

En partenariat avec

*Courtois Patrimoine*

Diane Brunet Courtois  
Conseil en Gestion de Patrimoine - Family office  
N° SIREN 831.667.597

# Actualité Patrimoniale

## Décembre 2018 – Janvier 2019

### ❖ Panorama des principales mesures patrimoniales : Loi de finances 2019

*(Loi du 28/12/2018 - publiée au JO du 30 décembre 2018)*

La loi de finances pour 2019 ne comprend pas de nouveautés majeures, mais apporte néanmoins de nombreux aménagements et précisions à des dispositifs existants. Nous vous proposons un aperçu des principales mesures, en complément de celles déjà annoncées dans notre précédente lettre d'actualité patrimoniale (*voir Lettre septembre/octobre 2018*).

#### I - Fiscalité des particuliers

##### ⇒ Actualisation du barème de l'impôt sur le revenu :

- Le législateur a procédé à une revalorisation de **1,60% des tranches du barème (cette hausse vise à tenir compte de l'inflation)**. Les taux d'imposition restent inchangés.
- Les plafonds du quotient familial sont également relevés de 1,6 %. La réduction d'impôt par demi-part fiscale passe ainsi de 1 527 € à 1 551 €.

#### Barème de l'impôt sur le revenu applicable aux revenus 2018

Revenu imposable / nombre de parts fiscales	Taux	Formule de calcul rapide de l'impôt brut avant plafonnement de l'avantage lié au quotient familial et autres correctifs
N'excédant pas 9 964 €	0 %	0
Compris entre 9 964 € et 27 519 €	14 %	$(R \times 0,14) - (1\,394,96 \times N)$
Compris entre 27 519 € et 73 779 €	30 %	$(R \times 0,30) - (5\,798,00 \times N)$
Supérieur à 156 244 €	45 %	$(R \times 0,45) - (20\,163,45 \times N)$

(R) : Revenu imposable du foyer

(N) : Nombre de parts fiscales

⇒ **Réduction d'impôt de 25 % pour souscription au capital de PME, FIP et FCPI**

En cas de souscription au capital d'une PME ou via des FIP/FCPI, les contribuables bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu dite « Madelin ».

Le taux de 25 % est prorogé pour les souscriptions réalisées jusqu'au 31 décembre 2019.

**Son application reste subordonnée à la parution d'un décret.**

⇒ **IFI : Aménagement des règles de déduction du passif**

La loi de finances 2019 apporte des aménagements concernant les dettes contractées par les sociétés. Ainsi, **pour l'évaluation des parts ou actions de sociétés :**

- **Les prêts *in fine* contractés par une société doivent être retraités fiscalement**, en appliquant un amortissement linéaire selon la durée de l'emprunt (ce qui est déjà le cas pour les particuliers).
  - ⇒ En pratique, cela signifie qu'à compter de l'IFI 2019, les emprunts *in fine* ne seront **plus admis en totalité au passif** de la société dont le redevable détient les parts et dont il doit déclarer la **fraction de la valeur représentative d'actifs immobiliers à l'IFI**.
  - ⇒ *Pour rappel, dans le régime antérieur, les prêts *in fine* contractés par une société n'étaient pas à retraiter pour l'évaluation des titres : ils étaient déduits à hauteur du capital restant dû.*
- **Les dettes visées par le dispositif anti-abus de l'IFI ne peuvent plus être prises en compte, dès lors qu'elles ont été contractées pour acquérir des actifs imposables.**

*Pour mémoire, ce dispositif anti abus vise notamment 3 situations :*

- *Les refinancements immobiliers (c'est à dire l'opération qui consiste pour le redevable à vendre un bien à une société qu'il contrôle, communément appelée « vente à soi-même),*
  - *Les apports en comptes courants*
  - *Les prêts par société interposée*
- ⇒ *Dans ces trois cas, les dettes contractées par la société n'étaient pas déductibles pour financer un bien ou droit réel immobilier (acquis en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété). Sauf à justifier que l'opération n'a pas été menée en poursuivant un but principalement fiscal.*
- ⇒ **La loi de finances 2019 étend cette exclusion aux dettes contractées à l'acquisition (directement ou indirectement) de titres de société, en substituant le terme « actif » à l'expression « bien ou droit immobilier ».**

## Tableau de synthèse

Désignation du dispositif	Dispositif antérieur	Nouveau dispositif	Date d'application
<p><b>Prêts <i>in fine</i> contractés par une société</b></p> <p>(CGI. Art 974)</p>	<p>Les prêts <i>in fine</i> contractés par une société ne sont pas à retenir pour l'évaluation des titres : ils doivent être déduits à hauteur du capital restant dû.</p>	<p>Comme pour les particuliers, les prêts <i>in fine</i> contractés par une société doivent être retraités (en appliquant un amortissement linéaire selon la durée de l'emprunt).</p>	<p><b>A compter de l'IFI 2019</b></p> <p><b>Pour les emprunts contractés avant / ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2018</b></p>
<p><b>Déduction des dettes contractées par une société</b></p> <p>(CGI. art. 973)</p>	<p>Les dettes contractées par une société (emprunt ou compte courant d'associé) <u>pour acquérir un bien immobilier en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété ne sont pas déductibles</u> (sauf si l'objectif n'est pas principalement fiscal).</p> <p>En revanche, sont déductibles sans condition, les dettes contractées par une société en vue d'acquérir d'autres actifs immobiliers (tels que des titres de société détenant des actifs imposables, des unités de comptes de contrats de capitalisation investis en immobiliers).</p>	<p><b>Ne sont pas déductibles</b> (sauf si l'objectif n'est pas principalement fiscal), les dettes contractées par une société (emprunt ou compte courant d'associé) pour <u>acquérir un actif immobilier imposable</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un bien immobilier en pleine propriété,</li> <li>• Un bien immobilier en usufruit ou en nue-propriété</li> <li>• <b>Des titres de sociétés détenant des actifs immobiliers imposables</b></li> <li>• <b>Des unités de compte de contrat de capitalisation investies en actifs immobiliers imposables</b></li> <li>• <b>ou tout autre actif imposable (contrat de crédit- bail, etc).</b></li> </ul>	<p><b>A compter de l'IFI 2019</b></p> <p><b>Pour les emprunts et comptes courants d'associés souscrits ou constitués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018</b></p>

### ⇒ **PEA : Allègement de la fiscalité en cas de rachat**

**En cas de retrait avant 5 ans**, les gains issus du PEA sont désormais taxés au PFU au taux de **12,8 %** (sauf option pour l'imposition au barème de l'IR) en lieu et place du taux de 22,5 % ou 19 %.

Les retraits réalisés après la 5<sup>ème</sup> année restent exonérés.

Dans tous les cas (c'est à dire quelle que soit la date des retraits), les gains du PEA sont soumis aux prélèvements sociaux).

Cette mesure s'applique aux retraits et rachats effectués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### ⇒ **Une définition élargie pour l'Abus de droit fiscal**

Un nouveau dispositif d'abus de droit est créé, afin de viser les **opérations ayant un but principalement fiscal (et non plus exclusivement fiscal)**. Ainsi, pour les opérations réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, deux natures d'abus de droit fiscal coexisteront :

- Les opérations ayant un but exclusivement fiscal demeurent inopposables à l'administration fiscale ET sanctionnées par une majoration de 80 %,

- Les opérations ayant un **but principalement fiscal** sont désormais inopposables à l'administration fiscale mais sans la majoration de 80 % (*Cependant, l'assiette de l'impôt est majorée, les pénalités et intérêts de retard sont dus, et les majorations de 80 % pour manœuvre frauduleuse ou 40 % en cas de manquement délibéré peuvent s'appliquer*).

### **Info dernière minute...**

Dans un communiqué du 19 janvier 2019, le **Ministère de l'Action et des Comptes Publics vient de mettre fin à l'idée que cette nouvelle définition de l'abus de droit fiscal aurait pour conséquence la remise en cause des donations avec réserve d'usufruit et d'autres montages.**

Selon le communiqué, « *La nouvelle définition de l'abus de droit ne remet pas en cause les transmissions anticipées de patrimoine, notamment celles pour lesquelles le donateur se réserve l'usufruit du bien transmis, sous réserve bien entendu que les transmissions concernées ne soient pas fictives* ». En effet, « *la loi fiscale elle-même encourage les transmissions anticipées de patrimoine entre générations parce qu'elles permettent de bien préparer les successions, notamment d'entreprises, et qu'elles sont un moyen de faciliter la solidarité intergénérationnelle* » poursuit Bercy, qui précise que « *l'inquiétude exprimée n'a donc pas lieu d'être* ».

Selon ce même communiqué, « *ce nouveau texte est applicable à partir du 1er janvier 2021 pour les actes passés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Le législateur a prévu un report de l'entrée en vigueur pour permettre à l'administration d'en préciser les modalités d'application, en concertation avec les professionnels du droit concernés, afin de garantir la sécurité juridique des contribuables* ».

A ce stade, aucune définition juridique n'a été donnée de ce qu'il fallait entendre par « principalement fiscal », qui en l'état, continue à laisser planer un climat d'insécurité juridique sur les schémas d'optimisation patrimoniale.

En outre, le conseil constitutionnel pourrait invalider ce texte après une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) par exemple...

### ⇒ **Mesures concernant les Non-résidents**

- **Taux minimum d'imposition des revenus de source française :** Les personnes non domiciliées en France sont soumises à un **taux minimum d'imposition de 20% jusqu'à 27.519€ de revenu net, puis 30% au-delà.**

Ces taux d'imposition continuent de ne pas s'appliquer si le contribuable démontre que l'imposition au barème de l'impôt français sur l'ensemble de ses revenus mondiaux serait inférieure.

Cette mesure rentrera en application à **compter de l'imposition des revenus 2018.**

- **Plus-values immobilières réalisées par les non-résidents :** les personnes qui vendent leur résidence principale pour s'établir hors de France bénéficient, sous conditions, de l'exonération au titre de la plus-value de cession de leur ancienne résidence principale (même s'ils ne sont pas résidents français au jour de la vente définitive).

### ⇒ **Conditions :**

- Le transfert de résidence doit avoir lieu dans un Etat membre de l'UE ou ayant conclu avec la France une convention d'assistance en matière de recouvrement (l'Islande et la Norvège),

- L'immeuble doit être occupé à titre de résidence principale jusqu'à la date du transfert de résidence,
- Pas de location ou de mise à disposition à titre gratuit entre le transfert de résidence et la date de la vente,
- La cession doit intervenir avant le 31 décembre de l'année qui suit celle du transfert de résidence.

▪ **Taxation aux prélèvements sociaux des non-résidents :**

Régime antérieur	Nouveautés de la loi de finances 2019
<p>Depuis 2012, les non-résidents sont redevables des prélèvements sociaux en France sur les revenus et plus-values d'immeubles situés en France, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les revenus fonciers,</li> <li>- les revenus de locations meublées non soumises aux cotisations sociales,</li> <li>- les plus-values immobilières.</li> </ul>	<p>Les résidents affiliés à une régime obligatoire de sécurité sociale en UE, dans l'EEE (Islande, Liechtenstein et Norvège) ou en Suisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne sont pas soumis à la CSG ni à la CRDS : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les revenus d'immeubles perçus à compter du <b>1er janvier 2018</b></li> <li>- pour les plus-values immobilières à compter du <b>1er janvier 2019</b></li> </ul> </li> <li>• Mais restent soumis au prélèvement de solidarité <b>de 7,5 %</b> sur les revenus et plus-values d'immeubles situés en France, c'est à-dire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les revenus fonciers,</li> <li>- les revenus de locations meublées non soumises aux cotisations sociales,</li> <li>- les plus-values immobilières.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autres non-résidents restent soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus et plus-values immobilières.</p>

⇒ **« Pinel Denormandie »: nouvelle réduction pour travaux**

Ce nouveau dispositif vient en remplacement du dispositif Cosse et complète la loi Pinel dans l'ancien.

La réduction Pinel est étendue aux travaux d'amélioration et de rénovation réalisés sur des logements anciens acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et situés dans certaines communes nécessitant des travaux de réhabilitation.

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2019, **les contribuables résidents en France au jour de l'investissement (quelle que soit leur nationalité) conservent la réduction d'impôt pour les périodes au titre desquelles ils sont non-résidents français**, qu'il s'agisse d'investissements en direct ou par une SCI.

La réduction s'impute sur l'impôt sur le revenu dû en France par ces non-résidents (mais ne peut pas donner lieu à remboursement).

**Attention :**

Contrairement à ce qui avait pu être annoncé, la réduction Pinel n'est pas étendue aux non-résidents stricto-sensu.

**Remarque :**

Le taux de réduction, l'assiette et les autres conditions (notamment engagement de location de 6 à 12 ans) sont identiques à la réduction Pinel déjà existante.

⇒ **Changement de régime matrimonial**

A compter du 1er janvier 2020, l'exonération de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en cas d'adoption d'un régime communautaire est supprimée.

⇒ **Allègement de l'Exit Tax (pour les transferts réalisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019)**

**Le système d'Exit Tax actuel est remplacé par un dispositif anti-abus d'imposition des plus-values latentes plus restreint :**

**Le délai de dégrèvement est réduit à 2 ans** après le départ de France (**ou à 5 ans** si la valeur globale des titres et supérieure à 2,57 millions d'euros à la date du transfert).

*Régime antérieur : les plus-values latentes étaient systématiquement soumises à l'Exit Tax dès le transfert du domicile fiscal.*

**Le sursis d'imposition est désormais accordé de plein droit, sans constitution de garantie, non plus seulement lors d'installation dans les Etats de l'UE, Islande, Norvège, Lichtenstein, mais aussi tout État ou territoire ayant signé** avec la France :

- Une convention d'assistance administrative en vue de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale,
- Ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement.

Pour les autres États, la constitution de garantie resterait nécessaire pour bénéficier du sursis.

*Régime antérieur : Le sursis de plein droit n'était applicable qu'en cas d'installation dans un pays de l'UE ou partie à l'EEE.*

## **II – Mesures fiscales concernant les entreprises**

⇒ **Assouplissement des conditions du Pacte Dutreil-transmission**

Les conditions du pacte Dutreil transmission **sont assouplies à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019** :

- Les seuils de détention pour bénéficier du pacte sont abaissés :
  - Sociétés cotées : 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote (*au lieu de 20 % auparavant dans les 2 cas*),
  - Sociétés non cotées : 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote (*au lieu de 34 % auparavant dans les 2 cas*).

- En outre, il est désormais possible pour une personne seule de prendre un engagement collectif de conservation (notamment l'associé d'une société unipersonnelle).
- L'engagement réputé acquis est désormais étendu en cas de détention indirecte par une holding (dans la limite d'un seul niveau d'interposition) et les titres détenus par le concubin notoire sont pris en compte.
- En cours d'engagement collectif :
  - Les apports de titres à une holding sont désormais possibles sous conditions.
  - Il est désormais possible de donner ou céder en cours d'engagement collectif sans remettre en cause totalement le pacte pour le cédant (remise en cause uniquement pour les titres transmis).
- Les obligations déclaratives annuelles sont supprimées : le redevable doit produire l'attestation de respect de l'engagement de conservation uniquement en début et fin d'engagement (et non plus annuellement).

### **Remarque :**

Le taux de l'exonération partielle reste de 75% (la hausse de l'exonération à 90% proposée par la proposition de loi LMTE a été écartée).

⇒ **Aménagement du régime de l'apport-cession** (*Report de l'article 150-0 B ter du CGI*)

#### ▪ **Rappel du régime de l'apport cession**

Les plus-values réalisées depuis le 14 novembre 2012 à l'occasion d'un apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur bénéficiant d'un régime automatique de report d'imposition, sous certaines conditions.

Le report d'imposition prend fin en cas, notamment, de cession par la société bénéficiaire de l'apport des titres apportés dans un délai de 3 ans, sauf en cas de réinvestissement dans un délai de 2 ans d'au moins 50 % du produit de la cession des titres concernés dans une activité économique.

#### ▪ **Ce qui change avec la loi de finances 2019 :**

Le quota de réinvestissement **est porté à 60 % (contre 50 % actuellement)** pour les apports réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Élargissement des conditions de emploi** : Le réinvestissement est désormais possible dans la souscription de parts de certaines structures de capital investissement ayant vocation à investir dans des PME opérationnelles. Il s'agit :

- Des fonds communs de placement à risques (FCPR),
- Des fonds professionnels de capital investissement (FCPCI)
- Certaines sociétés de capital-risque (SCR) et sociétés de libre partenariat (SLP), et de leurs équivalents européens.

L'actif de ces fonds ou sociétés devra être constitué d'au moins 75 % de titres de sociétés opérationnelles à l'IS et d'au moins 50 % de sociétés non cotées, ou cotées sur un marché réservé aux PME.

Date d'application : Cession réalisées à compter du 1er janvier 2019.

⇒ **Assouplissement des modalités d'option à l'Impôt sur les sociétés (IS)**

Pour les sociétés de personnes (les SCI, les SCP par exemple), l'option pour l'assujettissement à l'IS peut être révoqué dans un délai de 5 ans.

- Si l'option est révoquée dans les 5 ans : il n'est pas possible d'opter à nouveau pour l'IS,
- Si l'option n'est pas révoquée dans les 5 ans : l'option devient irrévocable.

*Régime antérieur : L'option à l'IS était jusqu'à présent irrévocable.*

Pour mémoire, pour les exercices ouverts en 2019 :

- le taux normal de l'IS passe à 31%,
- le taux est réduit à 28% pour la fraction de bénéfice comprise entre 0 € et 500 000 €,
- Le taux réduit de 15% est maintenu pour les PME (CA < 7,63 M€) jusqu'à 38 120 €.

.....

**Notre Focus pratico-pratique ....**

❖ **Prélèvement à la source :  
Comment signaler vos changements de situation ?**

*Référence : <https://www.economie.gouv.fr/prelevement-a-la-source>*

Le prélèvement à la source permet désormais à votre impôt de s'adapter chaque mois à l'évolution de vos revenus. Si vous avez changé de situation de famille depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (naissance, mariage, départ en retraite...) ou si vos revenus ont fortement varié, à la hausse ou à la baisse, vous pouvez actualiser votre taux personnalisé pour en tenir compte.

- ⇒ Pour cela, connectez-vous à votre espace personnel sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) et réalisez la démarche 24h/24 et 7j/7 en quelques clics sur « Gérer mon prélèvement à la source ».
- ⇒ C'est la voie la plus simple et votre nouveau taux sera très rapidement transmis à votre employeur (ou caisse de retraite, Pôle emploi...) par l'administration fiscale.

.....

**Volet jurisprudentiel ....**

❖ **Immobilier et nue-propriété : « Être sanctionné sans n'avoir rien fait ? »**

*(Cass. Crim, 18.12.2018, M 18-80.536)*

- ⇒ Le nu-propiétaire d'un bien peut être condamné pour une infraction aux règles d'urbanisme, **bien qu'il n'ait rien fait**. Le nu-propiétaire n'a pas la jouissance ou



l'usage du bien, qui appartiennent à l'usufruitier, mais il peut cependant être sanctionné si cet usufruitier a fait des travaux interdits, a observé la Cour de cassation.

La question était soulevée par le nu-proprétaire d'une parcelle inconstructible, poursuivi en justice parce qu'un mobil-home y était installé. Il faisait valoir que l'installation dans ce secteur naturel interdit était une infraction commise par l'utilisateur du terrain (l'usufruitier), et que lui-même n'y était pour rien. Lorsqu'un bien immobilier est « démembré » entre un nu-proprétaire et un usufruitier, seul ce dernier a la possibilité de l'utiliser, rappelait-il.

Cependant, pour la Cour, le nu-proprétaire peut être condamné si l'on retient qu'il est aussi bénéficiaire de l'installation interdite. Selon les juges, **ce nu-proprétaire de la parcelle est responsable des faits, même s'il n'en est pas à l'origine**. Il peut aussi se voir imputer l'obligation de détruire la construction illégale et de remettre les lieux en l'état, car la remise en état est une mesure attachée au bien lui-même et non une peine qui serait attachée à la personne qui a commis l'infraction.

*La Cour avait d'ailleurs jugé en mai 2015 que l'obligation de démolir une construction illégalement bâtie se transmettait avec le bien lui-même à tout nouveau propriétaire.*

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39

Bernard Sacau : 01 76 62 35 31

Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36

Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

---

*La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.*