement forfaitaire libératoire ; PFU : Prélèvement forfaitaire unique ; PS : Prélèvements sociaux.*

Document non contractuel - Reproduction interdite

IFI
Régimes d'exonération

- Certains actifs peuvent jouir d'une exonération conditionnelle totale ou partielle d'IFI.

Biens immobiliers affectés par la société qui les détient à l'exercice d'une activité opérationnelle (CGI, art. 965, 2°, a)	Exonération totale (aucune limitation de montant)
Biens affectés à l'exercice en direct d'une activité de location meublée professionnelle (CGI, art. 975, V, 1°)	
Biens immobiliers (non affectés à l'activité) détenus par une société exerçant une activité opérationnelle dont le redevable détient, seul ou avec les membres de son foyer fiscal, moins de 10% du capital et des droits de vote (CGI, art. 965, 2°)	
Titres de sociétés foncières cotées, sous réserve que le redevable détienne, seul ou avec les membres de son foyer fiscal, de manière directe ou indirecte, moins de 5% du capital et des droits de vote de la société (CGI, art. 972 ter)	
Biens professionnels (CGI, art. 975 et s.)	Exonération à concurrence de la participation du redevable dans la société opérationnelle exploitant le bien immobilier
Bois, forêts et parts de groupement forestiers (CGI, art. 976)	Exonération à concurrence de 75%
Biens ruraux donnés à bail à long terme et parts de GFA (CGI, art. 976)	Exonération à concurrence de 75% pour la fraction de la valeur inférieure à 101 897 €, et de 50% au-delà.

Document non contractuel - Reproduction interdite

IFI

Réductions d'IFI, obligations déclaratives et recouvrement

- L'IFI peut être réduit au moyen de dons à des fondations.
  - La réduction est égale à 75% du montant du don, lequel est retenu dans la limite d'un plafond annuel de 66 666 €, soit une réduction maximale de 50 000 €.
  - Les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de déclaration de l'année précédente et la date limite de dépôt de déclaration de l'année en cours.

- La déclaration d'IFI est réalisée en même temps que la déclaration d'ensemble des revenus, au moyen du formulaire spécifique n° 2042-IFI.
  - Les redevables qui ne souscrivent pas de déclaration de revenu (les non-résidents fiscaux français, notamment) doivent quant à eux remplir le formulaire n° 2042-IFI-COV, auquel doit être annexé le formulaire n° 2042-IFI.
  - Pour mémoire, la déclaration sur internet (télédéclaration) est désormais obligatoire pour l'ensemble des contribuables disposant d'une connexion internet.

- L'impôt est recouvré par voie de rôle, au moyen de l'émission d'un avis d'imposition distinct de celui de l'IR. S'il le souhaite, le redevable peut demander à ce que le paiement de l'IFI soit mensualisé.

Document non contractuel - Reproduction interdite

J. Transmission

Transmission
Abattements applicables

- Les biens composant l'actif successoral sont pris en compte pour leur valeur vénale, s'agissant des biens immobiliers, ou pour le cours moyen de la bourse au jour du décès ou d'après la moyenne des trente derniers cours précédant le décès, s'agissant des actifs financiers cotés.

- Les abattements applicables aux donations et successions varient en fonction du lien de parenté existant entre le donateur ou défunt et le bénéficiaire de la transmission.

	Enfants	Petits-enfants	Conjoints mariés ou pacsés
Donation	Abattement de 100 000 €*	Abattement de 31 865 €*	Abattement de 80 724 €*
Succession		Abattement de 1 594 €*	Exonération totale

** Les abattements se renouvellent tous les quinze ans.*

- Il est également possible de donner 31 865 € en franchise d'impôt tous les quinze ans à la condition que :
  - Le don porte sur une somme d'argent et soit réalisé en pleine propriété au profit d'un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce ;
  - Le donateur ait moins de quatre-vingts ans à la date de la donation ;
  - Le bénéficiaire de la donation soit majeur.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Transmission
Tarifs applicables

- Au-delà des abattements, les droits sont calculés selon les barèmes suivants :

Barème des droits de donation et de succession en ligne directe

Fraction de part nette taxable	Taux	Formule de calcul rapide (P = fraction taxable)
N'excédant pas 8 072 €	5%	P x 0,05
Entre 8 072 € et 12 109 €	10%	(P x 0,1) – 404 €
Entre 12 109 € et 15 932 €	15%	(P x 0,15) – 1 009 €
Entre 15 932 € et 552 324 €	20%	(P x 0,2) – 1 806 €
Entre 552 324 € et 902 838 €	30%	(P x 0,3) – 57 038 €
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40%	(P x 0,4) – 147 322 €
Supérieure à 1 805 677 €	45%	(P x 0,45) – 237 606 €

Barème des droits de donation entre conjoints (mariés ou pacsés). Ces derniers sont exonérés de droits de succession

Fraction de part nette taxable	Taux	Formule de calcul rapide (P = fraction taxable)
N'excédant pas 8 072 €	5%	P x 0,05
Entre 8 072 € et 15 932 €	10%	(P x 0,1) – 404 €
Entre 15 932 € et 31 865 €	15%	(P x 0,15) – 1 200 €
Entre 31 865 € et 552 324 €	20%	(P x 0,2) – 2 793 €
Entre 552 324 € et 902 838 €	30%	(P x 0,3) – 58 026 €
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40%	(P x 0,4) – 148 310 €
Supérieure à 1 805 677 €	45%	(P x 0,45) – 238 594 €

- La progressivité des barèmes se renouvèle tous les quinze ans.

- Notons enfin que le coût fiscal augmente à mesure que le lien de parenté se distend, et atteint 60% en cas de transmission entre personnes non parentes.

Document non contractuel - Reproduction interdite

Transmission
Démembrement de propriété

- La transmission d'un bien peut ne porter que sur la nue-propriété ou l'usufruit.

- En cas d'usufruit viager, la valeur de celui-ci dépend de l'âge de l'usufruitier au jour de la transmission, et est déterminé au moyen du barème ci-contre. Ainsi, l'usufruit détenu par une personne âgée de 65 ans est égal à 40% de la pleine propriété du bien (et la nue-propriété à 60%).

- En cas d'usufruit temporaire, celui-ci est égal à 23% de la valeur de la pleine propriété par période de dix ans, sans pouvoir excéder l'usufruit viager. Ainsi, un usufruit temporaire d'une durée de 11 ans est égal à 46% de la pleine propriété.

- En cas de transmission de la nue-propriété, les droits de donation ou de succession sont calculés sur la valeur de la nue-propriété uniquement. Lors de son extinction, l'usufruit rejoint la nue-propriété en franchise d'impôt.

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans	90%	10%
Moins de 31 ans	80%	20%
Moins de 41 ans	70%	30%
Moins de 51 ans	60%	40%
Moins de 61 ans	50%	50%
Moins de 71 ans	40%	60%
Moins de 81 ans	30%	70%
Moins de 91 ans	20%	80%
91 ans et plus	10%	90%

Document non contractuel - Reproduction interdite

Transmission

Fiscalité successorale de l'assurance-vie[1]

	Date de versement des primes	
	Avant le 13 octobre 1998	Après le 13 octobre 1998
Primes versées avant le 70ème anniversaire de l'assuré (CGI, art. 990 I)	Exonération totale, quel que soit le bénéficiaire.	- Conjoint survivant (marié ou pacsé) : exonération totale. - Autres bénéficiaires : exonération à concurrence de 152 500 € par bénéficiaire, puis imposition au taux de 20% à concurrence de 700 000 € taxables, et de 31,25% au-delà[2].
Primes versées après le 70ème anniversaire de l'assuré (CGI, art. 757 B)	- Conjoint survivant (marié ou pacsé) : exonération totale. - Autres bénéficiaires : Droits de succession (en fonction du lien de parenté) sur la fraction des primes versées excédant 30 500 € (abattement unique pour l'ensemble des bénéficiaires). ⇒ **Exonération des intérêts capitalisés.**	

- Indépendamment du régime fiscal applicable à la transmission des capitaux décès, les intérêts capitalisés et non encore taxés à la date du dénouement du contrat sont soumis aux prélèvements sociaux (au taux global actuel de 17,2%).

[1] Contrats souscrits à compter du 20 novembre 1991.

[2] Sous réserve de l'application d'un abattement d'assiette de 20% pour les contrats « vie génération » souscrits depuis le 1er janvier 2014 et investis à hauteur de 33% au moins dans l'économie sociale et solidaire, le logement social ou les ETI.

Document non contractuel - Reproduction interdite