

## EDITO

### Où allons-nous ?

Il y a un an, sous le même titre, nous concluons cet édito de printemps par :

« *Le résultat de l'élection présidentielle, que nous avons attendu avant de publier cette lettre, éclaircit un peu l'horizon ; mais celui-ci sera-t-il vraiment dégagé après les législatives ???* »

*Le fondement de notre démarche est, depuis des années, l'INSECURITE FISCALE. Si demain, on peut enfin s'appuyer sur des lois cohérentes, solides et stables à long terme, notre travail sera grandement simplifié ! »*

Force est de reconnaître que cette INSECURITE FISCALE s'est aggravée pour chacun d'entre nous !

A titre d'exemple, le PRELEVEMENT A LA SOURCE n'a fait que compliquer les choses pour tous ceux qui ne sont pas de simples salariés de niveau modeste ou moyen ; c'est-à-dire TOUS NOS CLIENTS.

A compter de l'an prochain, tous ceux qui ont des revenus irréguliers ou saisonniers devront se poser chaque mois les questions qu'ils se posaient avant une fois par an...

Et que dire de cet extraordinaire tour de passe-passe consistant à vous faire avancer les impôts sur les revenus de l'année à venir tout en vous disant que vous n'en paierez jamais sur ceux de l'année en cours ?

Enfin, la déclaration IFI devient un vrai casse-tête ! Comment y intégrer un emprunt IN FINE souscrit il y a 8 ans alors que le fisc impose maintenant son amortissement fictif ?

**SI VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS, APPELEZ-NOUS.**

## 2018 : ANNEE DU CONSEIL

Suite logique de notre EDITO : 2018 étant une ANNEE BLANCHE, il ne faudrait donc rien entreprendre cette année au motif que ça ne compterait pas ?

Si 2018 était vraiment une ANNEE BLANCHE, nous serions tous dispensés de faire une déclaration de revenus au printemps 2019. On peut toujours rêver...

En fait, vous déclarerez vos revenus dans un an, comme chaque année. Seuls les revenus « réguliers » n'auront pas d'impact sur votre situation. Par contre, tous les « revenus exceptionnels » seront soumis à impôt (et CSG) avec un double impact pour vous :

- Ils seront déterminés par ce que vous aurez fait durant cette année 2018.

- Ils contribueront à déterminer votre taux d'imposition à la source pour l'année 2020.

Donc, en 2018, il ne faut pas rester passif ; mais il ne faut PAS FAIRE N'IMPORTE QUOI ; particulièrement si vous avez des REVENUS FONCIERS.

**Attention, nous sommes déjà à mi-Mai !** Il ne vous reste plus que 7 mois pour COMPRENDRE – DECIDER – ENTREPRENDRE et REALISER ce qui sera consigné dans un an sur votre PROCHAINE DECLARATION.

## FONCIER 2018 : ANNEE DES TRAVAUX ?

L'ANNEE BLANCHE risquait surtout d'être NOIRE pour tout le secteur du bâtiment ; particulièrement l'artisanat et le second œuvre : A quoi bon payer des travaux qui n'auront aucun effet sur la déclaration 2044 ?

Pour ne pas créer de catastrophe sur l'économie et l'emploi de ces secteurs, le fisc vous offre une opportunité :

**LES TRAVAUX REALISES DANS VOTRE PATRIMOINE FONCIER EN 2018  
COMPTERONT A NOUVEAU POUR MOITIE EN 2019.**

Donc, si vous réalisez 100 de travaux cette année, vous déduirez encore 50 de vos revenus fonciers de 2019.

Cela peut être intéressant, mais on ne gagne pas à tous les coups...

Pour gagner sur 2018, il faut que le montant des travaux soit supérieur à vos revenus fonciers + 10.700€.

Vous gagnerez sur vos revenus fonciers 2019 un déficit de 50% du montant des travaux réalisés en 2018.

**ENCORE FAUT-IL QUE CES TRAVAUX SOIENT UTILES ET NECESSAIRES ; DEPENSER DE  
L'ARGENT POUR EN ECONOMISER 30% DE LA MOITIE EN IMPOTS N'EST PAS TRES MALIN...**

[www.prevoyance-patrimoine.fr](http://www.prevoyance-patrimoine.fr)

SARL au capital de 7.500€ - 37, rue d'Antibes 06400 CANNES - RCS 443205943

CERTIFIED FINANCIAL PLANNER par CGPC - Membre du Financial Planning Standard Board - Certifié ISO22222

Carte Transactions Immeubles et Fonds de Commerce N°12353 - Préfecture des Alpes Maritimes.

Assurance & Garantie financière souscrites par AON France auprès de ZURICH INSURANCE 112 Ave de Wagram 75017 PARIS

## I.F.I. PIEGES EN SERIE

L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE remplace en 2018 l'IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE. Le seuil de déclaration reste à 1.300.000€. Le seuil d'imposition reste à 800.000€. Jusque-là, ça va !

### Ensuite ; ça se complique :

- La déclaration devait être réalisée en même temps que celle de l'IMPOT SUR LE REVENU ; sa date limite vient d'être repoussée au 15 juin 2018. **Semble-t-il parce que les premières déclarations ont été très compliquées...**
- La résidence principale bénéficie toujours d'un abattement de 30% ; **sauf si elle est détenue à travers une SCI.**
- Vous devez indiquer la date et le prix d'acquisition ; **certaines sous-évaluations vont devenir criantes.**
- Vous pouvez déduire les capitaux restants dus au titre des emprunts pour les biens concernés ; mais si ces emprunts sont IN FINE, **vous devez les amortir sur leur durée, plafonnée à 20 ans.**
- Vous êtes veuf ou veuve, vous bénéficiez de l'usufruit du patrimoine de votre défunt conjoint. S'il s'agit d'un «usufruit légal», **l'I.F.I. est partagée entre vous et le nu propriétaire.** Si ce même usufruit résulte d'une donation ou d'un testament, **vous assumez seul(e) la totalité de l'I.F.I.**
- Vous vous pensez à l'abri parce que votre patrimoine immobilier vaut un peu moins de 1.300.000€ ? **Y avez-vous inclus les parts de SCI ou OPCI détenues au travers de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation ?**

**L'I.F.I. a peut-être été institué pour vous inciter à investir ailleurs qu'en immobilier ; mais il est conçu de telle manière que les contrôles vont être beaucoup facilités pour l'administration.**

**Et n'oubliez pas : Le délai de reprise est de 6 ans.**

**POUR DES INFORMATIONS DETAILLEES ET PERSONNALISEES, CONTACTEZ-NOUS.**

## IMMOBILIER : EMPRUNTEZ 100 – INVESTISSEZ 160

On dit toujours que la seule règle qui vaille en matière d'immobilier est un emplacement de qualité. C'est vrai ! Mais il faut tout de même acheter cet emplacement au juste prix par rapport au marché...

On dit aussi que les « niches fiscales » permettent au fisc de reprendre d'une main ce qu'il donne de l'autre. A nous, CGP de savoir guider nos clients pour ne pas tomber dans ce piège.

**Vous avez déjà des REVENUS FONCIERS ? - Vous êtes redevable de l'I.F.I. ?**

**L'IMMOBILIER EN NUE-PROPRIETE TEMPORAIRE** est fait pour vous:

- Investissez dans des endroits de premier choix au centre de grandes métropoles.
- Achetez à un prix inférieur de 35-40% au prix du marché.
- Imputez les déficits fonciers liés à cet achat sur vos autres revenus fonciers.
- Réduisez votre Impôt sur le Revenu, vos Prélèvements sociaux, et votre I.F.I.
- Multipliez votre capacité d'endettement à revenu égal.
- Soyez sûrs de faire à terme une plus-value qui sera peu taxée.

**Cette formule nécessite une vraie compétence technique ; seul un VRAI CGP saura vous la présenter.**

**Elle n'est rien d'autre que l'application du droit commun conjugué à un investissement solide.**

**Elle n'est surtout pas une « niche fiscale » susceptible d'être remise en cause du jour au lendemain.**

**POUR EN SAVOIR PLUS ; CONTACTEZ-NOUS !**

## VOUS N'AVEZ PAS LES MOYENS D'ACHETER UN IMMOBILIER ?

Et pourtant, un complément de revenus serait bienvenu ; et sans attendre la retraite !

Vous avez votre P.E.L, votre LIVRET A, un peu d'assurance-vie en Euros. Tout cela ne rapporte pas grand-chose mais vous voulez conserver un peu de liquidités.

Vous ne voulez pas non plus vous endetter du prix d'un appartement ; même si les taux sont bas.

**Nous avons une solution pour amorcer pour vous des revenus fonciers sans engager de somme trop importante.**

**INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER SANS ATTENDRE, CONTACTEZ-NOUS !**