

Convictions

LE MAGAZINE PATRIMONIAL

1^{ER} TRIMESTRE 2018

44

Gestion Privée, Gestion de Fortune, Family Office

www.cyrusconseil.fr

SPÉCIAL STRATÉGIES PATRIMONIALES

- **Stratégie patrimoniale**
Privilégiez la stratégie patrimoniale avant d'investir
L'ISF est mort, vive l'IFI !
L'assurance-vie toujours sur le podium
- **Stratégie financière**
Vos investissements 2018 : diversifier, contrôler, déléguer
- **Éclairage fiscal**
Prélèvement à la source en 2019, que faire en 2018 ?
- **Stratégie immobilière**
Quelles fiscalités pour votre patrimoine immobilier ?
Déficits fonciers, une opportunité historique !

CYRUS
conseil

SOMMAIRE

Convictions / n° 44

■ ÉCLAIRAGES /stratégie patrimoniale Privilégiez la stratégie patrimoniale avant d'investir	P.04	■ ÉCLAIRAGES/stratégie fiscale Prélèvement à la source en 2019, que faire en 2018 ?	P.12
■ ÉCLAIRAGES/stratégie financière Vos investissements en 2018 : diversifier, contrôler, déléguer	P.06	■ ÉCLAIRAGES/stratégie immobilière Quelles fiscalités pour votre patrimoine immobilier ?	P.14
■ ÉCLAIRAGES/stratégie patrimoniale L'ISF est mort, vive l'IFI !	P.08	■ ÉCLAIRAGES/stratégie immobilière Déficits fonciers, une opportunité historique	P.16
■ ÉCLAIRAGES/stratégie patrimoniale L'assurance-vie toujours sur le podium !	P.10	■ NEWS/Cyrus	P.18

ILS ONT PARTICIPÉ À CE MAGAZINE



Nicolas DE LA BIGNE est Associé et Consultant Patrimonial Gestion de Fortune. Entré chez Cyrus Conseil il y a 23 ans il est diplômé de l'Institut Commercial de Nancy (ICN)



Jean-Philippe MUGE est Directeur du Pôle Allocation d'Actifs. Il est titulaire de la SFAF et d'un Master de Finance à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.



Florianne MOUSSIGNÉ est Ingénieur Patrimonial au sein du Pôle d'Expertise Patrimoniale. Elle est titulaire d'un Master en droit du patrimoine professionnel.



Emmanuelle Walh est Ingénieur Patrimonial au sein du Pôle d'Expertise Patrimoniale. Elle est titulaire d'un Master en Ingénierie Patrimoniale obtenu à l'université Toulouse 1 Capitole.



Stéphane ABSOLU est Directeur du Pôle d'Expertise Patrimoniale. Il est titulaire du DJCE et d'un DESS de juriste d'affaires et fiscalité.



Lionel DUCROZANT est Responsable développement pôle Immobilier Patrimonial, en charge des SCPI. 25 ans d'expérience dans la finance, l'immobilier et le conseil patrimonial.



Nathalie CARVALHO est Responsable du Département fiscal. Diplômée avocate, elle a rejoint Cyrus Conseil en 2016 après avoir travaillé près de 10 ans au sein de cabinets d'avocats parisiens.



Gilles ETCHEBERRIGARAY est Directeur Général de InvestAM. Il est titulaire d'un DEA Economie Internationale et diplômé de la SFAF.

Convictions Comité de rédaction: Meyer Azogui, Gilles Etcheberrigaray, Stéphane Chenderoff, Emmanuelle Walh, Jean-Philippe Muge, Florianne Moussigné, Nathalie Carvalho, Stéphane Absolu et Lionel Ducrozant
 • 50, bd Haussmann, 75009 Paris • Tél.: 0153932323 •
 • E-mail: cyrus@cyrusconseil.fr • **Directeur de la publication:** Meyer Azogui • **Rédacteur en chef:** Stéphane Chenderoff • **Réalisation:** Laetitia Berrod
 • **Credits de couverture:** UMA • **Dépôt légal:** mars 2018 • **Imprimé en UE par:** Imprimerie Le Réveil de la Marne

Les informations contenues dans ce magazine sont fournies à titre indicatif, sur la base des informations connues à publication, et ne sauraient engager la responsabilité de Cyrus Conseil.

Adhérente de la CNCGP. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07001194 en qualité de : Courtier en assurance - Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Paiement en catégorie courtier - Conseiller en Investissements Financiers. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, carte T12703 délivrée par la Préfecture de Paris. RCP et Garantie Financière auprès de la compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9.



MEYER AZOGUI
Président Cyrus Conseil

2018, une fiscalité unifiée mais pas simplifiée !

En ce début d'année, si nous ne pouvons que saluer le vent d'optimisme qui souffle sur la France depuis la dernière élection présidentielle et la réelle volonté de réhabiliter les entrepreneurs et les entreprises, nous regrettons cependant la complexité de l'application des nouveaux dispositifs fiscaux censés unifier notre mille-feuille de taxes et impôts divers.

Indéniablement en France, unification ne rime pas avec simplification !

En effet, au vu de l'étendue du nouveau lexique fiscal (IFI*, PFU *, PAS * Puma* ...) et des nombreuses modifications introduites par la nouvelle loi de Finances, il va falloir avec beaucoup d'entre vous repenser vos stratégies patrimoniales. Réjouissons-nous cependant de voir globalement l'imposition sur le patrimoine diminuer, même s'il reste à des niveaux élevés par rapport à nos voisins européens. Pour autant, il faut veiller à ce que votre taux d'allergie fiscale ne vous fasse pas surréagir et qu'il ne soit pas le seul critère qui guide vos choix patrimoniaux, d'autant plus que la pérennité des dispositifs fiscaux n'est pas du tout assurée en France.

Aujourd'hui, bien au-delà des changements législatifs, il nous semble indispensable de reconsidérer vos stratégies d'investissements au vu de la valorisation de l'ensemble des placements financiers et immobiliers qui sont à des niveaux historiquement élevés. Parallèlement, les rendements de l'épargne sans risque restent à des niveaux très faibles et non compatibles avec un besoin, voir une nécessité de rendement.

Pour toutes ces raisons, 2018 est indéniablement une année charnière qui nécessitera une gestion accrue des émotions et une attention plus forte dans le suivi de vos avoirs puisqu'il va vous falloir prendre plus de risque pour les faire fructifier !

Gageons cette fois-ci, que les nouvelles règles fiscales se stabilisent au moins sur l'ensemble du quinquennat et que nous ne soyons pas contraints, à nouveau, de nous adapter à une nouvelle donne fiscale trop rapidement.

Bonne lecture.

*Impôt sur la Fortune Immobilière, Prélèvement Forfaitaire Unique, Prélèvement à la source, Protection Universale Maladie



PRIVILÉGIEZ LA STRATÉGIE PATRIMONIALE AVANT D'INVESTIR

Après une année 2017 marquée par une hausse des marchés actions et un maintien à des niveaux historiquement bas des taux d'intérêt, quels éléments PATRIMONIAUX prendre en compte pour adapter votre stratégie d'investissement ?

NICOLAS DE LA BIGNE
ASSOCIÉ,
CONSULTANT GESTION
DE FORTUNE

Avant de mettre en place une stratégie d'investissement et de choisir vos solutions de placements, nous vous recommandons toujours d'avoir une vision patrimoniale en amont en respectant trois principes.

JEAN-PHILLIPE MUGE
DIRECTEUR DU
PÔLE ALLOCATION
D'ACTIFS

1. Vérifier que les placements choisis sont en adéquation avec vos objectifs et choix de vie du moment

Ceux-ci sont variés et peuvent être conjoncturels :

- Besoin de revenus complémentaires,
- Protection de la famille (études ou installation des enfants, protection du conjoint...),
- Valorisation de votre patrimoine à un horizon donné (changement de vie, retraite, cession d'entreprise par exemple...),
- Réalisation d'un investissement plaisir (art, foncier, voitures, bateaux...),
- Faire face à un impôt exceptionnel à court terme,
- Etc

Vos solutions de placements existantes sont-elles en cohérence avec ces objectifs :

- Les espoirs de rendement sont-ils suffisants ?
- La disponibilité est-elle assurée ?
- L'endettement est-il possible, souhaitable ?

Trois tendances fortes à considérer dans votre réflexion :

- Ne misez plus sur les seuls produits obligataires pour vous assurer des revenus : la baisse historique des taux impacte directement et durablement les fonds en euros* des contrats d'assurance-vie (rendement net moyen de 1,50 % en 2017). Nous vous rappelons qu'il n'existe plus

*source : Le Revenu



de rendement élevé sans risque élevé.

- Profitez de nouvelles classes d'actifs devenant comparativement plus attractives qu'autrefois,
- Acceptez une indisponibilité temporaire de certains actifs afin de profiter de performances plus intéressantes à terme, comme le non coté.

2. Bien définir votre profil de risque

La perception du risque vous est personnelle, donc subjective : il faut bien apprendre à vous connaître et correctement définir le niveau de risque acceptable pour que vous ne soyez pas surpris des résultats obtenus.

Plusieurs critères méritent votre attention :

- **La notion du temps** - le risque est décroissant avec l'allongement de l'horizon temps de l'investissement. Plus ce dernier est court, plus le risque est important.



-**La diversification des solutions et placements**— elle est, pour nous, essentielle dans les classes d'actifs (financier, immobilier, dette et non coté) et au sein même de celles-ci pour profiter des différents marchés. L'objectif est de limiter les fluctuations cycliques qui affectent certains marchés à un moment donné et ainsi réduire le risque de vos portefeuilles.

-**Votre psychologie d'épargnant** — sensible aux mouvements de court terme, l'épargnant a, en général, tendance à avoir un mauvais timing d'entrée et de sortie sur les marchés et à surestimer des risques faibles ou sous-estimer des tendances de fond. Éviter l'émotion de l'instant est recommandé, surtout dans un contexte de volatilité des marchés.

-**La réactivité** — l'évolution des marchés, parfois brutale et très ciblée, n'est pas compatible avec une gestion d'investisseurs non professionnels, installés dans un processus de décision trop lent pour suivre des fluctuations très rapides.

3. S'adapter aux évolutions conjoncturelles

Malgré un contexte économique favorable et des politiques monétaires accommodantes, les niveaux de valorisation actuels sur certains secteurs et les risques liés à l'environnement politique (Brexit, Catalogne, Allemagne, proche

Nos convictions

- Réfléchissez toujours en mode « projet », en affectant à chaque objectif une stratégie de placement.
- Adoptez une stratégie sans que ni la conjoncture boursière, ni l'émotion du moment ne vous dictent l'adoption de cette dernière : elle doit être raisonnée dans un schéma patrimonial plus général.
- Privilégiez pour vos placements financiers risqués un mode de gestion déléguée (avec des professionnels) pour profiter des opportunités de marché.

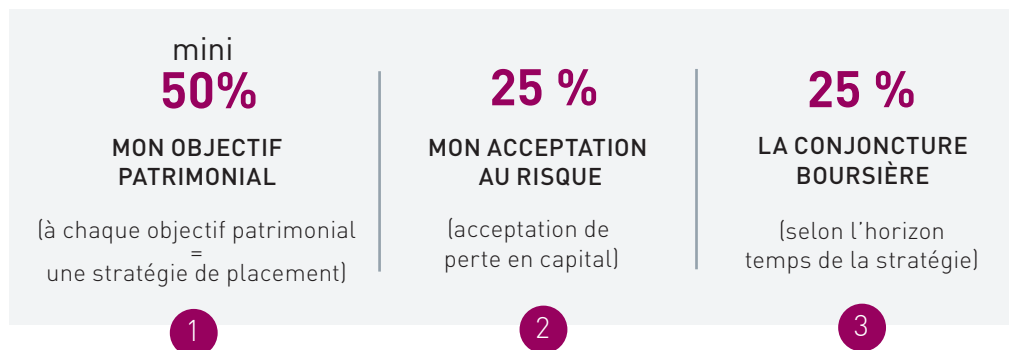
Orient...) imposent d'anticiper les risques de votre stratégie financière.

Il est souhaitable, par ailleurs, d'intégrer la nécessité de prendre des risques pour espérer un rendement équivalent à celui que l'on pouvait attendre, il y a quelques années, en étant un investisseur « dormant » (en profitant des rendements de taux).

Compte tenu des risques potentiels et de la volatilité des marchés, il est important de pouvoir agir rapidement sur la gestion de vos actifs, surtout ceux qui sont exposés. De fait, nous préférons, dans ce contexte, déléguer à un professionnel la gestion de la partie la plus risquée de vos actifs, afin de pouvoir mieux vous faire profiter des opportunités d'investissement.



La bonne répartition d'une décision d'allocation d'actifs



VOS INVESTISSEMENTS 2018 : DIVERSIFIER, CONTRÔLER, DÉLÉGUER

2017 s'est avéré un bon millésime pour les marchés financiers, et plus particulièrement ceux de la zone euro, à l'exception des marchés de la dette d'État où les taux proches de zéro empêchent toute perspective de rémunération significative.

**GILLES
ETCHEBERRIGARAY**
DIRECTEUR GÉNÉRAL
INVEST'AM

/ 6

Cette nouvelle année de hausse des marchés financiers est d'autant plus satisfaisante que nous avons anticipé ce scénario et que nous l'avions décrit dans le numéro de Convictions spécial placements de l'année dernière. On peut juste regretter que la santé retrouvée de la zone euro se soit plutôt traduite par une appréciation de la devise, qui a pesé sur les rendements des investissements hors zone et limité le potentiel de hausse des marchés actions européens.

Si l'on regarde de l'autre côté de l'Atlantique, il est clair que l'expansion économique américaine ainsi que le marché haussier des actions qui l'accompagne commencent à afficher une durée et des valorisations largement supérieures aux moyennes historiques. Cela ne signifie pas que la hausse ne va pas se poursuivre mais il est probable que des turbulences puissent se manifester dans les deux ans qui viennent. Or "quand Wall Street éternue, le monde s'enrhume" ! Et l'excellente conjoncture européenne ne suffira pas à protéger les marchés.

Dans cet environnement de début d'année 2018, quelles sont les réflexions à mener concernant vos placements financiers ?

- En premier lieu, il nous semble que choisir l'option sans risque dans vos investissements ne soit pas la meilleure stratégie. En effet, le pire n'est jamais certain et sur une longue période, le risque financier sur les marchés financiers a toujours été correctement rémunéré (environ 7.5% par an en dépit des guerres, des krachs, de

la déflation ou de l'inflation). En 2018, l'absence de prise de risques sera clairement pénalisée avec des taux négatifs pour le monétaire et une rémunération légèrement supérieure à 1% pour les fonds en euro.

- Ensuite, il convient de bien évaluer le risque global de vos actifs financiers dans leur ensemble pour supporter les périodes de volatilité, sans subir d'impacts trop violents. Cela signifie qu'il convient de privilégier une approche globale de la performance, avec le rendement de certains actifs compensant une moindre performance d'autres investissements. Pour cela, il est préférable de viser une diversification de vos portefeuilles, tant en termes d'actifs que de zones géographiques : l'univers financier est beaucoup plus large que le CAC 40 et la diversification améliore sensiblement la performance à risque égal.

Ainsi, on peut noter qu'un placement sur les actions internationales, dividendes réinvestis, a dépassé le cours (le plus haut) atteint en juillet 2007 dès fin 2012. Alors qu'il a fallu attendre mars 2015 pour qu'un investisseur sur le seul CAC 40 obtienne le même résultat.

- Enfin, il ne faut pas oublier que toute baisse des marchés augmente le rendement espéré futur et de ce fait constitue une opportunité. Pour profiter de cette règle, il faut se donner les moyens de pouvoir saisir les opportunités à la baisse. En effet, le vieil adage boursier, « les marchés



stratégie financière/ÉCLAIRAGES

Convictions / n° 44

financiers sont les seuls marchés où quand il y a des soldes, il n'y a plus d'acheteurs » montre que les investisseurs ont du mal à discerner les vraies opportunités dans les périodes chahutées. Dans ce cas, le recours à la gestion déléguée permet de confier cette gestion à des gérants financiers qui ont plus d'expérience.

Nos convictions

- ▶ Si vous voulez du rendement, prenez des risques.
- ▶ Analysez votre risque de façon raisonnée.
- ▶ Diversifiez vos portefeuilles en profitant de la décorrélation des actifs.
- ▶ Délégez la gestion à des professionnels pour profiter de la réactivité des gérants.



L'ISF EST MORT, VIVE L'IFI !

Annoncé pendant la campagne électorale de 2017, la fin de l'ISF est devenue réalité. L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est venu le remplacer depuis le 1er janvier 2018.

**FLORIANNE
MOUSSIGNÉ**
INGÉNIEUR
PATRIMONIAL

Le débat sur l'ISF a duré des années ! Bien que bon nombre de caractéristiques le rapproche de son « aîné » (même seuil d'imposition, mêmes taux et règles de plafonnement), l'IFI apparaît comme un nouvel impôt déconnecté du passé... la taxation exclusive de l'immobilier est une véritable petite révolution et mérite une attention particulière : derrière une simplification apparente, le sujet s'est complexifié pour certains contribuables, créant ainsi une nouvelle instabilité.

Un actif taxable restreint portant sur l'immobilier et... rien que l'immobilier

L'innovation créée par l'IFI par rapport à l'ISF porte sur l'assiette de taxation, celle-ci étant désormais constituée uniquement des actifs immobiliers : cette nouvelle base induit une baisse d'actifs taxables sensibles (sont donc désormais exclus les actifs financiers) pour la plupart des contribuables.

Toutefois, l'immobilier s'entend au sens large : sont ainsi visées les détentions directes comme indirectes, telles qu'à travers des parts de SCI, SCPI, OPCI ou unités de comptes immobilières de contrats d'assurance-vie. On notera que les foncières cotées en sont exclues (sauf pour les contribuables, plutôt rares, qui détiendraient plus de 10% d'une foncière). Nous porterons une attention toute particulière au sort de l'immobilier détenu dans les groupes de sociétés, car si l'immobilier d'exploitation peut en principe être exclu, il y a certains cas où la règle n'est pas applicable.

Une nouveauté d'importance apparaît pour les actifs immobiliers démembrés, dans le traitement différencié en fonction de l'origine

du démembrement :

- Les biens détenus en usufruit, suite à une succession où l'époux survivant a opté pour l'usufruit au titre de ses droits légaux, seront à déclarer dorénavant par le nu-propiétaire et l'usufruitier à hauteur de leur quote-part respective établie selon le barème fiscal de l'article 669 du Code Général des impôts ;
- Les biens détenus en usufruit suite à une donation avec réserve d'usufruit ou au dernier vivant resteront taxables pour leur valeur en pleine propriété entre les mains de l'usufruitier ; le nu-propiétaire n'aura toujours rien à déclarer.

Le périmètre du passif déductible rétréci

Le passif déductible voit son périmètre s'amenuiser. Seul le passif lié directement à l'immobilier peut être pris en compte et permettre de réduire l'actif taxable. Des règles de prise en compte spécifiques pour certains passifs ont été mises en place :

1/ Tout emprunt souscrit pour l'acquisition, l'entretien, l'amélioration ou la construction d'immobilier viendra en principe réduire l'assiette imposable.

Plusieurs limitations ont cependant été instaurées :

- Les crédits in fine seront déductibles, en les traitant comme des crédits amortissables : seule la quote-part de capital limitée à due concurrence de la durée restante à courir sera déductible
- Si l'immobilier détenu excède 5 000 000 € et que les dettes immobilières dépassent 60% de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50%
- Les prêts familiaux (auprès d'ascendants,

descendants, frères et sœurs) ne seront plus déductibles, sauf à démontrer le caractère normal des conditions (respect du terme des échéances, caractère effectif des remboursements,...)

2/ Le passif fiscal est limité : si les taxes foncières restent bien déductibles ainsi que l'IFI lui-même, en revanche l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et taxes d'habitation ne seront plus déductibles.

3/ La définition du passif dans les sociétés détenant de l'immobilier revue à la baisse : les comptes courants d'associés ainsi que les crédits souscrits pour l'achat d'un immeuble dans le cadre d'opération d'OBO (vente d'un immeuble à une société contrôlée par les propriétaires) ne seront pas pris en compte pour la détermination de la valeur taxable de telles sociétés.

Concernant les modalités déclaratives, là aussi une petite révolution : plus de déclaration simplifiée, tous les contribuables vont retrouver les annexes déclaratives, et l'IFI sera déclaré en même temps que l'impôt sur le revenu.

Ainsi, alors que l'IFI semblait être un impôt à priori simple, les règles de mise en œuvre constituent une complexité supplémentaire, avec une assiette taxable délicate à déterminer. Ces éléments imposent pour les anciens redevables de l'ISF de faire un point complet avec leurs conseils sur leur situation immobilière vis-à-vis du nouvel IFI.

Nos convictions

- Profitez de la fin de l'ISF pour faire un audit de votre patrimoine immobilier soumis à l'IFI.
- Réfléchissez aux arbitrages pour décider ce qu'il convient de vendre ou de garder.
- N'oubliez pas que l'IFI n'est qu'un élément de la rentabilité : ne prenez donc pas de décision hative !

Ce qui va changer pour vous ?

L'exemple de Monsieur DUPONT



ISF 2017 Impôt de solidarité sur la fortune	IFI 2018 Impôt sur la fortune immobilière
ACTIF TAXABLE	
Résidence principale 840 000 €	Résidence principale 840 000 €
NON TAXABLE	Nue-Propriété issue d'un usufruit légal Valeur taxable: 280 000 €
Résidence secondaire 500 000 €	Résidence secondaire 500 000 €
Immobobilier locatif Lot 1: 500 000 € et Lot 2: 500 000 €	Immobobilier locatif Lot 1: 500 000 € et Lot 2: 500 000 €
SCPI 400 000 €	SCPI 400 000 €
Foncières cotées 200 000 €	NON TAXABLE
Valeurs mobilières 500 000 €	NON TAXABLE
Nue-Propriété reçue par donation NON TAXABLE	Nue-Propriété reçue par donation NON TAXABLE
SASU DUPONT NON TAXABLE	SASU DUPONT NON TAXABLE
PASSIF DÉDUCTIBLE	
Emprunt Amortissable 1 500 000 €	Emprunt Amortissable 1 500 000 €
Emprunt in fine 300 000 €	Emprunt in fine 150 000 €
Taxes foncières 20 000 €	Taxes foncières 20 000 €
Taxes d'habitation 15 000 €	NON DÉDUCTIBLE
Impôts sur le revenu 15 000 €	NON DÉDUCTIBLE
Prélèvements sociaux 8 000 €	NON DÉDUCTIBLE
ISF Théorique 4 500 €	IFI Théorique 2 200 €
Actif Imposable : 3 440 000 € Passif Déductible : 1 862 500 € Base Imposable : 1 577 500 € ISF : 4 400 € Taux ISF : 0,70 %	Actif Imposable : 3 020 000 € Passif Déductible : 1 672 200 € Base Imposable : 1 347 800 € IFI : 2 200 € Taux IFI : 0,70 %

Actif taxable ou passif déductible

L'ASSURANCE-VIE, TOUJOURS SUR LE PODIUM !

En 2017, l'assurance-vie a connu une énième évolution avec l'application du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30% sur les revenus des nouveaux versements effectués après le 27 septembre.

**STÉPHANE
ABSOLU**
DIRECTEUR DU
PÔLE D'EXPERTISE
PATRIMONIALE

/ 10

Le PFU est devenu la référence fiscale commune à tous les placements, y compris l'assurance-vie qui rejoint le tronc commun de la fiscalité après avoir bénéficié d'avantages particuliers pendant des décennies : la fiscalité se décompose en une taxation de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et de 17,2% au titre des prélèvements sociaux. Ainsi, même si la normalisation de cette enveloppe se poursuit, elle garde encore tout son intérêt.

C'est donc un nouveau régime fiscal qui vient s'appliquer, laissant les anciennes règles du prélèvement forfaitaire dégressif dans le temps, s'appliquer aux anciens versements.

Nouvelle donne, nouveaux réflexes

Fort de ce constat, il convient de tirer de nouveaux enseignements dans vos stratégies patrimoniales.

1/ La nouvelle taxation avec un taux unique de 30% s'applique quelle que soit la date du contrat et donc son antériorité : cela facilite les rachats sur les premières années de souscription qui étaient auparavant plus lourdement taxés à des taux de 35% (avant 4 ans) et 15% (entre 4 et 8 ans), contre 12,8% aujourd'hui.

Les rachats des contrats d'assurance-vie des fonds dont les primes ont été versées après le 27 septembre 2017 coûtent donc moins chères pendant les premières années après la souscription.

A l'inverse, le maintien de l'ancienne

fiscalité sur les versements effectués avant le 27 septembre, rend moins onéreux les rachats sur ces contrats lorsqu'ils ont plus de 8 ans, bénéficiant d'une fiscalité à 7,5% contre 12,8% aujourd'hui.

Il ressort de cette énième réforme fiscale, qu'en matière d'assurance-vie, aujourd'hui encore plus qu'hier, chaque contrat devrait répondre à un objectif patrimonial en matière de revenus.

2/ La conséquence de la coexistence de cette double fiscalité, est qu'il est recommandé de ne pas mélanger les deux statuts dans un même contrat : il est préférable de mettre en place des stratégies adaptées à chaque fiscalité afin d'en optimiser l'impact. **Ouvrir de nouveaux contrats peut être plus intéressant que de refaire des versements sur d'anciens contrats**, dans lesquels les deux fiscalités vont se mélanger apportant une complexité fiscale supplémentaire.

Des avantages anciens préservés

Il convient de noter que **les mécanismes historiques de l'assurance-vie ne sont pas modifiés**. Ainsi en cas de rachat partiel sur un contrat d'assurance-vie, c'est toujours sur une base taxable minorée que la fiscalité trouvera à s'appliquer, puisque le rachat comprend à la fois une part d'intérêt, une part de capital et que la fiscalité ne porte que sur la part d'intérêt liée au capital.

Enfin, les avantages en matière de transmission restent inchangés avec une réelle efficacité

par rapport au droit commun, aussi bien pour les petits que les gros patrimoines : existence d'un abattement spécifique de 152 500 € par bénéficiaire et plafonnement de la fiscalité à 31,25% au lieu de 45% pour les patrimoines importants. Ce régime fiscal, favorable aux capitaux décès issus du dénouement des contrats d'assurance-vie, cumulé avec le régime civil particulier de la clause bénéficiaire, offre une place particulière à l'assurance-vie dans les stratégies patrimoniales et dans le cœur des français.

Nos convictions

- Faites un audit de vos anciens contrats, il est peut être temps d'en sortir.
- Évitez de mélanger deux fiscalités dans un seul contrat.
- N'hésitez pas à en souscrire de nouveaux.
- L'assurance-vie devient un placement concurrentiel mais moins statique qui pourra faire l'objet d'arbitrage.

PFU ou IR
un choix pas si anodin

PFU → régime de droit commun
BARÈME Impôt sur le Revenu (IR) → sur option. L'option est globale pour tous les revenus

Catégories de revenus	PFU	BARÈME IR
Assurance-vie, Versement après 27/09/2017	✓	
Dividende Taux Marginal d'Imposition (TMI) ≥ 30 %	✓	
Intérêts sur produits de placement	✓	
Plus value régime droit commun		
Titres < 2 ans	✓	
Titres entre 2 & 8 ans - TMI ≥ 30 %	✓	
Titres > 8 ans si Contribution Sociale Généralisée (CSG) déductible en N+1		✓
Titres > 8 ans sans CSG déductible en N+1		✓
TMI ≤ 30%		
TMI > 30%	✓	
Plus value régime des créateurs d'entreprise		
Titres < 1 an	✓	
Titres entre 1 & 4 ans - TMI ≥ 30 %	✓	
Titres entre 1 & 4 ans		
TMI ≤ 30%		✓
TMI > 30%	✓	
Titres > 8 ans		✓

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE EN 2019, QUE FAIRE EN 2018 ?

Le principe bien établi qui consiste à payer ses impôts sur les revenus de l'année précédente disparaîtra au 1er janvier 2019 avec la mise en place du prélèvement à la source.

**NATHALIE
CARVALHO**
RESPONSABLE
EXPERTISE
JURIDIQUE ET FISCALE

Pour la majorité des revenus (salaires, pensions de retraite, revenus fonciers...), une nouvelle philosophie présidera celle du paiement de l'impôt. Fini le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt correspondant : dès 2019, nous paierons l'impôt sur les revenus que nous percevrons en 2019.

Pour accompagner ce changement, il est instauré de manière exceptionnelle un « Crédit d'Impôt pour la Modernisation du Recouvrement » (CIMR) destiné à effacer l'impôt sur les revenus perçus en 2018. Si certains qualifient l'année 2018 d'année « blanche », nous lui préférons le terme d'année « grise » : en effet, ce crédit d'impôt n'effacera l'impôt que sur les revenus « ordinaires » perçus en 2018 (salaires, pensions de retraite, revenus fonciers, etc...). En d'autres termes, l'imposition sera maintenue sur les revenus qualifiés « d'exceptionnels » perçus en 2018, parmi lesquels les dividendes, intérêts et plus-values mobilières.

Comment réduire votre fiscalité en 2018 ?

Dans ce contexte, il est judicieux de s'interroger sur la pertinence des investissements visant à diminuer sa pression fiscale globale.

Pour répondre à cette question, il est important de distinguer deux types d'investissements/versements : ceux ouvrant droit à réduction d'impôt (investissements IR-PME, FIP, FPCI, Duflot, etc...) d'une part, et ceux ayant pour effet de diminuer le revenu brut global soumis à l'impôt (versements PERP, Monuments Historiques, etc...) d'autre part. S'agissant de la première catégorie, le principe

est plutôt simple : les réductions d'impôt ne seront jamais perdues en 2018. Ainsi, en présence des seuls revenus ordinaires en 2018, le montant correspondant à la réduction d'impôt sera remboursé. En présence de revenus exceptionnels, la réduction d'impôt s'imputera sur l'impôt maintenu sur ces revenus, l'excédent éventuellement non imputé sera remboursé.

La question est plus complexe en revanche s'agissant de la deuxième catégorie, car elle suppose de prendre en compte deux facteurs :
- **Le premier est celui de la proportion des revenus exceptionnels par rapport aux revenus ordinaires.** Ainsi, si cette part est importante, les investissements venant réduire la base imposable peuvent continuer à présenter un intérêt.

À l'inverse, si les revenus ordinaires sont plus importants ou équivalents aux revenus exceptionnels, ces investissements sont fiscalement déconseillés.

- **Le second facteur à prendre en compte est celui du mode d'imposition des revenus exceptionnels.** En effet, la loi de Finances pour 2018 a mis en place, à compter du 1er janvier, un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30%, incluant les prélèvements sociaux. Globalement, les revenus soumis au PFU sont les mêmes que ceux qualifiés de revenus exceptionnels et dont l'imposition est maintenue au titre de l'année 2018.

Or, il est important de rappeler que les investissements/versements visant à diminuer le



montant du revenu global soumis à l'impôt ne s'imputent pas sur les revenus soumis à un taux forfaitaire, notamment le PFU.

En d'autres termes, si des versements sur un PERP en 2018 peuvent, à priori, présenter un intérêt fiscal en présence de dividendes importants (revenus exceptionnels) et de faibles salaires, encore faut-il que ces dividendes ne soient pas taxés au PFU mais au barème progressif. A défaut, les versements PERP ne viendraient diminuer que la part correspondant aux salaires, or précisément ces salaires ne supporteront aucune imposition grâce à l'année blanche.

Pour ces types d'investissements, il convient donc d'être prudent et d'analyser, au cas par cas, non seulement la composition du revenu du foyer, mais également le choix du mode d'imposition des revenus exceptionnels.

Par les dispositions qu'elles contiennent, la loi de Finances pour 2018 et la loi de Finances rectificative pour 2017 amènent, particulièrement cette année, à reconsidérer les stratégies d'investissements et d'optimisation, certaines mesures pouvant également créer une agréable surprise pour certains d'entre vous (en particulier ceux percevant des revenus fonciers). N'hésitez donc pas à demander conseil à votre consultant patrimonial.

Nos convictions

- Il est urgent de faire le point sur vos solutions de défiscalisation en cours afin d'en mesurer l'impact et la pertinence.
- Vos revenus ordinaires profitent d'un vrai gain fiscal en 2018 !
- En 2018, vous avez sûrement des opportunités d'investissement à saisir au cas par cas.



QUELLES FISCALITÉS POUR VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER ?

La loi de Finances pour 2018 change à nouveau l'environnement fiscal du patrimoine et vous oblige à repenser votre stratégie patrimoniale. Pour une fois, dans le bon sens...

EMMANUELLE WAHL
INGÉNIEUR
PATRIMONIAL

Avec le PFU à 30% et la baisse de l'impôt sur les sociétés, les réflexes d'hier ne sont plus forcément les bons : le choix du régime fiscal de l'enveloppe d'investissement (Impôt sur le Revenu ou Impôt sur les Sociétés), tant pendant la phase de détention qu'au moment de la cession, notamment pour l'immobilier, s'avère essentiel.

Un nouveau contexte fiscal pour les revenus fonciers

Fiscalité pour les particuliers sur les revenus fonciers

Avec la hausse de la CSG, en cas de détention d'immobilier soumis aux revenus fonciers, le taux d'imposition peut atteindre 59.14% (CSG déduite en N+1), voire 63.14% (Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus comprise). Force est de constater que ce taux est très pénalisant et qu'il est urgent d'opter pour une autre stratégie. Sur ce sujet, rien de changer !

L'investissement immobilier n'est pas la priorité du gouvernement qui souhaite relancer la croissance par l'activité économique créatrice de valeurs et d'emplois.

Fiscalité au niveau des sociétés soumises à l'IS

Avec la nouvelle loi de Finances, le taux d'IS est réduit à 28% en 2018 puis à 25% en 2022. La fiscalité des dividendes est, elle aussi, réduite en cas d'option pour le PFU à 30%, ou 33% puis 34% pour ceux d'entre vous ayant un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € et 500 000 €. C'est toujours moins élevé qu'auparavant.

Le résultat distribué à l'associé bénéficie donc d'un taux moyen d'imposition de 50.6% (après

fiscalité IS et PFU), bien inférieur au taux applicable aux distributions antérieures de l'ordre de 60%, soit un gain de 10 points.

La différence de traitement comptable et fiscal selon le mode de détention du bien immobilier devient un véritable critère dans l'élaboration de votre stratégie immobilière tant au niveau de la fiscalité des flux qu'en terme de revente du bien.

Quelle stratégie d'acquisition ?

Si vous relevez de l'impôt sur le revenu, le résultat fiscal sera déterminé d'après les règles régissant les revenus fonciers (les frais d'acquisition ne seront pas déductibles, aucun amortissement fiscal ne pourra être pratiqué...). Les charges déductibles étant limitées, le revenu foncier et donc les impôts y afférents seront majorés à due concurrence. L'effort personnel de trésorerie que vous consentirez, compte tenu du montant de l'investissement, risque de s'avérer rapidement très important.

L'acquisition d'un bien dans une structure à l'impôt sur les sociétés, va vous permettre de profiter de l'amortissement du bien. Celui-ci présente l'intérêt de passer une charge non décaissable sur les recettes brutes sans pour autant amoindrir la trésorerie de la société. Ainsi, le résultat comptable de la structure s'avère être réduit de cette charge (amortissement) qui n'a rien coûté à la société.

La société à l'IS comme enveloppe d'acquisition, voit son intérêt renforcé et permet d'optimiser la stratégie d'achat d'actifs immobiliers.



Quelle stratégie de cession ?

- Lors de la phase de cession, vous relevez de l'impôt sur le revenu, c'est le régime des plus-values immobilières privées qui s'applique :

- abattement de 6% par année de détention au-delà de la 5ème année qui conduit à une exonération totale d'impôt de plus-value au taux de 19% en cas de vente après 22 ans de détention.

- abattement de 1,65% par année de détention au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année, 1,60% la 22ème année et 9% jusqu'à la 30ème année qui conduit à une exonération totale de prélèvements sociaux de 17,2% en 2018 en cas de vente après 30 ans de détention.

- La vente d'un bien immobilier par une société soumise à l'impôt sur les sociétés implique le paiement de la plus-value professionnelle basée sur la différence entre la valeur nette comptable (valeur d'acquisition après amortissement) et la valeur vénale du bien au jour de la cession. Ce mode de calcul revient à taxer non seulement la plus-value économique (augmentation de la valeur) constatée entre l'acquisition et la cession mais aussi la totalité des amortissements pratiqués depuis l'acquisition du bien. Autrement dit, ce mode de calcul

Nos convictions

- Privilégiez un mode de détention au travers d'une société soumise à l'Impôt sur les Sociétés.
- Profitez encore des taux bas pour emprunter à taux fixe sur une longue période.
- 2018 est le moment idéal pour effectuer des travaux.

de la plus-value revient à annuler l'essentiel de l'avantage fiscal constaté pendant la phase de détention.

Afin de percevoir le prix de cession capitalisé dans la société IS, l'associé devra opérer une distribution de dividendes ou une réduction de capital. Ces deux opérations seront soumises au Prélèvement Forfaitaire Unique de 30% (plus Contribution Exceptionnelle aux Hauts Revenus) et sont donc moins coûteuses qu'auparavant.

En conclusion, dans ce match IR/IS, il convient de prendre en compte, les revenus locatifs qui seront dégagés, la détermination de l'éventuelle plus value et le financement du bien. Ainsi un bien à forte rentabilité financé de manière importante par emprunt à tout intérêt à se faire par le biais d'une structure à l'IS. L'imposition d'une plus value future reste un enjeux mais comme le dit l'adage, parfois il faut mieux tenir que courir.



DÉFICITS FONCIERS, UNE OPPORTUNITÉ HISTORIQUE !

La mise en place du prélèvement à la source au 1er janvier 2019 offre une fenêtre d'opportunité unique pour optimiser vos revenus fonciers.

**LIONEL
DUCROZANT**
RESPONSABLE
DEVELOPPEMENT

2018, improprement qualifiée d'année « blanche », va permettre de ne pas payer d'impôts sur les revenus ordinaires. Pour ceux qui bénéficient de revenus fonciers réguliers, 2018 pourrait inciter à repousser tout projet de travaux à des années ultérieures plus propices. En fait, il n'en n'est rien.

Conséquence sur vos revenus fonciers

Pour justement éviter un report massif des travaux, phénomène préjudiciable tant aux locataires qu'aux artisans, Bercy a prévu un dispositif incitatif : pour 100 € de travaux passés en 2018 (et aucun en 2019), Bercy vous offre la déduction sur la moitié du montant de vos travaux 2018 et 2019, c'est-à-dire 50 €⁽¹⁾, à déduire au titre de 2019. La belle affaire !

Avec 20.000 € de revenus fonciers existants et 20.000 € de travaux décaissés en 2018, vous ne gagnerez que 10.000 € de droit à déduction sur 2019. C'est mieux que rien, mais vous perdez tout de même 10.000 € qui auraient normalement dû être imputables sur vos revenus fonciers.

Notez qu'en attendant 2019 pour décaisser vos travaux, le système vous conduit au même résultat puisque la moyenne des deux années est toujours de 10.000 €.

Comment rendre le mécanisme profitable ?

Le principe du déficit foncier

Lorsque vos travaux sont supérieurs à vos revenus fonciers existants, vous constatez un déficit foncier. Comme celui-ci est généré par l'imputation de vos travaux (et non de vos intérêts d'emprunt), il se reporte à hauteur de 10.700 € sur vos autres revenus, et vous conservez le solde pour l'imputer, autant que de besoin, sur vos revenus fonciers futurs⁽²⁾.

L'optimisation du mécanisme

Le calcul démontre qu'en imputant un montant de travaux suffisamment important⁽³⁾, vous obtenez une déduction supplémentaire offerte, par le jeu du report du déficit.

En dépensant 150.000 € de travaux en 2018 (et rien en 2019), le mécanisme d'incitation vous permettra de déduire 75.000 € en 2019. Avec 20.000 € de revenus fonciers existants, vous neutraliserez 194.300 € de revenus ! (10.700 € de revenus globaux et 183.600 € de revenus fonciers).

	2017	2018	2019
Revenus fonciers nets	20 000€	20 000€	20 000€
Travaux déductibles	- €	150 000€	75 000€
Résultats fonciers (n)	20 000€	- 130 000€	- 55 000€
Déficit imputable sur Revenu Global	- €	10 700€	10 700€
Déficit imputable sur RF futurs	- €	119 300€	44 300€
Déficits antérieurs non encore imputés	- €	119 300 €	163 600 €

Imputations réelles	10 700€	sur Revenu Global
	183 600€	sur Revenus Fonciers

(1) 50 = (100 en 2018 + 0 en 2019) / 2

(2) Les déficits fonciers ont néanmoins une durée de vie limitée à 10 ans

(3) Au moins 2 x (vos revenus fonciers existants + 10.700€)



Sans le prélèvement à la source et ce mécanisme incitatif, vos 150.000 € de travaux auraient neutralisé 10.700 € de revenus globaux et seulement 139.300 € de revenus fonciers (150.000 – 10.700) : dans cet exemple, **vous gagnez donc 44 300 € de revenus fonciers exonérés (+30%) !**

Comment réaliser un montant de travaux si important ?

Sélectionnez des opérations immobilières de réhabilitation de logements dans les plus grandes villes françaises : les quotités de travaux sont généralement de l'ordre de 60%, voire plus. Un investissement de 240.000 € avec 63% de travaux vous donne la possibilité, sous réserves de quelques spécificités de montage à valider, de déduire 150.000 € de vos revenus fonciers en 2018.

C'est donc une opportunité historique de faire de gros travaux sur votre patrimoine existant ou de profiter de développer votre patrimoine immobilier avec des actifs comprenant une part importante de travaux.

Nos convictions

- En 2018, créez du déficit foncier !
- Faites faire par votre consultant patrimonial une simulation de votre gain potentiel.
- Profitez-en pour développer votre patrimoine immobilier en investissant dans un actif avec travaux.



#COUP DE COEUR

VERS LE MUSÉE VIRTUEL !



Notre coup de cœur sur ce numéro de Convictions est pour une jeune startup du secteur culturel créée par Jean Vergès. UMA, acronyme pour Universal Museum of Art, est le fruit d'un audacieux pari : celui de rendre accessible à tous, partout et tout le temps les grands chefs-d'œuvre de l'art. Visiter une exposition n'aura jamais été aussi simple et aussi rapide. Depuis votre ordinateur, tablette ou smartphone, vous naviguez dans un splendide musée virtuel aux multiples entrées où vous pouvez vous émerveiller devant chaque peinture, zoomer à loisir sur un détail d'une œuvre ou d'une autre, lire des commentaires qui éclairent chaque tableau. "On rentre dans une nouvelle ère où l'on n'est plus dans le musée de l'imaginaire mais dans le musée idéal. Parce qu'accessible partout, parce que l'impossible est rendu possible"

Nous vous invitons sans plus tarder à sauter sur votre écran en direction d'UMA ! Merci pour l'exclusivité de certaines images de la prochaine exposition pour notre amour du street art !

<http://www.the-uma.org/>

#ÉVÉNEMENTS



SINGIN'IN THE RAIN

Cyrus Conseil continue de promouvoir l'art et la culture en invitant ses clients autour d'événements exceptionnels tels que : la comédie musicale Singin' in the Rain dans la sublime nef du Grand Palais, la visite privée du Moma à la Fondation Louis Vuitton ou encore la découverte de la collection d'art contemporain du groupe Renault. Sans oublier la Comédie Française, dont Cyrus, est mécène.

#DIGITAL

DIGITAL BY CYRUS : UNE COMMUNAUTÉ DE 11 000 ABONNÉS



Vous êtes plus de 11 000 internautes à nous suivre sur les réseaux sociaux et vous avez été plus de 80 000 à visiter notre site et notre blog en 2017. Au-delà des posts quotidiens, nous vous donnons rendez-vous tous les jeudis à 17h30 sur twitter #Actupat, avec les 5 tweets patrimoniaux de la semaine et tous les vendredis à 17h30 sur Facebook #LifestyleCyrus pour partager nos coups de cœur art de vivre.

Retrouvez toute l'actualité de Cyrus Conseil sur notre blog
www.blog.cyrusconseil.fr

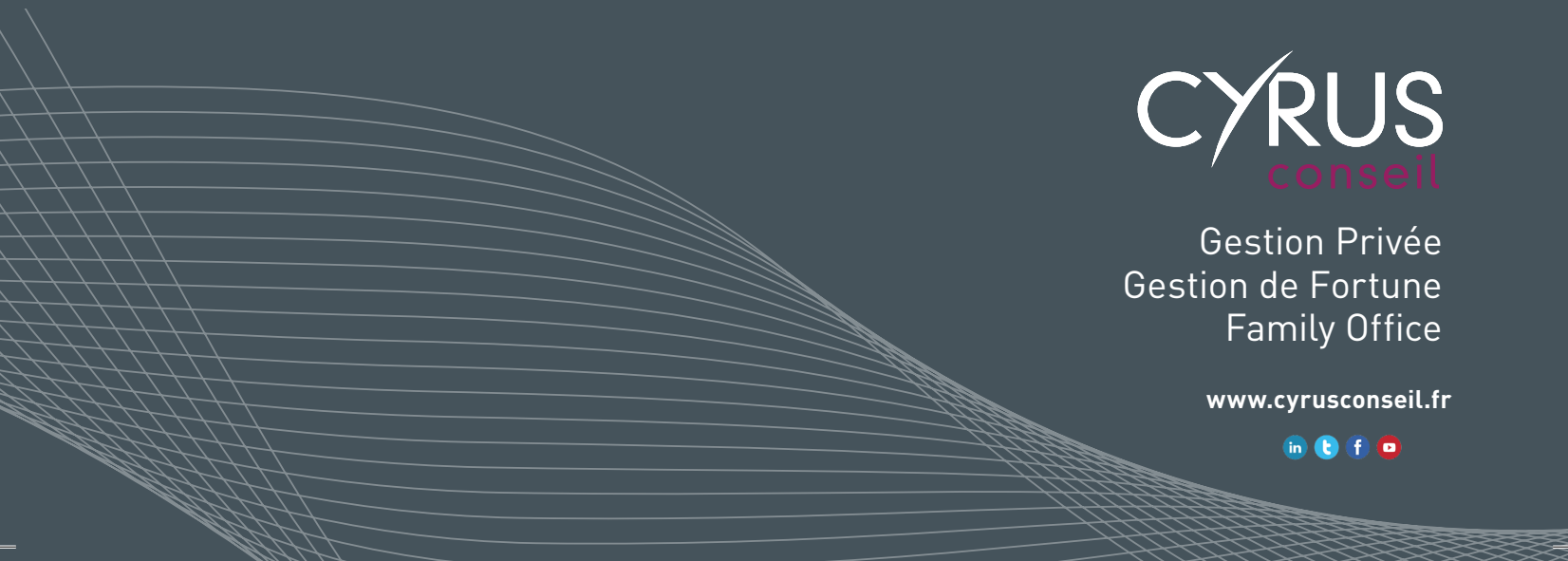


www.cyrusconseil.fr





Ensemble, donnons du sens à votre patrimoine



CYRUS
conseil

Gestion Privée
Gestion de Fortune
Family Office

www.cyrusconseil.fr

