Chapitre 3

Les revenus du capital

Plan du chapitre

- 1. Les revenus fonciers (RF)
- 2. Les revenus de capitaux mobiliers (RCM)
- 3. Les plus-values de cession (PV)

1. Les revenus fonciers (RF)

1.1 Définition

RF = Produits issus de la location des propriétés foncières possédées par les différents membres du foyer fiscal.

1. Les revenus fonciers (RF)

1.1 Définition

RF = Produits issus de la location des propriétés foncières possédées par les différents membres du foyer fiscal.

Loyers qui proviennent :

- de propriétés bâties : immeubles, maisons, appartements, locaux à usage industriel ou commercial
- de propriétés non bâties : terrains de toute nature
- de revenus accessoires : location du droit d'affichage, du droit de chasse ou de pêche...

- Deux régimes d'imposition
 - Régime des frais réels : applicable à tous les contribuables dont les RF
 > 15 000 €

- Deux régimes d'imposition
 - Régime des frais réels : applicable à tous les contribuables dont les
 RF > 15 000 €
 - <u>Régime du microfoncier</u> réservé aux petits investissements locatifs :
 RF < 15 000 €

- Deux régimes d'imposition
 - Régime des frais réels : applicable à tous les contribuables dont les
 RF > 15 000 €
 - <u>Régime du microfoncier</u> réservé aux petits investissements locatifs : RF < 15 000 €
- Calcul du revenu imposable
 - Régime du microfoncier :
 Déduction forfaitaire de 30% pour les charges déductibles.

 Non applicable sur les RF de locations meublées

- Deux régimes d'imposition
 - Régime des frais réels : applicable à tous les contribuables dont les RF > 15 000 €
 - <u>Régime du microfoncier</u> réservé aux petits investissements locatifs : RF < 15 000 €
- Calcul du revenu imposable
 - Régime du microfoncier :
 Déduction forfaitaire de 30% pour les charges déductibles.

 Non applicable sur les RF de locations meublées

Rq: un investisseur dont les RF < 15 000 € n'a pas forcément intérêt à choisir le régime microfoncier! En effet, régime des frais réels plus intéressant si charges déductibles > 30% des revenus locatifs Mais option irrévocable pendant 3 ans. • Régime réel :

Revenu brut foncier (= loyers encaissés au cours de l'année)

- Frais déductibles (*):
- = Revenu net foncier imposable

• Régime réel :

Revenu brut foncier (= loyers encaissés au cours de l'année)

- Frais déductibles (*) :
- = Revenu net foncier imposable

* Frais déductibles :

- Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration Objectif : conserver la qualité du bien immobilier Travaux d'agrandissement exclus
- 2. Frais de gestion (rémunération des gardiens, frais de syndic)
 Frais de gestion courante (correspondance, tél...) limités à 20€ par logement
- 3. Primes d'assurance (couverture du risque de loyer impayé...)
- 4. Taxe foncière
- 5. Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration du logement loué

Remarques:

- Déficit foncier si Σ charges déductibles > loyers perçus
- Déficit imputable sur le **revenu global** dans la limite de 10 700 € par an

1.3 Le cas des locations meublées

- Loueurs en meublé dont recettes annuelles < 72 600 € en 2020 : régime « micro-BIC »
- Abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes annuelles

Rq : si choix du régime micro-BIC, impossible de déduire d'autres charges (travaux, intérêts d'emprunt...)

Plan du chapitre

1. Les revenus fonciers (RF)

→ 2. Les revenus de capitaux mobiliers (RCM)

3. Les plus-values de cession de biens ou de droits réalisés par des particuliers (PV)

2. Les revenus de capitaux mobiliers (RCM)

2.1 Définition

RCM = produits issus des différents placements financiers réalisés par les contribuables :

- Revenus variables : dividendes d'actions, jetons de présence...
- Revenus fixes : intérêts des obligations et titres d'emprunts, intérêts des CEL et PEL...

2.2 Les placements exonérés d'impôt (IR)

- Exonération des intérêts générés par les livrets réglementés :
 - livret A
 - LEP (Livret d'Epargne Populaire)
 - LDD (Livret Développement Durable)
 - Livret jeune
 - CEL et PEL (détenus depuis moins de 12 ans)

2.3 Imposition des RCM : nouveauté depuis janvier 2018

- Imposition au PFU depuis janvier 2018
 PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (encore appelé *flat tax*)
- ❖ Taux du PFU : 30% qui se décompose en :
 - Taux forfaitaire de 12,8% au titre de l'IR
 - Taux forfaitaire de 17, 2% au titre des cotisations sociales (CSG, CRDS...)

2.3 Imposition des RCM: nouveauté depuis janvier 2018

- Imposition au PFU depuis janvier 2018
 PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (encore appelé *flat tax*)
- ❖ Taux du PFU : 30% qui se décompose en :
 - Taux forfaitaire de 12,8% au titre de l'IR
 - Taux forfaitaire de 17, 2% au titre des cotisations sociales (CSG, CRDS...)
- Mais possibilité d'opter pour le barème progressif si cela est plus intéressant Abattement de 40% sur les dividendes si option pour le barème Pas d'abattement particulier pour les revenus d'obligations (intérêts)
- Charges déductibles : frais réels nécessaires à l'acquisition ou la conservation des revenus capitaux mobiliers.
 - Ex : frais de garde, prime d'assurance

Plan du chapitre

1. Les revenus fonciers (RF)

2. Les revenus de capitaux mobiliers (RCM)

 \rightarrow 3. Les plus-values de cession (PV)

3. Les plus-values de cession (PV)

- 3 types de PV imposables :
 - les PV immobilières : réalisées sur cession d'immeubles bâtis et non bâtis
 - les PV sur valeurs mobilières : réalisées sur cession de VMP
 - les PV sur biens meubles : réalisées sur la cession d'objets précieux, autres biens (bateaux, chevaux de course...)

3.1 Les PV immobilières

- Sont imposables les PV réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux
- Sont exonérées du régime des PV :
 - cession de la résidence principale
 - cession de biens immobiliers dont montant < 15 000 €
 - cession de biens immobiliers possédés depuis plus de 22 ans

- Calcul de la plus-value brute : PV PA
 - PV : Prix de vente (ou prix de cession)
 Prix diminué du montant des frais de vente supportés par le vendeur (ex : diagnostics obligatoires)
 - PA : Prix d'achat (ou prix d'acquisition)
 Prix augmenté des frais suivants :
 - > Frais d'acquisition (ex : honoraires de notaire)
 Possibilité d'évaluation forfaitaire égale à 7,5% du prix d'achat
 - Dépenses de travaux (ex : construction, agrandissement...)
 Si vente d'un bien immobilier + de 5 ans après son achat évaluation forfaitaire fixée à 15% du prix d'acquisition sans justificatif.

Calcul de la PV nette :

Application à la PV brute d'un abattement pour durée de détention égal à :

- > 6% par année de la 6ème année à la 21ème de détention,
- > 4% la 22^{ème} année
 - ↔ exonération totale après 22 ans de détention.

❖ Imposition de la PV :

Imposée au taux forfaitaire de 19% majoré des prélèvements sociaux de 17,2% (CSG, CRDS...)

❖ Déclaration et paiement de l'impôt sur la PV

Déclaration spécifique lors de la cession.

Etablie par un notaire.

Fait apparaitre le montant de l'impôt dû sur la PV.

Paiement de l'impôt lors du dépôt de la déclaration (donc l'année de la cession).

3.2 Les PV sur VMP

- Plus-values relatives à la gestion du *patrimoine privé* du contribuable.
- Calcul de la PV brute: prix de cession (diminué d'éventuels frais de cession)
 - prix d'achat (majoré d'éventuels frais d'achat)

3.2 Les PV sur VMP

- Plus-values relatives à la gestion du patrimoine privé du contribuable.
- Calcul de la PV brute: prix de cession (diminué d'éventuels frais de cession)
 - prix d'achat (majoré d'éventuels frais d'achat)
- ❖ Depuis janvier 2018, imposition au PFU (ou flat tax) de 12,8% (IR) Mais possibilité de choisir l'imposition selon le barème si plus intéressant (idem RCM).
 - Si option pour le barème, abattement pour durée de détention de
 - 50 % pour les titres détenus depuis 2 ans et moins de 8 ans
 - 65 % pour les titres détenus depuis plus de 8 ans
- Déduction des pertes (cas des moins-values) :
 Déductibles des plus-values de même nature pendant 10 ans.

3.3 Les PV sur biens meubles

- Définition: PV réalisée lors d'une cession à titre onéreux portant sur biens meubles (objet « déplaçable ») détenus à titre privé (bateaux, meubles, objets d'art, bijoux...)
- Sont exonérées les PV réalisées sur cession :
 - d'un bien dont le prix de vente n'excède pas 5 000 €
 - d'un bien détenu depuis plus de 12 ans
 - de certains biens (voitures automobiles) qui ne sont pas considérés comme des objets d'art ou de collection.

Calcul de la PV brute :

Prix de cession

- Prix d'achat du bien (+ frais d'acquisition, de restauration ou de remise en l'état)

Calcul de la PV nette

Abattement de 10% pour chaque année de détention au-delà de la 2ème année.

Imposition de la PV

Taux de 19% (+ 17,2% de prélèvements sociaux soit un total de 36,2%) Idem que PV immobilière