



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Un bouclier fiscal encore plus avantageux pour les contribuables

- 1 Généralités.
- 2 Un éventuel redressement ISF.
- 3 Comment mieux profiter du bouclier fiscal ?
- 4 Exemple : L'assurance-Vie Contre Placement Immobilier.
- 5 Questions / Réponses.

1 - Généralités sur le bouclier fiscal.

En 2008, les contribuables ne pourront pas payer plus de 50% de leurs revenus aux fisc. C'est le principe du bouclier fiscal, version corrigée pour 2008. Un calcul patrimonial s'impose avant de le mettre en oeuvre, notamment pour ceux qui auraient sous-évalué leurs actifs immobiliers déclarés à l'ISF.

Mis en place par la loi de Finances pour 2006 et utilisé pour la première fois en 2007, le bouclier fiscal a encore gagné en efficacité avec l'adoption cet été de la loi dite " paquet fiscal ". Le plafonnement des impôts directs à 60 % des revenus passe en effet à 50 % à partir du 1er janvier 2008. Un contribuable ne pourra pas payer plus de 50 % de ses revenus au titre de ses impôts.

Sont pris en considération :

- L'impôt sur le revenu,
- l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF),
- les taxes foncières et d'habitation pour la résidence principale,
- les prélèvements sociaux. (Ce qui en l'occurrence n'est pas neutre, puisqu'ils représentent 11 % des revenus des placements et 8 % des revenus d'activités (salaires, bénéfices non commerciaux ou bénéfices industriels et commerciaux).

Si les impôts payés dépassent le nouveau seuil, les contribuables ont alors droit au remboursement du trop-versé.

2 - Un éventuel redressement ISF.

Sur le papier, le dispositif est séduisant, mais, dans les faits, les contribuables hésitent à le mettre en oeuvre, craignant des redressements fiscaux, notamment au titre de l'ISF. Les principales sous-évaluations concernent l'immobilier et éventuellement les titres non cotés, la valeur des autres biens étant plus mécaniquement arrêtée.

Faut-il pour ceux qui ont sous-estimé leur patrimoine immobilier rester en dehors du dispositif du bouclier fiscal ? " Il faut calculer le montant d'un éventuel redressement ISF sur l'immobilier sous-évalué, y ajouter les intérêts de retard sur trois ans [NDLR : le fisc redresse sur trois ans au maximum en cas de sous-évaluation d'un bien], et comparer le résultat obtenu avec les gains retirés sur les cinq années de la législature au titre du bouclier fiscal ", fait valoir Christine Valence-Sourdille, ingénieur

patrimonial chez BNP Paribas.

Le jeu peut en valoir la chandelle. " Il faut effectivement mettre en perspective les conséquences d'une rectification de valeur (au titre des trois déclarations non prescrites, mais également pour l'avenir... étant précisé que les valeurs déclarées pourront également servir de référence à l'administration dans le cadre de transmission à titre gratuit) et l'avantage retiré de l'activation du bouclier.

Il peut dans certains cas, dès avant l'activation du bouclier, s'avérer opportun de procéder au dépôt d'une déclaration d'ISF rectificative (afférente à l'année N), l'imposition complémentaire acquittée s'analysant en une "imposition régulièrement déclarée" et étant prise en compte à ce titre dans la demande de restitution présentée en N+1. Cette faculté offerte au contribuable de "s'autoamnistier" d'insuffisances déclaratives constitue une raison supplémentaire de ne pas écarter l'activation du bouclier en cas de sous-évaluation ", explique maître Olivier de Saint-Chaffray, avocat associé chez CMS Bureau Francis Lefebvre.

3 - Comment mieux profiter du bouclier fiscal ?

Il y a différentes situations. Soit les impôts payés par le contribuable sont beaucoup plus importants que ses revenus fiscalisés et l'application du bouclier fiscal va alors de soi. Sinon, les contribuables peuvent, grâce à une meilleure organisation patrimoniale, se mettre en mesure de l'actionner plus largement.

De quelle manière ?

Les impôts directs payés ne doivent pas dépasser 50 % des revenus du contribuable, sinon, il a droit au remboursement du solde. On imagine mal de jouer sur la composante " impôt " pour en augmenter le montant. On peut en revanche jouer sur la composante " revenus ", l'objectif étant de les minorer au maximum. Il existe, pour cela, différents moyens patrimoniaux.

Lesquels ?

Plusieurs stratégies peuvent être mises en oeuvre pour minimiser le poste " revenus ". Il y a d'abord certains outils de défiscalisation, qui permettent de réduire l'assiette imposable au titre de l'impôt sur le revenu, comme notamment les dispositifs Malraux, ou " monument historique ". Ils permettent de créer un déficit foncier qui vient diminuer le revenu global.

Avec un effet de levier moindre (puisque le montant du déficit foncier est plafonné à 10.700 euros), on peut également utiliser les dispositifs Robien et Borloo. Attention, si l'objectif est de minimiser les revenus par rapport aux impôts directs payés, certains dispositifs peuvent être contre-productifs, comme ceux qui produisent des réductions d'impôts. Ces derniers peuvent en revanche constituer une alternative intéressante au bouclier fiscal.

Deuxième moteur intéressant : placer son capital sur des produits de capitalisation comme l'assurance-vie multisupport, les contrats de capitalisation, les PEA, les sicav de capitalisation ou encore à l'abri d'une société soumise à l'ISF. Les sommes investies produiront elles-mêmes des revenus, qui, s'ils restent dans l'enveloppe initiale, ne seront pas comptabilisés comme des revenus au sens du bouclier fiscal, ni d'ailleurs soumis à l'impôt sur le revenu. Certains de ces dispositifs restent pertinents en cas de retrait, notamment l'assurance-vie multisupport.

Faire en sorte d'amoindrir ses revenus

On imagine mal que pour faire jouer le bouclier fiscal les contribuables s'amuse à augmenter l'un des pan de l'équation, à savoir les impôts qu'ils ont à payer. Le meilleur moyen d'actionner le bouclier consiste généralement à minorer l'autre côté de l'équation : les revenus perçus. "Dans cette perspective, les contrats d'assurance-vie multisupports vont constituer des modes d'épargne longue particulièrement adaptés à l'optimisation du bouclier fiscal", écrit Philippe Baillot, directeur de Bred Banque Privée dans l'ouvrage collectif " Les assurances de personnes, Tome 4 " paru en avril chez L.G.D.J..

Les contrats d'assurance-vie monosupports en euros sont inopérants

Toutes les assurances-vie ne permettent pas forcément de minorer les revenus pris en compte dans le calcul du bouclier fiscal. Les contrats monosupports en euros sont, sur ce point, inopérants. Les produits qu'ils génèrent sont en effet considérés comme "réalisés, pour l'application du bouclier fiscal, à la date de leur inscription en compte" (art. 1649-OA 6 du Code général des impôts). En clair, ils devront être comptabilisés, dès leur inscription en compte, dans les revenus à déclarer au titre du bouclier fiscal. L'assurance-vie monosupport en euros offre cependant un avantage, si des retraits réguliers sont effectués sur le contrat.

Une opportunité avec l'assurance-vie multisupport.

Inversement, pour les contrats en unités de compte, les plus-values générées ne seront "pas constitutives d'un quelconque revenu au sens de l'application du bouclier fiscal", selon Philippe Baillot. L'assurance-vie en unités de compte est celle investie sur des supports à risque (actions, etc.) ou sur des supports sans garantie sur le capital investi. En effet les produits générés une année, ne sont pas définitivement acquis (à la différence des contrats en euros), et peuvent très bien fondre comme neige au soleil l'année suivante, en cas de mauvaises performances boursières, par exemple. Du coup, les plus-values générées par le contrat et non retirées, ne sont pas à prendre en compte pour le calcul des revenus à déclarer au titre du bouclier fiscal.

Des revenus complémentaires partiellement pris en compte

Jusque là nous avons parlé du sort des intérêts inscrits en compte et qui y restent, c'est à dire ceux qui n'ont pas été retirés par les assurés. Mais, dans une stratégie de bouclier fiscal, l'assurance-vie est également avantageuse pour tous ceux qui en retirent des revenus complémentaires et réguliers (rachats partiels) de leurs contrats. Et cela indifféremment, qu'ils soient monosupport en euros ou multisupports. En effet, seule une partie des retraits effectués est considérée comme une plus-value et donc à déclarer au titre des revenus pour l'application du bouclier fiscal. Conformément à la réglementation, chaque rachat comporte en effet une partie de capital et une partie d'intérêts.

Exemple :

Imaginons qu'un assuré ai investi 100 sur un contrat d'assurance-vie. Au terme d'une année d'assurance, son contrat vaut 120, soit une plus-value de 20. Il décide de retirer 20 pour les consommer (rachat partiel). "Il n'aura à prendre en compte que 4 (et non pas 20) au titre des revenus à déclarer pour l'application du bouclier fiscal, alors que s'il avait fait la même chose avec un compte sur livret par exemple, il aurait dû déclarer 20", explique Xavier Blanc-Bernard, juriste patrimonial chez Robeco.

4 - Exemple : l'assurance-vie contre placement immobilier.

La présente simulation, fournie par Banque Robeco, compare, pour la première année, le revenu net et le montant à déclarer au bouclier fiscal, de deux investissements différents : l'assurance-vie et un placement immobilier.

	Immobilier	Assurance-vie
Montant investi	100.000 euros	100.000 euros
Rendement théorique net de frais	7%	4,50%
Revenu distribué	7.000 euros	4.500 euros
Revenu imposable	7.000 euros	193,78 euros
Taux d'imposition	40%(1)	35%(2)
Imposition	2.800 euros	67,82 euros
Revenu net	4.200 euros	4.432,18 euros
Revenu à déclarer au bouclier	7.000 euros	193,78 euros

(1) Le taux d'imposition choisi pour les revenus fonciers tirés de l'investissement immobilier est celui de la tranche marginale d'imposition du barème progressif de l'impôt sur le revenu, à savoir 40% actuellement.

(2) taux d'imposition en cas de retrait dans les quatre premières années.

➤ "Le revenu imposable en assurance-vie, et à déclarer au titre du bouclier fiscal, n'est que de 193,78 euros, pour un contrat valant 104.500 euros et un rachat de 4.500 euros. Cette somme de 193,78 correspond au montant des intérêts rachetés, le solde étant considéré comme une fraction de capital", précise Xavier Blanc-Bertrand.

5 - Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un

point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.