

# VOTRE PATRIMOINE

MARS  
2018

# IMMOBILIER

# LA LETTRE

LA GRANDIÈRE IMMOBILIER ET B. DURAND CAPITAL PARTNERS

Immobilier et fiscalité ne feraient pas bon ménage, selon l'adage. Avec nos deux métiers complémentaires, l'un d'agent immobilier, et l'autre de gestionnaire de fortune, nous avons voulu, en ce début d'année 2018, riche en nouvelle donne immobilière et fiscale, vous démontrer qu'avec une bonne coordination de nos spécialités, nous pourrions vous aider à réaliser les bons arbitrages. Cette lettre « *Votre Patrimoine Immobilier* », rédigée en commun, est le témoin d'un vœu partagé : innover pour mieux vous servir.



**STÉPHANIE DE LA GRANDIÈRE**  
LA GRANDIÈRE IMMOBILIER  
TROCADÉRO

→ [TROCADERO@LAGRANDIERE-IMMOBILIER.FR](mailto:TROCADERO@LAGRANDIERE-IMMOBILIER.FR)

**LA GRANDIÈRE**  
IMMOBILIER

**BENJAMIN DURAND**  
B. DURAND CAPITAL PARTNERS

→ [CONTACT@BDURANDCAPITAL.COM](mailto:CONTACT@BDURANDCAPITAL.COM)



*B. Durand*  
CAPITAL PARTNERS

**STÉPHANIE DE LA GRANDIÈRE**  
AGENT IMMOBILIER

## **L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE : UNE AUBAINE POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?**

Notre jeune président, en créant l'Impôt sur la Fortune Immobilière (l'IFI), souhaite détourner l'épargne vers l'économie réelle. C'est oublier que le secteur de l'immobilier représente plus de 18 % de la valeur ajoutée française et plus de 2 millions d'emplois directs (source Les Echos). Au-delà de ce constat, toutes les enquêtes le confirment, contre vents et marées, et promesses électorales, les Français placent la pierre au cœur de leur projet de vie, mais aussi comme le support le plus tangible de leur retraite future.

Le bilan 2017, publié par la Chambre des Notaires, parle de lui-même : à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2017, le nombre de ventes de logements anciens était déjà supérieur de 30 % à la moyenne des 10 dernières années et de 15 % au niveau moyen des années 1999-2000. Par ailleurs, à Paris, en un an, le prix des appartements a augmenté de 8,6 % pour atteindre 9 040 € le m<sup>2</sup> fin décembre 2017. 2018 sera-t-elle aussi dynamique ?

**BENJAMIN DURAND**  
GESTIONNAIRE DE FORTUNE

## **IFI, FLAT TAX, PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ET ANNÉE BLANCHE...**

LA RÉVOLUTION DU PATRIMOINE EN 2018 !

Rassurons-nous, cette réforme fiscale, ou plutôt cette transformation profonde de notre fiscalité patrimoniale devrait, d'une manière générale, être favorable aux Français.

D'un côté la fameuse Flat Tax de 30 % vient simplifier et réduire la taxation sur les cessions de valeurs mobilières, et réformer l'Assurance Vie, de l'autre la hausse de la CSG de 1,7 % et la disparition de l'ISF s'accompagnent de l'introduction de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

En pratique, la plupart des foyers devraient payer moins d'IFI qu'ils ne payaient d'ISF, mais les disparités seront fortes selon les cas. Si l'économie sera très nette pour les gros patrimoines mobiliers, les propriétaires immobiliers devront en revanche rester à l'écoute pour continuer à optimiser leur situation.

Tour d'horizon de l'impact pour vos patrimoines immobiliers afin de vous aider à réaliser les bons arbitrages.

# IFI 2018

## LES PRINCIPAUX IMPACTS

BENJAMIN DURAND  
GESTIONNAIRE DE FORTUNE

### + NOUVEAUTÉ

> Les Nus-Propriétaires deviennent dans certains cas imposables à l'IFI, réduisant par là-même l'imposition des usufruitiers, alors que jusqu'à présent ces derniers supportaient l'ISF sur la totalité de la valeur du bien. Sont visés ici les démembrements résultant de l'usufruit dit « légal » du conjoint survivant, lors d'une succession depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, hors Donation au Dernier Vivant ou Testament. Compte tenu du prix des appartements parisiens, cette disposition est lourde de conséquences pour nombre de familles, qui devront se replonger dans l'acte de succession pour connaître leurs obligations déclaratives, et qui nous rappelle une nouvelle fois l'importance de la planification patrimoniale.

> Quel que soit leur mode de détention, les parts de SCPI, d'OPCI et les actions

de sociétés foncières cotées sont assujettis à l'IFI. Par ailleurs, les immeubles financés en crédit-bail ou location-accession sont également imposables.

### ATTENTION

*Les parts ou actions de sociétés (françaises ou étrangères) à concurrence de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers, hormis les immeubles affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société sont désormais taxables. En revanche, les sociétés dont ils détiennent moins de 10 % du capital ou des droits de vote seul ou conjointement avec les membres du foyer fiscal sont exonérés.*

En savoir + [www.bdurandcapital.com](http://www.bdurandcapital.com)

### → INCHANGÉ

> Le barème d'imposition reste identique à l'ISF, le plafonnement de l'impôt (ou bouclier fiscal) à 75 % ainsi que l'abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale sont maintenus.

> Comme pour l'ISF, l'immobilier affecté à l'exercice de l'activité professionnelle du redevable restera exonéré d'IFI.

#### Barème IFI pour 2018

> 800 000 €	0 %
0,8 > 1,3M € inclus	0,50 %
1,3 > 2,57M € inclus	0,70 %
2,57 > 5M € inclus	1 %
5 > 10M € inclus	1,25 %
10M € et +	1,50 %

### FOCUS SUR LE CAS SPÉCIFIQUE DES EMPRUNTS IN FINE ET DES PATRIMOINES IMMOBILIERS DE PLUS DE 5M €

#### À RETENIR

En cas d'acquisition d'un bien immobilier au moyen d'un emprunt in fine, le redevable ne pourra pas déduire la totalité du principal pendant toute la durée du crédit. La méthode retenue est de tenir compte d'un amortissement linéaire théorique sur la durée de l'emprunt.

**Exemple :** Acquisition d'un bien immobilier au moyen d'un emprunt in fine de 1M € sur 10 ans, l'amortissement théorique sera de 10 % par an  
> Au bout de 2 ans, le montant déductible en passif de l'IFI sera limité à 800 000 €.



Pour les redevables ayant des biens imposables excédant 5M €, un plafond de déduction des dettes est créé. Pour ces redevables, lorsque le total des dettes excédera 60 % de leur patrimoine brut, la quote-part de dettes excédant ce seuil ne sera déductible qu'à hauteur de moitié.

**A noter :** Toutefois, ce plafond de déduction ne s'applique pas si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

#### À RETENIR

### CONCERNANT LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

> Le dispositif dit de l'ISF-PME disparaît. Pour compenser, cette mesure sera renforcée pour les réductions d'impôt sur le Revenu. Cependant, celles-ci restent à ce jour incluses dans le plafonnement global des niches fiscales, ce qui rend l'opération nettement moins favorable qu'auparavant.

> Les dons aux fondations ouvriront droit à réduction d'IFI comme ils ouvraient droit à réduction d'ISF. La réduction est égale à 75 % du montant du don retenu dans la limite d'une réduction maximale de 50 000 €.

## 2017 : ACHETEURS ET VENDEURS SUR LA MÊME LONGUEUR D'ONDE

STÉPHANIE DE LA GRANDIÈRE  
AGENT IMMOBILIER

Dans nos agences La Grandière Immobilier, qui couvrent majoritairement Paris Ouest, Neuilly et Boulogne, avec un coeur historique dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, le prix moyen de vente s'établit, fin 2017, à 10 500 euros/m<sup>2</sup>, tandis que les notaires affichent un prix moyen de 9 710 euros/m<sup>2</sup> pour ce quartier.

L'immomètre

4<sup>e</sup> trimestre 2017

Prix le plus élevé	13 235 €	Rez-de-jardin / 3 pièces / avenue George Mandel / bon état
Prix médian	10 571 €	2 pièces / 5 <sup>e</sup> étage rue Pétrarque / état moyen
Prix moyen	10 570 €	6 pièces / 1 <sup>er</sup> étage / Bd de Montmorency / bon état
Prix le plus bas	6 881 €	3 pièces - 5 <sup>e</sup> sans asc. - à rénover Route de la Reine Boulogne



Les agences La Grandière Immobilier ont mis au point un indice intéressant pour mesurer le dynamisme du marché : c'est le rapport prix de vente/prix de présentation. Pour le dernier trimestre 2017, l'écart de nos prix de vente n'est que de 2 % par

rapport au prix demandé. D'autre part, le délai d'obtention d'une offre acceptée s'est considérablement réduit. Ceci reflète l'adéquation entre les aspirations des propriétaires vendeurs et les acheteurs. Pourvu que cela dure !

→ Tableau complet de nos ventes récentes sur le site :

[www.lagrandiere-immobilier.fr](http://www.lagrandiere-immobilier.fr) > Nos plus

## 2018 SERA-T-ELLE AUSSI DYNAMIQUE QUE 2017 ?

En ce début d'année 2018, les acheteurs français se déclarent toujours très motivés par l'achat de leur résidence principale, comme en témoignent le nombre d'appels et les entrées dans nos agences. Les facteurs de décision d'achat sont explicites :

① Ce sont encore et toujours les taux d'intérêt au plus bas, stabilisés par la BCE (Banque Centrale Européenne) qui alimentent la

demande. Un taux de 1,50 % hors assurance sur 25 ans, avec un apport de 30 %, cela ne se refuse pas.

② La vente de leur résidence principale après dix ans de détention et le profit d'une plus value non imposable d'environ 50 % poussent ces nouveaux acquéreurs à réinvestir dans une résidence principale plus grande et/ou plus prestigieuse, qui bénéficie de l'abattement de 30 % pour

→ →



→ →

l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Locataires dans l'intervalle, ils prennent leur temps et ont des critères de recherche pointus. Logique! Ils pensent déjà à la revente, et à l'absence d'imposition sur la plus value.

**3** Le Brexit commence à créer un afflux d'acheteurs issus des milieux financiers, très informés, avec des revenus et des liquidités importants, qui n'hésitent pas à se prononcer en moins de 24 heures pour acquérir une résidence principale luxueuse à Paris.

**STÉPHANIE DE LA GRANDIÈRE**  
AGENT IMMOBILIER

## L'IFI ET FLAT TAX FONT BON MÉNAGE

Avec un tel alignement des planètes, le coup d'arrêt promis par l'Impôt sur la Fortune Immobilière, n'a pas l'air d'atteindre le moral de nos acheteurs. Mieux encore, l'augmentation de leur pouvoir d'achat par la mise en place de la Flat Tax, va permettre aux détenteurs de valeurs mobilières de capter des liquidités supplémentaires. Cela pourrait être profitable au marché immobilier ! Projetons-nous encore

un peu plus loin : si le redressement de l'économie française s'accélère, la suppression de l'IFI deviendrait une évidence.



## QUELLE STRATÉGIE PATRIMONIALE POUR 2018 ?

**BENJAMIN DURAND**  
GESTIONNAIRE DE FORTUNE

Les propriétaires de leur résidence principale conservent leurs avantages : abattement de 30 % sur la valeur déclarative à l'IFI (sauf détention via une SCI), et exonération de la plus-value à la revente.

Les taux d'emprunt restent historiquement bas, nous recommandons donc de continuer à maximiser les acquisitions à crédit afin d'immobiliser le moins de cash possible dans l'immobilier et d'abaisser la pression fiscale (IFI, Revenus Fonciers ou BIC) au maximum. Pour les patrimoines importants et les plus grosses acquisitions, nous continuons à privilégier l'emprunt in fine sur 15 ans afin de profiter du portage positif entre rentabilité du capital placé sur le long terme et emprunt à taux fixe historiquement bas sur longue période.

**IL RESTE PRIMORDIAL POUR LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DE TRAVAILLER SUR LA STRUCTURATION PATRIMONIALE ET SUCCESSORALE DE LEUR PATRIMOINE**

Compte tenu des enjeux 2018, à savoir la hausse des prélèvements sociaux, la mise en place du prélèvement à la source en 2019 et l'assujettissement à l'IFI des Nus-Propriétaires dit « légaux », il reste primordial pour les propriétaires immobiliers de travailler sur leur structuration patrimoniale et successorale, pour préserver leur rentabilité à court terme, et pour maintenir l'entente dans les familles sur le long terme.



**LA GRANDIÈRE TROCADÉRO**  
STÉPHANIE DE LA GRANDIÈRE  
31, AVENUE RAYMOND POINCARÉ - 75116 PARIS  
TÉL. : +33 (0)1 76 71 07 40  
→ TROCADERO@LAGRANDIERE-IMMOBILIER.FR

**B. DURAND CAPITAL PARTNERS**  
BENJAMIN DURAND  
8 PLACE VENDÔME - 75001 PARIS  
TÉL. : +33 (0)1 40 71 55 09  
→ CONTACT@BDURANDCAPITAL.COM