

FLATE TAXE & I.F.I

Quels impacts sur la stratégie de
Détenition de l'immobilier

Imposition des plus values

- Rappel du contexte et des objectifs du président « normal »
 - Aligner et unifier les taux d'impôt, du travail, du capital et des plus values immobilières et mobilières!
 - Simplifier et rendre plus lisible l'imposition des plus values

– Voyons le résultat:

Ca saute pas aux yeux !!!



Plus Value Immobilière

PLUS VALUE IMMOBILIERE

CGI Article 150 VC
ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION

DUREE de DETENTION	IMMEUBLES BATIS			TERRAINS à BATIR	
	Abattement		Impôt	Abattement	Impôt
	IR	PS	TAUX	IR PS	TAUX
1 à 5	0	0	34,5	0	34,5
6	6	1,65	33,1	2	33,81
7	12	3,3	31,71	4	33,12
8	18	4,95	30,31	6	32,43
9	24	6,6	28,92	8	31,74
10	30	8,25	27,52	10	31,05
11	36	9,9	26,13	12	30,36
12	42	11,55	24,73	14	29,67
13	48	13,2	23,33	16	28,98
14	54	14,85	21,94	18	28,29
15	60	16,5	20,54	20	27,6
16	66	18,15	19,15	22	26,91
17	72	19,8	17,75	24	26,22
18	78	21,45	16,36	28	24,84
19	84	23,1	14,96	32	23,46
20	90	24,75	13,56	36	22,08
21	96	26,4	12,17	40	20,7
22	100	28	11,16	44	19,32
23	100	37	9,77	48	17,94
24	100	46	8,37	52	16,56
25	100	55	6,98	60	13,8
26	100	64	5,58	68	11,04
27	100	73	4,19	76	8,28
28	100	82	2,79	84	5,52
29	100	91	1,4	92	2,76
30	100	100	0	100	0

Attention : Eventuellement
CEHR



Plus Value mobilière avant la flat tax

ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION SUR LES PLUS VALUES DE CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES ET DROITS SOCIAUX

Régime de droit commun

Régime Incitatif

DUREE de DETENTION

ABATTEMENT

DUREE de DETENTION

ABATTEMENT

De 0 à 2 ans

0

Moins d'1 an

0

De 2 à 8 ans

50

De 1 à 4 ans

50

De 4 à 8 ans

65

Plus de 8 ans

65

Plus de 8 ans

85

Abattement spécifique de 500 000 pour 150 0 D ter

Impôts – Bref rappel des taux - l'état !

IMPOT	Taux
Tranche marginal de l'IR	45
Taux de la CSG	15,5 et bientôt 17,2
Application de la CEHR maxi	4
TOTAL	64,5 %

Sans compter l'ISF ou le futur IFI!



FLAT TAXE & IFI

- Quelles conséquences?
 - Le match IR-IS a –t-il changé de camp?
 - Le démembrement est-il toujours utile?
 - Et l'inscription au bilan d'une entreprise à l'IR?

Les premiers effets de la fatale taxe!

- Sur l'imposition des dividendes, **HORS CEHR!**

TAUX & TRANCHE IR	0	14	30	41	45
Equivalent Dividendes	60%	8,4	18	24,6	27
PFU- FLAT TAX	IR	12,8	12,8	12,8	12,8
Limite revenu 1 part	9 807	27 086	72 617	153 783	

TMI & ABATTEMENTS? Vs FLAT TAXE?

FLAT TAXE		12,80%			
TMI actuelle		14	30	41	45
< à 2 ans	0	14	30	41	45
de 2 à 8 ans	50	7	15	20,5	22,5
> à 8 ans	65	4,9	10,5	14,35	15,75



Le remède IFI pour l'immobilier

- Une potion pas magique mais amère

HYPOTHESES	RICHE		AISE		PAUVRE !		
	Taux	500 000	Taux	500 000	Taux	500 000	
Prix d'achat de l'immeuble							
Taux de rentabilité brut	5	25 000	5	25 000	5	25 000	
Taux de rentabilité net = Perçu	4,5	22 500	4,5	22 500	4,5	22 500	
Taux impot	45	11 250	41	10 250	30	7 500	
Taux CSG	17,2	4 300	17,2	4 300	17,2	4 300	
Crédit CSG	6,8	3,06	-765	2,79	-697	2,04	-510
	Total Impot	15 550		14 550		11 800	
Incidence IFI	1	5 000	0,5	2 500	0	0	
Incidence CEHR	3	750	0	0	0	0	
PERCU AVANT IMPOT		22 500		22 500		22 500	
TOTAL IMPOT PAYE		21 300		17 050		11 800	
	Revenu réel	1 200		5 450		10 700	
		0,24%		1,09%		2,14%	

IR IS

Quelles différences ?



Un tableau de synthèse

FORME JURIDIQUE	IMPOSITION des BENEFCES	REGIME SOCIAL du DIRIGEANT	COMMENTAIRES
Entreprise individuelle	IR	TNS	Si EIRL option possible à l'IS
EURL	IR	TNS	Option possible à l'IS
SARL avec GERANT majoritaire	IS	TNS	Option possible à IR
SARL avec GERANT minoritaire	IS	SALARIE	Option possible à IR
S.A (classique)	IS	SALARIE	Option possible à l'IR – 5 ans
SAS / SASU	IS	SALARIE	Option possible à l'IR – 5 ans

Le(s) MATCH(s) IR/IS

QUOI ?

IR

IS

Territorialité de l'impôt

Lorsque le domicile fiscal est établi en France, il entraîne la taxation des revenus mondiaux en France, plus connu sous le vocable d'obligations fiscales illimitées.
Sous réserve cependant des dispositions des conventions internationales

La taxation ne concerne que les bénéfices réalisés par des entreprises situées en France.
Sauf conventions fiscales internationales qui dérogent cependant rarement à ce principe.

Inscription d'un bien à l'actif

Le principe général est la liberté totale d'inscrire ou de ne pas inscrire un bien avec bien évidemment des différences radicales si le bien est utile ou non, et affecté ou non à l'exploitation

Le bien est inscrit à l'actif que si la société en est propriétaire

Rémunération de l'exploitant ou du dirigeant

Non déductible, considéré comme un complément du bénéfice imposable, les prélèvements étant considéré comme un emploi du bénéfice.

Déductible dans les conditions de droit commun c'est-à-dire si la rémunération n'est pas excessive et si elle correspond à un travail effectif

Rémunération du conjoint de l'exploitant

-Déductibles à hauteur de 13 800 € en l'absence d'adhésion à un centre de gestion agréée si les époux sont mariés sous un régime communautaire.
-Intégralement déductibles si l'entreprise a adhéré à un centre de gestion agréée ou si les époux sont mariés sous un régime de séparation de biens

Déductible dans les conditions de droit commun c'est-à-dire si la rémunération n'est pas excessive et si elle correspond à un travail effectif

Dividendes et ou revenus distribués

Pas de notion de revenus distribués, l'intégralité du bénéfice représentant le revenu imposable du chef d'entreprise

Imposition des revenus distribués dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Imposition des produits financiers

Produit à déduire du résultat fiscal pour les imposer au nom de l'exploitant à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Taxable comme bénéfice normal sauf cas particulier des dividendes perçus de sociétés considérées comme filiale au sens du régime mère- fille

Le(s) MATCH(s) IR/IS

Report des déficits

Le déficit généré par l'exercice d'une activité professionnelle est imputé sur le revenu global du foyer.

Si le revenu global est insuffisant et il se crée un déficit global imputable et reportable sur les revenus globaux des **six années suivantes**.

Attention cette imputation sur les six années suivantes ne peut se faire que sur les revenus de même nature lorsque l'activité n'est pas exercée à titre

-Les déficits peuvent être reportés **indéfiniment** pour les sociétés soumises à l'IS, cependant la loi de finances pour 2012 est venue limiter leur montant annuel à la somme de

1 000 M€

-il existe également un système de report en arrière du déficit, plus connu sous le nom de Carry Back qui consiste à imputer le déficit de l'exercice sur le bénéfice de l'exercice précédent mais dans la limite de la fraction non distribuée de ses bénéfices.

Il est créé à l'occasion une créance sur le trésor qui

Le(s) MATCH(s) IR/IS

QUOI ?	IR	IS
Plus et moins-values	<p>Il convient de faire une distinction entre les plus et moins-values :</p> <p>à court terme et à long terme.</p> <p>Sont considérés à court terme tous les éléments amortissables à hauteur de leurs amortissements pratiqués et tous les biens détenus depuis moins de deux ans.</p> <p>Au-delà d'un délai de deux ans et au-delà des amortissements pratiqués pour les éléments amortissables il s'agit d'opérations à long terme</p>	<p>Aucune distinction à opérer, toutes les cessions d'éléments de l'actif immobilisé corporel ou incorporel relèvent toujours du même régime quel que soit leur durée de détention</p>
À court terme	<p>La plus-value à court terme est comprise dans le résultat courant et par conséquent imposable au taux marginal de l'impôt sur le revenu, avec une possibilité d'étalement de cette plus-value sur trois exercices</p>	
À long terme	<p>La plus-value à long terme est taxée au taux proportionnel de 16 % auxquels il convient d'ajouter les prélèvements sociaux de 15.5 %.</p> <p>Les éventuelles moins-values à long terme sont imputables sur les plus-values à long terme des 10 exercices suivants</p>	<p>Certaines cessions limitativement énumérées continuent à bénéficier d'un taux spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none">-cessions de titres de participation dans les sociétés à prépondérance immobilière cotées : 16.5%-cessions et concessions de produits de la propriété industrielle : 15%-cessions de titres de participation détenue depuis au moins deux ans : 0%, à noter dans ce cas, la réintégration d'une part de frais et charges de 12 % de la plus-value, ce qui compte tenu du taux de l'impôt société aboutit en fait à taxer ces plus-values à un taux de 4 % !
Plus-values immobilières	<p>Ces plus-values continuent de bénéficier d'un abattement pour « durée de détention » aboutissant dans les faits à une exonération totale au-delà de 15 ans de détention</p> <p>(article 151 septies B du CGI)</p>	<p>Taux normal</p>

LES PLUS-VALUES

PLUS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLE DANS UNE SOCIETE DE L'ARTICLE 8 du CGI

PV sur cession d'immeuble

Associé détenteur de parts	Immeuble de placement	Immeuble <u>affecté à l'exploitation</u>
Pers. physique, Associé BNC (placement privé)	PV privée (art. 150 U et s)	PV privée (art. 150 U et s)
Associé BIC, BA	PV privée	PV prof + Art. 151 septies B
Personne morale IS	PV prof	PV prof

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES

**TITRES DE SOCIETES CIVILES
SEMI TRANSPARENTES**

(n'ayant pas opté pour l'IS)

Imposition de la cession des titres SCI (IR)

QUALITE DE L'ASSOCIE CEDANT ET IMPOSITION	PERSONNE PHYSIQUE IR		ENTREPRISE AU BIC REEL <i>Sauf FTB</i>	
PREPONDERANCE IMMOBILIERE DU TITRE CEDE	OUI	NON	OUI	NON
REGIME D'IMPOSITION	CGI Art. 150 U à 150 VH (PV immob.)	CGI Art. 150 OA	CGI Art. 238bis K (PV prof) + art. 151 septies B	CGI Art. 238bis K (PV prof)
Taux d'imposition	19%	TMI? FLAT TAX (abattement?)	PVCT : IR taux progressif PVLT : 16% ou exo + prélèvement sociaux.	BIC ou IS

21 Définition de la notion de prépondérance immobilière

Cession par un particulier: Application 150 UB et suivants

- Depuis le 01.01.04
- Société dont l'actif est principalement composé d'actifs immobiliers,
- non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation
- à la clôture des 3 exercices qui précèdent la cession

Cession par un professionnel: Application 151 septies B

- Depuis le 01.01.06
- Société à prépondérance immobilière, composée d'immeubles **affectés à l'exploitation**
- Y compris les droits de CBI
- Société dont l'actif est principalement composé d'immeubles bâtis ou non, utilisés par l'entreprise
- A la date de cession

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES

TITRES DE SOCIETES CIVILES à l'IS

PARTS SOCIALES

	PERSONNE PHYSIQUE	ENTREPRISE AU BIC REEL	SOCIETE A L'IS
PREPONDERANCE IMMOBILIERE DU TITRE CEDE			
RÉGIME D'IMPOSITION	CGI Art. 150 OA	CGI Art. 39 duodecimes 6 et Ann. III art. 38 octies (plus et moins values sur titres à court ou long terme)	CGI Art. 219 I quater (plus et moins values sur titres du portefeuille)
TAUX D'IMPOSITION	IR/TMI (1)	BIC sauf FTB	IS (33 ou 15 %)

Quelques exemples

- Sur la base d'un investissement de 750 Ke
- Des frais de 52 Ke
- Un apport de 150 Ke
- Un emprunt de 652K€ sur 20 ans au taux 1,7%
- En faisant uniquement varier:
 - TMI
 - Taux de rendement
 - Taux d'indexation
 - Comparaison sur 30 ans

IR-IS Rendement 5% Indexation 1%

HYPOTHESES DE SIMULATION

Prix de l'immeuble	750			
Frais d'achat	52,5			
Divers				
Prix de revient K€	802,5	Taux marginal impôt	30	
Taux d'inflation	1,00	Taux csg,crds	17,2	
Taux indexation immeub	1,00			
Quote part Terrain	30	TAUX PFU	30%	
Base amortissement	525	Abat sur dividendes	40	
Durée d'amortissement	40	Taux des PV	19	
Amortissement/an	13,125	Forfait acquisition	7,5	56,25
Impôt société	15	Forfait travaux	15	112,5
Taux de rendement locatif		5,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€

SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	80	137	211	287	314	350
ECART IR/IS SUR GESTION	-86	-152	-243	-344	-395	-448
TOTAL	-6	-14	-32	-57	-80	-98



IR-IS Rendement 5% Indexation 1,5%

HYPOTHESES DE SIMULATION				
Prix de l'immeuble	750			
Frais d'achat	52,5			
Divers				
Prix de revient K€	802,5	Taux marginal impôt	45	
Taux d'inflation	0,50	Taux csg,crds	17,2	
Taux indexation immeub	1,50			
Quote part Terrain	30	TAUX PFU	30%	
Base amortissement	525	Abat sur dividendes	40	
Durée d'amortissement	40	Taux des PV	19	
Amortissement/an	13,125	Forfait acquisition	7,5	56,25
Impôt société	15	Forfait travaux	15	112,5
Taux de rendement locatif		5,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€

SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	91	152	225	314	360	420
ECART IR/IS SUR GESTION	-113	-198	-314	-443	-521	-602
TOTAL	-22	-46	-89	-129	-162	-182



IR-IS Rendement 7% Indexation 2,5%

HYPOTHESES DE SIMULATION

Prix de l'immeuble	750			
Frais d'achat	52,5			
Divers				
Prix de revient K€	802,5	Taux marginal impôt	30	
Taux d'inflation	0,50	Taux csg,crds	17,2	
Taux indexation immeub	2,50			
Quote part Terrain	30	TAUX PFU	30%	
Base amortissement	525	Abat sur dividendes	40	
Durée d'amortissement	40	Taux des PV	19	
Amortissement/an	13,125	Forfait acquisition	7,5	56,25
Impôt société	15	Forfait travaux	15	112,5
Taux de rendement locatif		7,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€

SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	108	165	257	377	468	594
ECART IR/IS SUR GESTION	-106	-185	-292	-408	-472	-539
TOTAL	2	-21	-35	-31	-4	55



IR-IS Rendement 10% Indexation 1,5%

HYPOTHESES DE SIMULATION

Prix de l'immeuble	750			
Frais d'achat	52,5			
Divers				
Prix de revient K€	802,5	Taux marginal impôt	30	
Taux d'inflation	0,50	Taux csg,crds	17,2	
Taux indexation immeub	1,50			
Quote part Terrain	30	TAUX PFU	30%	
Base amortissement	525	Abat sur dividendes	40	
Durée d'amortissement	40	Taux des PV	19	
Amortissement/an	13,125	Forfait acquisition	7,5	56,25
Impôt société	15	Forfait travaux	15	112,5
Taux de rendement locatif		10,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€

SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	91	152	225	314	360	420
ECART IR/IS SUR GESTION	-138	-239	-373	-518	-611	-707
TOTAL	-48	-87	-148	-204	-252	-287



IR-IS Rendement 4% Indexation 2,0%

HYPOTHESES DE SIMULATION

Prix de l'immeuble	750			
Frais d'achat	52,5			
Divers				
Prix de revient K€	802,5	Taux marginal impôt	45	
Taux d'inflation	0,50	Taux csg,crds	17,2	
Taux indexation immeub	2,00			
Quote part Terrain	30	TAUX PFU	30%	
Base amortissement	525	Abat sur dividendes	40	
Durée d'amortissement	40	Taux des PV	19	
Amortissement/an	13,125	Forfait acquisition	7,5	56,25
Impôt société	15	Forfait travaux	15	112,5
Taux de rendement locatif		4,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€

SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	101	158	240	344	411	501
ECART IR/IS SUR GESTION	-84	-149	-240	-343	-405	-468
TOTAL	17	9	1	2	6	32



IR-IS Rendement 5% Indexation 1,5%

HYPOTHESES DE SIMULATION				
Prix de l'immeuble	750			
Frais d'achat	52,5			
Divers				
Prix de revient K€	802,5	Taux marginal impôt	41	
Taux d'inflation	0,50	Taux csg,crds	17,2	
Taux indexation immeub	1,50			
Quote part Terrain	30	TAUX PFU	30%	
Base amortissement	525	Abat sur dividendes	40	
Durée d'amortissement	40	Taux des PV	19	
Amortissement/an	13,125	Forfait acquisition	7,5	56,25
Impôt société	15	Forfait travaux	15	112,5
Taux de rendement locatif		5,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€

SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	91	152	225	314	360	420
ECART IR/IS SUR GESTION	-106	-185	-294	-414	-484	-555
TOTAL	-15	-33	-69	-100	-124	-135



En conclusion

- Ce qui est sur
- C'est que rien n'est certain !
- Une certitude cependant.....
- Le rôle de conseil est sauvé, pérennisé, pour ne pas dire sanctuarisé !
- Alors?
 - Les EC ont un super avenir pour aider les clients à choisir et à décider.

