

# VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

## LA UNE



### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE EN 2019 : QUEL TAUX CHOISIR ?

Taux personnalisé, taux individualisé, taux neutre...  
Vous avez jusqu'au 15 septembre 2018 pour choisir le taux du prélèvement qui vous sera appliqué en 2019.  
Comment faire le bon choix ?

p. 2 - 3



### IFI : DE NOUVELLES PRÉCISIONS APPORTÉES PAR L'ADMINISTRATION FISCALE

L'administration fiscale a publié ses commentaires sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) le 8 juin dernier.  
Parmi ceux-ci figurent quelques précisions plutôt favorables !  
Prenez-en note pour l'année prochaine...

p. 4



## ZOOM SUR

### SOCIÉTÉ CIVILE : L'OUTIL PATRIMONIAL À LA MODE

p. 5 - 7



ET TOUTES SORTES  
DE CHOSES...

p. 8

**Départ d'un locataire :** quel délai pour restituer le dépôt de garantie et faire la régularisation des charges ?

**PEE, assurance-vie :** pouvez-vous récupérer vos capitaux sans fiscalité ?

**Versement des capitaux-décès d'assurance-vie par l'assureur :** existe-t-il des délais ?



# PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE EN 2019 : QUEL TAUX CHOISIR ?

Taux personnalisé, taux individualisé, taux neutre... Vous avez jusqu'au 15 septembre 2018 pour choisir le taux du prélèvement qui vous sera appliqué en 2019. Comment faire le bon choix ?

## Le taux « personnalisé » : applicable par défaut

Le taux personnalisé est calculé par l'administration fiscale. Il vous a été généralement indiqué à l'occasion de votre dernière déclaration en ligne. Ce taux s'appliquera à tous les revenus soumis au prélèvement à la source de votre foyer fiscal. Il est différent du taux moyen qui figure sur votre avis d'imposition puisqu'il ne prend pas en compte vos réductions et crédits d'impôt. En 2019, vous devrez donc faire l'avance de ces avantages fiscaux à l'administration, qui vous les remboursera en fin d'année.

Entre janvier et août, votre taux personnalisé est calculé sur la base des revenus de l'avant-dernière année (2017). Entre septembre et décembre, le taux est réajusté en fonction de vos revenus de l'année précédente (2018).

### BON À SAVOIR

Le gouvernement a annoncé que les salariés de particuliers (employés de maison, etc.) ne seront soumis au prélèvement à la source qu'à compter du 1er janvier 2020.

Avec ce décalage d'un an, ces salariés ne paieront pas d'impôt en 2019. Ils devront donc payer en 2020 leurs impôts de 2019 et de 2020.

## Le taux individualisé : pour adapter le taux à chacun des membres du couple

Le taux individualisé permet d'appliquer à chaque conjoint ou partenaire de PACS un taux calculé en fonction de ses « propres » revenus d'activité.

Ce taux n'a pas de conséquence sur le montant global d'impôt retenu à la source pour le couple. En effet, l'impôt est toujours calculé sur l'ensemble des revenus et en fonction du nombre de parts de quotient familial. C'est seulement sa répartition entre les membres du foyer qui change.

L'option pour le taux individualisé peut donc être intéressante si :

- Vous préférez que chaque membre du couple soit prélevé proportionnellement à ses propres revenus d'activités (salaires, retraites etc.)
- En présence de montants de revenus très différents.

### EXEMPLE

Prenons l'exemple d'un couple marié. Monsieur gagne 2 500 € nets par mois, Madame gagne 4 500 € nets par mois. Le taux « personnalisé » s'élève à 13,4% :



retenue de 335 € par mois



retenue de 603 € par mois



retenue de 200 € par mois



retenue de 738 € par mois

Avec l'option pour le taux individualisé, ce taux s'élève à 8 % pour Monsieur et à 16,4 % pour Madame :

Dans les 2 cas, le montant de l'impôt reste à 938 € par mois.

## Le taux neutre : pour garder une certaine confidentialité

Si vous êtes salarié, vous pouvez demander à l'administration fiscale de ne pas communiquer votre taux personnalisé à votre employeur.

Vous pouvez alors demander l'application d'un taux neutre, fixé en fonction de votre rémunération, d'après une grille officielle.

En pratique, cela peut être judicieux si vous percevez des revenus du patrimoine (revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers, etc.). En effet, dans ce cas, votre taux personnalisé est forcément plus élevé que celui qui résulte de vos seuls salaires.

Mais attention : si la retenue à la source générée par le taux neutre est inférieure à votre taux (personnalisé ou individualisé), vous devrez calculer et acquitter un complément de retenue à la source. Si vous versez un montant inférieur au complément dû, des majorations seront appliquées par l'administration.

A l'inverse, si la retenue à la source est supérieure à votre taux spécifique (personnalisé ou individualisé), vous n'aurez pas de complément à régler mais le trop versé ne vous sera restitué que lors de la réception de votre avis d'imposition, c'est-à-dire en septembre de l'année suivante.

Vous faites donc une avance de trésorerie à l'administration... C'est le prix de la confidentialité.



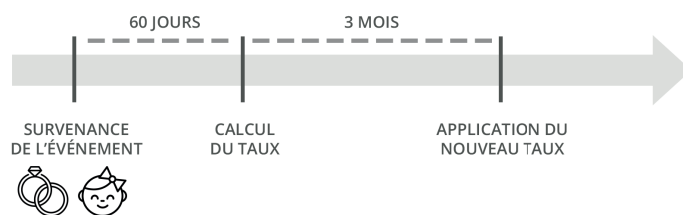
© 123RF/Sebastian Gauert

## Le taux modulé : pour ajuster le taux aux changements de situation

Vous pourrez moduler votre taux de prélèvement en cas de changement de situation familiale ou de forte variation de vos revenus.

En cas de mariage, PACS, naissance, divorce, rupture de PACS ou même décès, vous avez deux mois pour prévenir l'administration fiscale qui recalculera votre taux. Ce taux sera appliqué au plus tard le 3ème mois suivant la déclaration du changement.

En cas de variation significative de vos revenus, vous pouvez moduler à la hausse votre taux de prélèvement. De même, une modulation à la baisse est possible s'il existe un écart important (plus de 10 % et plus de 200 €) entre le prélèvement prévu et le prélèvement souhaité. Attention aux erreurs de calculs qui peuvent entraîner des pénalités si la modulation à la baisse n'est finalement pas justifiée...



source : Fidro.it



© 123RF/Kamil Macniak

# IFI : DE NOUVELLES PRÉCISIONS APPORTÉES PAR L'ADMINISTRATION FISCALE

L'administration fiscale a publié ses commentaires sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) le 8 juin dernier. Parmi ceux-ci figurent quelques précisions plutôt favorables ! Prenez en note pour l'année prochaine...

## Déduisez toutes les dettes liées à votre résidence principale

Lorsqu'un bien n'est que partiellement imposable à l'IFI, les dettes qui y sont rattachées sont déductibles dans les mêmes proportions. Ainsi, lorsqu'un bien est imposable pour moitié, le passif lié n'est déductible qu'à moitié seulement.

Avec ce principe, les dettes relatives à la résidence principale ne devraient être déduites qu'à hauteur de 70 %, puisque cette résidence bénéficie d'un abattement de 30 % pour déterminer sa valeur imposable. Mais, l'administration donne une solution plus intéressante : les dettes liées à la résidence principale sont intégralement déductibles, dans la limite de 70 % de la valeur de cette résidence.

### EXEMPLE

Une résidence principale est évaluée à 500 000 €. Le capital restant dû au 1er janvier 2018 pour le prêt qui a servi à l'acquérir est de 200 000 €. La taxe foncière s'élève à 2 500 €.

- Passif maximum déductible : 350 000 € ( $500\,000 \times 70\%$ ), soit un montant supérieur au montant des dettes ( $200\,000 \text{ €} + 2\,500 \text{ €}$ ).
- Le passif est donc déductible en totalité. L'assiette imposable s'élève à 147 500 €, soit  $[(500\,000 \times 70\%) - 202\,500]$ .

source : Fidroït



## Déduisez votre compte courant d'associé pour diminuer la valeur de vos parts de société

Vous êtes associé d'une société immobilière et vous êtes titulaire d'un compte courant d'associé qui a servi à acheter cet immeuble ?

Ce compte courant n'est pas imposable à l'IFI car ce n'est pas un actif immobilier. En revanche, vous pouvez en tenir compte pour déterminer la valeur de vos titres de société quand celle-ci est taxable à l'IFI.

Une exception existe : lorsque le compte courant a été mis en place dans un objectif principalement fiscal.

Mais rassurez-vous, l'administration fiscale précise que si le compte courant existait déjà bien avant la création de l'IFI (1er janvier 2018) ou avant la première année d'assujettissement à l'IFI alors il reste déductible.

## ZOOM SUR

# SOCIÉTÉ CIVILE : L'OUTIL PATRIMONIAL À LA MODE

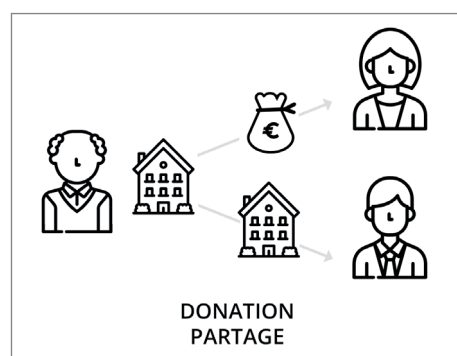
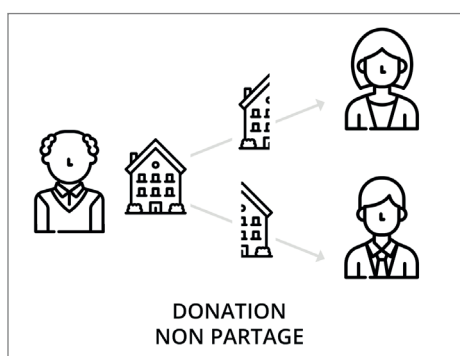
La société civile est un moyen de détenir certains biens : immobiliers, titres, contrats de capitalisation... C'est un mode d'organisation patrimoniale souvent mis en avant comme LA solution universelle. Son utilisation est parfois pertinente, mais elle présente aussi des inconvénients qui peuvent limiter son utilité.

## Pourquoi avoir recours à la société civile ?

### Pour une meilleure transmission ?

Si vous avez plusieurs enfants et un seul bien à transmettre, transférer ce bien dans une société civile permet :

- D'éviter que vos enfants ne se retrouvent en **indivision**. Cette situation délicate peut compliquer la gestion d'un bien, notamment lorsque des décisions importantes devront être prises. Une mésentente familiale peut nuire à une bonne gestion, voire contraindre les enfants à vendre le bien.
- De transmettre à vos enfants avec les avantages d'une **donation-partage**. En effet, la donation de parts indivises ne réalise pas de partage. Si le bien est vendu par la suite, vos enfants devront rendre des comptes lors de votre succession. A l'inverse, la donation de parts d'une société civile permet de matérialiser un véritable partage. En conséquence, la valeur des biens donnés sera figée au jour de la donation et vos enfants seront traités sur un pied d'égalité au moment de votre succession.

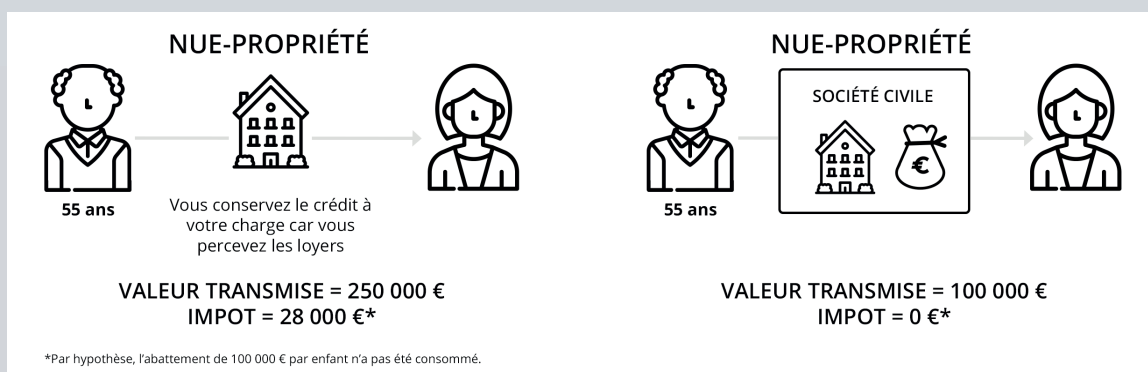


source : Fidroït

Si la société civile a emprunté pour acquérir des biens immobiliers, sa valeur actuelle peut être faible en raison de ses dettes. Par conséquent, si vous donnez les parts à vos enfants, des droits de donation seront calculés sur une base bien plus modeste que si vous leur aviez transmis les immeubles eux-mêmes.

## EXEMPLE

Vous avez acheté à crédit un appartement locatif pour 500 000 €. Vous souhaitez en donner la nue-propiété à votre fille (vous conservez alors les revenus). Le capital restant dû sur le crédit en cours est de 300 000 €.



source : Fidroït

En donnant la nue-propriété d'un bien, vous abandonnez certaines prérogatives car vous n'en êtes plus seul propriétaire. A l'inverse, si vous avez recours à une société civile, vous pouvez **conserver la maîtrise** des biens transmis, avec même la possibilité de les vendre sans l'accord préalable de vos enfants.

Pour cela, il convient d'adapter les statuts de la société pour attribuer les pouvoirs les plus étendus au gérant... et de vous faire nommer gérant de la société !

## Pour accéder à une fiscalité plus avantageuse ?

Si vous détenez des biens au moyen d'une société civile, vous serez personnellement taxé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie correspondant aux revenus encaissés par cette société (ex : revenus fonciers pour des immeubles).

Cependant, la société civile peut opter pour **l'impôt sur les sociétés**. Ainsi, elle sera taxée sur son résultat (au taux à 15 % jusqu'à 38 120 € et 28 % au-delà) et vous ne serez imposé à titre personnel que si la société distribue des dividendes. Cette solution vous permet de capitaliser sans imposition personnelle et de maîtriser le moment de la perception de vos revenus.

Attention, en cas de vente de l'immeuble, la société sera elle-même imposée sur la plus-value. La fiscalité applicable est généralement plus avantageuse si la société civile n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) car l'imposition sera celle des particuliers : la plus-value réalisée est exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention. Si la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value sera imposable selon les règles propres à cet impôt.



## Les limites de la société civile

### Des biens à ne pas placer dans une société civile

Vous pouvez perdre certains avantages en logeant certains biens dans une société civile.

#### ■ La résidence principale

Une résidence principale détenue dans une société civile ne peut pas bénéficier de l'abattement de 30 % applicable pour le calcul de l'IFI. De même, l'abattement potentiel de 20 % applicable à la valeur de cette résidence principale pour le calcul des droits de succession est perdu.

Si vous êtes mariés, votre conjoint survivant ne pourra pas revendiquer ses droits sur le logement familial. Ces droits lui permettent de conserver gratuitement la jouissance du logement pendant un an, puis, sous conditions, d'y résider jusqu'à son décès.

Enfin, si vous disposez d'épargne salariale (PEE ou PERCO), vous ne pouvez pas débloquer ces capitaux par anticipation pour acquérir, construire ou agrandir votre résidence principale. Cet avantage est réservé aux personnes détenant leur résidence principale en direct.

Un seul avantage est conservé en présence d'une société civile : la plus-value générée par la vente de la résidence principale reste exonérée.

#### ■ La location meublée

La société civile n'est pas appropriée pour l'activité de location meublée car il s'agit d'une activité commerciale qui génère des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Si la société civile encaisse des revenus de cette nature, elle peut être automatiquement assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Dans ce cas, la déduction d'amortissements pratiquée en location meublée reste possible.

Cependant, lors de la vente de l'immeuble, la plus-value est taxée à l'impôt sur les sociétés privant ainsi les associés d'une exonération totale au bout de 30 ans de détention<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> En cas de location meublée non professionnelle (LMNP), taxable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers

## Les obligations administratives à remplir

Une société civile soumise à l'impôt sur le revenu génère certaines obligations comptables et fiscales qui n'existent pas lorsque vous détenez les biens en direct.

La société doit tenir au moins une assemblée générale par an. Et, même si ce n'est pas toujours obligatoire, il est vivement conseillé de tenir une comptabilité. Cette comptabilité vous permettra notamment de matérialiser les éventuels comptes-courants d'associés et les distributions aux associés. Elle permettra aussi de répondre efficacement à des demandes de l'administration fiscale.

Fiscalement, la société civile doit déposer chaque année une déclaration de résultat (n°2072 si la société encaisse des revenus fonciers et n°2077 si elle encaisse des produits financiers).

### BON À SAVOIR

Un compte-courant d'associé est une dette de la société vis-à-vis de l'un de ses associés. Cette dette peut naître de plusieurs manières, par exemple :

- L'associé a apporté de l'argent à la société pour qu'elle puisse acheter un bien.
- L'associé a remboursé les échéances d'un crédit car la société n'avait pas assez de trésorerie.

Ce compte-courant doit être matérialisé en comptabilité pour être remboursé à l'associé au jour où la société en aura la capacité.

## Les petites clauses qui font la différence

Les statuts de votre société civile définissent son fonctionnement et son « règlement intérieur ». Certaines clauses permettent de prévenir des situations conflictuelles. Des décisions de justice récentes en ont précisé certains détails.

### Clause d'agrément

Ce type de clause impose que les associés (ou parfois la majorité des associés) autorisent l'entrée d'un nouvel associé. En cas de désaccord, le nouvel « entrant » ne pourra pas devenir associé. A l'inverse, cette clause oblige également l'associé vendant ses parts à prévenir les autres associés qui peuvent refuser l'entrée du potentiel acquéreur.

En principe, les cessions de parts sociales entre associés, ou au conjoint, enfant, petit-enfant, parent d'un associé ne sont pas soumises à agrément. Cependant, les statuts de la société civile peuvent prévoir le contraire.

Si l'agrément est refusé, les associés ont 6 mois pour racheter ou faire racheter les parts de celui qui a été « recalé ».

### Nomination d'un gérant successif

Les statuts doivent prévoir les règles de désignation et le mode d'organisation de la gérance. Ils peuvent parfois nommer le premier gérant.

Il est également possible de nommer une personne qui prendra sa suite notamment en cas de décès. On parle de « gérants successifs ». Malgré la nomination anticipée de ce second gérant, sa prise de fonction devra être ratifiée par un vote des associés en place.



Pour plus de sécurité, la nomination de co-gérants, dès le départ dans les statuts, permet d'éviter cette ratification. En cas de décès de l'un des co-gérants, le survivant continue sa mission sans nouveau vote.

### CONCLUSION

La société civile patrimoniale cumule en général de nombreux avantages sur les plans juridique et fiscal. Cependant, il convient d'être vigilant sur l'utilité de constituer une telle société : Quels avantages ? Quelles contraintes ? Quel coût ? Tout dépendra de votre situation personnelle et de vos objectifs.



## ET TOUTES SORTES DE CHOSES...

### Départ d'un locataire : quel délai pour restituer le dépôt de garantie et faire la régularisation des charges ?

Vous louez un appartement et vos locataires s'en vont... vous avez un doute sur le délai qui vous est donné pour leur restituer le dépôt de garantie et faire la régularisation des charges. Une jurisprudence récente nous permet de faire le point.

#### Les délais

Le **dépôt de garantie** doit être restitué au locataire dans un délai de 2 mois à compter de la restitution des clés par le locataire, si des travaux sont nécessaires (1 mois si aucuns travaux). Si vous êtes hors délai, une pénalité de 10 % du loyer mensuel (hors charges) sera appliquée pour chaque mois de retard commencé.

**Rappel** : Si vous demandez un dépôt de garantie, alors il ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges (2 mois en cas de location meublée) et son montant doit figurer sur le bail.

La **régularisation des charges** locatives ne peut être effectuée qu'après l'arrêté annuel des comptes lorsque le logement est situé dans un immeuble. Par conséquent, elle doit être réalisée au plus tard dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes.

#### La tolérance

Lorsque le logement est situé dans un immeuble, vous pouvez conserver une fraction du dépôt de garantie (20 % maximum) jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Vous pourrez alors l'utiliser pour la régularisation des charges. Vous devrez restituer le solde au locataire dans le mois suivant l'approbation des comptes de l'immeuble.

### PEE, assurance-vie : pouvez-vous récupérer vos capitaux sans fiscalité ?

Certains événements de la vie peuvent vous amener à demander le déblocage anticipé des sommes placées sur votre plan d'épargne entreprise (PEE) ou votre assurance-vie. Il s'agit parfois d'événements douloureux, la loi prévoit une exonération fiscale compte-tenu des circonstances.

Les sommes placées sur un PEE sont bloquées pendant au moins 5 ans. Cependant, il est possible de demander leur déblocage sans fiscalité, avant cette date, en cas de divorce, rupture de PACS, invalidité, décès, rupture du contrat de travail, surendettement, décès du salarié ou de son conjoint.

Ce déblocage anticipé est également possible à l'occasion d'événements plus heureux, comme un mariage, un PACS, la naissance d'un troisième enfant, l'acquisition, la construction ou l'agrandissement de la résidence principale, ou encore la création d'entreprise.

Vous pouvez de même bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu lorsque vous rachetez votre contrat d'assurance-vie, si le dénouement résulte de votre licenciement, de votre mise en retraite anticipée, de votre invalidité ou de celle de votre conjoint.

**Attention** : Vous ne pouvez pas bénéficier de cette exonération en cas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Dans tous les cas, vous restez soumis aux prélèvements sociaux, sauf en cas de dénouement de votre assurance-vie pour invalidité.

### Versement des capitaux-décès d'assurance-vie par l'assureur : existe-t-il des délais ?

Vous êtes bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie et vous vous demandez sous quel délai vous pourrez percevoir les sommes qui vous reviennent ?

Pour vous payer, l'assureur doit être prévenu du décès et doit disposer de l'ensemble des pièces nécessaires au règlement. Dès qu'il est informé du décès et des bénéficiaires, l'assureur doit vous adresser, sous 15 jours, la liste de ce dont il a besoin : extrait d'acte de décès, copie de votre pièce d'identité, attestation fiscale, RIB....

Ensuite, à compter de la réception des documents, l'assureur dispose d'un mois pour vous payer les capitaux-décès.

Si l'assureur ne respecte pas ce délai, les sommes non réglées produisent des intérêts au double du taux légal pendant deux mois (soit 7,2 % pour le second semestre 2018), puis au triple du taux légal (soit 10,80 % pour le second semestre 2018) au-delà de deux mois de retard. Dans cette hypothèse, l'assureur vous versera automatiquement les capitaux-décès ainsi que les intérêts de retard.