

Le nouveau paysage fiscal de 2018

Le paysage fiscal change en 2018. Le patrimoine est moins imposé mais cet allègement de fiscalité ne bénéficie pas à l'immobilier. Les revenus fonciers subissent la hausse de 1,7 point de la CSG. Seuls les revenus des locations meublées sont avantagés par la hausse du plafond d'application au régime micro-BIC. Enfin, la suppression de la taxe d'habitation augure d'une réforme globale de la fiscalité locale.

Les revenus fonciers subissent la hausse de CSG

L'imposition directe des revenus fonciers n'est pas modifiée, mais les bailleurs subissent la hausse de 1,7 point de la CSG applicable dès les revenus de 2017. Le total des contributions sociales est désormais de 17,2 %.

Par ailleurs, les revenus mobiliers font désormais l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique, le PFU, qui est fixé à 30 % (dont 17,2 % de prélèvement sociaux). Si les bailleurs ne sont pas concernés directement, par comparaison, cette baisse de la fiscalité mobilière rend la fiscalité immobilière plus pénalisante.

Les revenus des locations meublées : hausse des plafonds du micro-BIC

Le régime du micro-BIC voit ses plafonds relevés sensiblement.

- Pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes, le plafond d'application du régime passe de 82 800 € par an à 170 000 €.

- Pour les autres locations meublées, ce plafond passe de 33 200 € à 70 000 €.

Les taux d'abattement forfaitaires qui tiennent compte des charges sont inchangés :

71 % pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes et 50 % pour les autres locations meublées.

Imposition sur la fortune : le nouvel IFI remplace l'ISF

C'est l'un des points majeurs de réforme de la fiscalité au 1^{er} janvier 2018. L'ISF laisse place à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le patrimoine immobilier fait désormais l'objet d'une imposition spécifique. Sont taxés les biens immobiliers, détenus en direct ou par l'intermédiaire de sociétés.

Toutefois, pour les titres de société, il faut établir un ratio immobilier qui détermine la part taxable. Si une société détient 80 % d'immobilier, le contribuable qui détient des titres de la société sera imposé à hauteur de 80 % de la valeur des titres.

Par exception, l'immobilier opérationnel (c'est-à-dire les biens immobiliers affectés directement à l'activité de la société) est exonéré d'IFI.

Enfin, les contribuables qui détiennent une participation de moins de 10 % de la société, sont exonérés.

Les sociétés civiles ayant une activité patrimoniale sont dans le champ de l'impôt. Toutefois, les SIIC bénéficient d'un seuil spécifique de 5 % : si l'actionnaire détient moins de 5 % des titres, il est exonéré d'IFI. Le barème de l'IFI est identique à celui de l'ISF et la résidence principale conserve son abattement spécifique de 30 %.

Hausse de CSG

La hausse de 1,7 point de CSG s'applique

- au 1^{er} janvier 2017 pour les revenus fonciers
- au 1^{er} janvier 2018 pour les plus-values immobilières

L'ISF laisse place à l'IFI, la taxe d'habitation est supprimée en trois ans

La taxe d'habitation supprimée en 3 ans

La loi de finances programme une suppression de la taxe d'habitation pour la résidence principale en 3 ans.

Cette suppression prend la forme d'un dégrèvement de taxe d'habitation de 30 % en 2018, de 65 % en 2019 et de 100 % en 2020.

A suivre

La suppression progressive de la **taxe d'habitation** va s'accompagner d'une réflexion globale sur la **fiscalité locale**.

Mais le dégrèvement est subordonné au respect d'un plafond de ressources. Il est fixé à 28 000 € par an pour une part (montant du revenu fiscal de référence) et à 45 000 € pour deux parts.

Reconduction et recentrage

Plusieurs dispositifs qui devaient expirer avec l'année 2017 sont reconduits mais au prix d'un recentrage. C'est notamment le cas des trois dispositifs suivants :

1. Le **régime Pinel** est prorogé de 4 ans jusqu'à fin 2021. Ce recentrage s'accompagne d'un recentrage : il n'est plus applicable que dans les zones tendues (A, Abis et B1).

2. Le **prêt à taux zéro** est également reconduit jusqu'à fin 2021. Mais son recentrage est modulé en fonction du type d'acquisition du logement.

- Pour les logements anciens du parc privé, à compter du 1^{er} janvier 2018, le PTZ ne devient accessible que pour les zones B2 et C.
- Pour les logements neufs, le

PTZ, à partir de 2020 sera réservé aux zones tendues (A et B1).

3. Le **crédit d'impôt de transition énergétique** est prolongé d'un an jusqu'à fin 2018, mais son champ est restreint aux dépenses jugées les plus efficaces. Par exemple, les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation de portes et fenêtres ne sont plus éligibles au CITE au 1^{er} janvier 2018. Toutefois, pendant 6 mois (jusqu'au 30 juin), elles demeurent éligibles mais à un taux réduit de moitié (15 % au lieu de 30 %), si elles viennent remplacer un simple vitrage.

Attention aux travaux pour le passage au prélèvement à la source

Rappelons que, au 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source doit se mettre en place. Il en résulte un changement du calendrier de paiement des impôts. Pour éviter qu'en 2019, le contribuable ait à payer le prélèvement à la source pour les revenus de 2019 et l'IR classique sur les revenus de 2018, la loi a créé un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR). Faites attention à votre calendrier de travaux pour vos biens locatifs : pour vos Impôts de 2019, les dépenses de travaux ne seront déductibles qu'à 50 % du total des dépenses de travaux de 2018 et 2019.

Bailleurs : attention à 2019

- Les dépenses de travaux sur les logements (sauf urgents) seront déductibles en 2019 pour 50 % du total des dépenses 2018 et 2019.
- Privilégiez les travaux de 2020