

# IFI-PFU

Les conséquences sur la  
gestion du revenu des  
immeubles

# Au delà d'un certain seuil, l'impôt n'est plus un taux mais un étau!

Impôt	Taux maxi
IR	45
CSG	17,2
CEHR	3
Total	65,2



**Orne : Poursuivi par le Fisc... et mort :**



# 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	
	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

# Les premiers effets de la fatale taxe!

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

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

# TMI & ABATTEMENTS? Vs FLAT TAXE?

## Impacts sur les plus values de titres

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	<b>5</b>	25 000	<b>5</b>	25 000	<b>5</b>	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	
<b>PERCU AVANT IMPOT</b>		<b>22 500</b>		<b>22 500</b>		<b>22 500</b>	
<b>TOTAL IMPOT PAYE</b>		<b>21 300</b>		<b>17 050</b>		<b>11 800</b>	
	<b>Revenu réel</b>	<b>1 200</b>		<b>5 450</b>		<b>10 700</b>	
		<b>0,24%</b>		<b>1,09%</b>		<b>2,14%</b>	

# Match IR/IS

EN matière de taxation des  
revenus

# Quid pour la taxation des revenus

HYPOTHESES		
Prix d'acquisition		500 000
Frais d'acquisition	7,50%	37 500
Quote part du terrain	25%	125 000
Quote part amortissable		375 000
Durée d'amortissement	50	10 000
Taux de rendement/Loyer	5%	25 000



		La première année	
		IR	IS 15
Loyer		25 000	25 000
Interet		0	0
Frais d'achat			-37 500
Amortissement			-10 000
Base fiscale		25 000	-22 500
Impot à payer IR	41%	-10 250	
Impot à payer IS	15%		0
CSG	17,20%	-4 300	
CSG Déductible N+1	6,80%	697	
Total impôt		-13 853	0
Résultat net		11 147	25 000
Impot RCM	30%	0	0
Net disponible		11 147	25 000
RECAPITULATION			
Loyer		25 000	25 000
Net perçu		11 147	0
Taux efficacité		44,59%	100,00%

		En cours amortissement	
		IR	IS 15
Loyer		25 000	25 000
Interet		0	0
Frais d'achat			
Amortissement			-10 000
Base fiscale		25 000	15 000
Impot à payer IR		-10 250	
Impot à payer IS			-2 250
CSG		-4 300	
CSG Déductible N+1		697	
Total impôt		-13 853	-2 250
Résultat net		11 147	22 750
Impot RCM		0	-6 825
Net disponible		11 147	15 925
Loyer		25 000	25 000
Net perçu		11 147	15 925
Taux efficacité		44,59%	63,70%

		En fin d'amortissement	
		IR	IS 15
Loyer		25 000	25 000
Interet		0	0
Frais d'achat			
Amortissement			
Base fiscale		25 000	25 000
Impot à payer IR		-10 250	
Impot à payer IS		0	-3750
CSG		-4 300	
CSG Déductible N+1		697	
Total impôt		-13 853	-3750
Résultat net		11 147	21 250
Impot RCM		0	-6375
Net disponible		11 147	14 875
Loyer		25 000	25 000
Net perçu		11 147	14 875
Taux efficacité		44,59%	59,50%

# Taxation des revenus et haut rendement

HYPOTHESES		
Prix d'acquisition		500 000
Frais d'acquisition	7,50%	37 500
Quote part du terrain	25%	125 000
Quote part amortissable		375 000
Durée d'amortissement	50	10 000
Taux de rendement/Loyer	10%	50 000

		La première année	
		IR	IS 15/28
Loyer		50 000	50 000
Interet		0	0
Frais d'achat			-37 500
Amortissement			-10 000
Base fiscale		50 000	2 500
Impot à payer IR	41%	-20 500	
Impot à payer IS	15%		-375
CSG	17,20%	-8 600	
CSG Déductible N+1	6,80%	1 394	
Total impôt		-27 706	-375
Résultat net		22 294	49 625
Impot RCM	30%	0	0
Net disponible		22 294	49 625
RECAPITULATION			
Loyer		50 000	50 000
Net perçu		11 147	49 625
Taux efficacité		<b>22,29%</b>	<b>100,00%</b>

		En cours amortissement	
		IR	IS 15/28
		50 000	50 000
		0	0
			0
			-10 000
		50 000	40 000
		-20 500	
			-6 244
		-8 600	
		1 394	
		-27 706	-6 244
		22 294	43 756
		0	-13 127
		22 294	30 629
		50 000	50 000
		11 147	30 629
		<b>22,29%</b>	<b>61,26%</b>

		En fin d'amortissement	
		IR	IS 15/28
		50 000	50 000
		0	0
		50 000	50 000
		-20 500	
		0	-9 044
		-8 600	
		1 394	
		-27 706	-9044,4
		22 294	40 956
		0	-12 287
		22 294	28 669
		50 000	50 000
		11 147	28 669
		<b>22,29%</b>	<b>57,34%</b>

# Match IR/IS

En présence d'une cession  
programmée

# MATCH IR/IS Hypothèses « raisonnable »

HYPOTHESES DE SIMULATION					
Prix de l'immeuble	750	Credit		600	
Frais d'achat	56	Duree		20	
Divers		Taux		2	
Prix de revient K€	806	Taux marginal impôt		41	
Apport	206				
Taux d'inflation	1,00	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			5,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€							
SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30	
ECART IR/IS SUR PV	96	149	228	328	396	486	
ECART IR/IS SUR GESTION	-100	-178	-287	-409	-488	-571	
<b>TOTAL</b>	<b>-4</b>	<b>-29</b>	<b>-59</b>	<b>-81</b>	<b>-92</b>	<b>-84</b>	



# MATCH IR/IS Hypothèses « rendement faible »

HYPOTHESES DE SIMULATION					
Prix de l'immeuble	750	Credit		600	
Frais d'achat	56	Duree		20	
Divers		Taux		2	
Prix de revient K€	806	Taux marginal impôt		41	
Apport	206				
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			4,00		

TABLEAU DE SYNTHESE EN K€						
SYNTHESE / AN	6	10	15	20	25	30
ECART IR/IS SUR PV	102	155	244	362	453	580
ECART IR/IS SUR GESTION	-77	-136	-220	-316	-371	-428
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>82</b>	<b>152</b>

# Une synthèse à tiroirs

<b>Taux de rendement locatif</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Indexation loyer</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>
<b>Indexation Immeuble</b>		<b>2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2</b>	<b>1,5</b>	<b>3</b>
Ecart IR/IS sur Gestion	15 ans	-287	-287	-220	-220	-371	-361
Ecart IR/IS sur PV		228	212	244	228	212	262
Solde		<b>-59</b>	<b>-75</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>-159</b>	<b>-99</b>
Ecart IR/IS sur Gestion	20 ans	-409	-409	-316	-316	-526	-506
Ecart IR/IS sur PV		328	298	362	328	298	398
Solde		<b>-81</b>	<b>-111</b>	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>-228</b>	<b>-108</b>
Ecart IR/IS sur Gestion	30 ans	-571	-571	-428	-428	-754	-708
Ecart IR/IS sur PV		486	405	580	486	405	687
Solde		<b>-85</b>	<b>-166</b>	<b>152</b>	<b>58</b>	<b>-349</b>	<b>-21</b>

# Quelques pistes de réflexion !

- La CSG au taux de 17,2% peut-elle encore augmenter?
- Le taux IR du PFU à 12,8% peut-il :
  - Baisser?
  - Augmenter?
- A priori, nous allons vivre quelque temps avec la CEHR !
- Les tableaux précédents démontrent ou renforcent:
  - L'idée que la gestion d'un immeuble à l'IS est plus favorable
  - Le sentiment que l'avantage du régime des particuliers en terme de plus value s'amenuise...voire disparaît dans certains cas !



# Quelques pistes de réflexion !

- L'option à l'IS des sociétés est toujours irréversible !
- La mode actuelle de la lutte anti-abus peut légitimement susciter quelques craintes:
  - Limiter ou annuler les effets du PFU pour les dividendes « patrimoniaux »
  - Limiter ou annuler la réduction de 40% RCM pour les dividendes « patrimoniaux »
  - Augmenter le champ d'application de l'article 145-6 surnommé l'amendement « LB » ou l'anti cash-box!
  - Interdire ou limiter l'application du taux de 15% aux sociétés patrimoniales et/ou immobilières
- **Que faire?**

# Stratégie(s) possible(s)

- Quand cela est possible, le démembrement de l'immeuble, ou des parts de la société civile demeure une stratégie pertinente.
- Cela a l'avantage d'éviter l'option à l'IS, et de pouvoir faire face à une nouvelle modification législative.
- En présence d'une société à l'IS, il faudra sans doute anticiper une donation des titres pour en réduire le cout fiscal.
- Une excellente alternative, la donation de la NP des parts de la société , postérieurement à l'acquisition de l'immeuble, avec des statuts prévoyant un quasi usufruit sur la distribution des réserves.