



# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE CE QUI CHANGE EN 2018



## REFORME ISF

Seuls les biens immobiliers sont maintenant imposés sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune ISF a été remplacé par un nouvel impôt uniquement centré sur le patrimoine immobilier.

**ISF = IFI** *(Impôt sur la Fortune Immobilière)*

Le nouvel impôt sur la fortune nommé IFI s'applique maintenant sur la fortune immobilière. Le barème et les seuils restent inchangés. Tous les biens immobiliers (hors biens professionnels) entrent donc dans le calcul de l'IFI.



## LOI PINEL RECONDUITE

La loi PINEL qui donne une réduction d'impôts sur les investissements immobiliers dans le neuf est **reconduite pour 4 ans.**

Les taux de réduction restent les même : **12 à 21%** en fonction des dispositifs.





# ASSURANCE DES PRÊTS

**Possibilité de changer d'assurance emprunteur tous les ans**

**Cette mesure dont nous avons entendu parlé en 2017 permet en 2018 de changer d'assurance emprunteur chaque année, sous réserve de validation du conseil constitutionnel.**

## OBLIGATION DE DOMICILIATION DES REVENUS

En 2018, les banques peuvent maintenant obliger tout nouveau souscripteur d'emprunt à domicilier ses revenus dans la banque, mais **uniquement en contrepartie d'un taux plus intéressant ou d'un autre avantage pour l'emprunteur**. Cet avantage devra être mentionné dans le contrat de prêt





## NOUVEAU BAIL DE COURTE DURÉE

Un nouveau contrat de location de courte durée (1 à 10 mois) sera prochainement mis en place pour répondre à une demande spécifique (intérim, CDD, apprentissage...).



## AUGMENTATION DES TAXES DE SÉJOUR

**1 à 5% du prix de la nuitée**

Pour les loueurs de logement en courte durée de type Airbnb, les communes pourront augmenter les taxes de séjour et elles pourront représenter entre 1 et 5% du coût de la nuitée.

Attention donc, certaines communes vont avoir besoin d'argent, en particulier les grandes villes.





## HAUSSE DE LA CSG-CRDS

**17,2%**

La CSG-CRDS sera augmentée de 1,7 point. Ainsi, concernant les revenus du patrimoine, le taux des prélèvements sociaux passera de **15,5% à 17,2%**





## NOUVELLE CSG-CRDS DÉDUCTIBLE

**6,8%**

Le montant de la CSG-CRDS déductible sera augmentée de 1,7 point également, comme la CSG-CRDS. Ainsi, concernant les revenus du patrimoine, la CSG-CRDS déductible passera de 5,1% à **6,8%**



## DOUBLEMENT DU SEUIL MICRO-BIC

Nouveau plafond pour le micro-BIC (hors saisonnier)

SEUIL MICRO-BIC **70 000€**

Le plafond du régime micro-BIC passe de 33 200 € à 70 000 € en 2018 pour les locations meublées hors saisonnières et de 82 800 € à 170 000 € pour les locations saisonnières classées.





## FLAT TAX MACRON

La nouvelle FLAT TAX Macron ou PFU

FLAT TAX **30%**

Le prélèvement forfaitaire unique ou PFU, appelé aussi FLAT TAX MACRON consiste à une taxe unique de 30% sur les revenus du capital mobiliers sans CSG-CRDS. Bonne nouvelle, elle s'applique sur les dividendes des SCI à l'IS ou des autres sociétés à l'IS.

# FISCALITE IMMO 2018 - LES CHANGEMENTS

## NOUVELLE TRANCHE D'IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

La nouvelle tranche d'impôts sur les sociétés

TRANCHE à **28%**

0 à 38 120 € de bénéfice

→ Impôts sur les sociétés à 15%

0 à 500 000 € de bénéfice

→ Impôts sur les sociétés à 28%

Au-delà de 500K€ de bénéfice

→ Impôts sur les sociétés à 33,33%