

Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

DOSSIER SPECIAL

Fiscalité 2008 : Nouvelle donne

Faut-il opter pour le prélèvement libératoire ?

Entré en vigueur le 1^{er} janvier dernier et inclus dans la loi de finances, le nouveau mode de taxation des dividendes complique singulièrement la vie des contribuables.

Il y a trois ans Bercy avait déjà supprimé l'avoir fiscal pour lui substituer un système d'abattements et de crédit d'impôt comparable à une « usine à gaz ». Et voilà maintenant que les contribuables peuvent renoncer à ce régime pour un prélèvement libératoire de 18 % majoré des cotisations sociales de 11 %.



Une demande à la charge du contribuable

Pour toutes les sommes perçues en 2007, les dividendes supportent l'impôt au taux progressif après abattements (40 % du montant total, puis 1525 ou 3050 euros selon la situation de famille).

En revanche, pour les dividendes versés depuis le 1^{er} janvier 2008, il vous faut choisir entre ce système et un prélèvement de 29 % sur leur montant brut sans droit à crédit d'impôt (effectué par votre banque lors de l'encaissement). A noter, sans demande de votre part auprès de votre intermédiaire financier, vous continuerez d'être imposé au barème progressif après abattement.

Alors que faire ?

Opter pour le prélèvement libératoire ou déclarer vos dividendes sur l'imprimé 2042 ? En fait, tout dépend de l'importance de vos revenus mobiliers. Le prélèvement est plus avantageux seulement si vous êtes imposé au taux de 40 % et encaissez 19 700 € de dividendes pour un célibataire, et 39 400 € pour un couple.

D'autre part, sachez que pour les cotisations sociales de 11 %, désormais toujours perçues à la source, la part de 5,8 % de CSG n'est plus déductible si vous optez pour le prélèvement libératoire.

Dans ce numéro :

- Dossier spécial
« Fiscalité 2008 »

Page 2

- Immobilier : quoi de neuf !

Suite....

Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

10 Place des Coureauteurs

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

<http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com>

Les autres nouveautés de la loi de finances

◆ L'épargne solidaire :



Les revenus des produits d'épargne solidaire dont une part des bénéfices est versée à des organismes d'intérêt général peuvent désormais être taxés au taux réduit des 5 %, soit 16 % y compris les cotisations sociales.

◆ Plus values et intérêts :

Le prélèvement sur les intérêts et les plus values passe de 16 à 18 %, soit 29 % y compris les cotisations sociales. Seuls les gains sur valeurs mobilières sont visés. Les plus values immobilières restent soumises au taux de 16 %. Le seuil de cessions sur valeurs mobilières lui, passe de 20 000 € à 25 000 €.

◆ Résidence principale :

Le crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts de la résidence principale est bien de 40 % la première année et de 20 % les cinq années suivantes. Il s'applique à tous les achats réalisés depuis le 6 mai 2007.

Immobilier : quoi de neuf !

Acheter un appartement à deux

3 cas :

Vous êtes mariés

En achetant à deux pendant le mariage, le bien est en principe commun et l'accord de chacun des époux est nécessaire pour disposer du logement.

En cas de divorce, le patrimoine commun doit être liquidé. Au décès, même si aucune disposition n'a été prise, le survivant a des droits sur le logement, comme propriétaire du bien pour moitié et aussi face aux enfants (usufruit ou pleine propriété sur une partie de la succession).

Par ailleurs, il peut obtenir un droit d'usage et d'habitation sur la résidence principale sa vie durant. Avant de vous lancer dans l'opération d'achat, faites le point sur votre situation avec un notaire.



Vous n'êtes pas mariés

L'achat en indivision est la solution la plus simple. Vous êtes propriétaire, soit à part égale, soit selon votre contribution à l'achat. Lors du décès de l'un des deux, ce sont les héritiers du défunt qui deviennent proprié-

taires de sa part. Si vous craignez des conflits, prévoyez de vous léguer, par testament, l'usufruit de vos parts.



Inconvénient :

Les frais de succession entre concubins sont calculés au taux maximum (60 %). En cas de séparation, l'accord du conjoint est obligatoire pour vendre à l'amiable.

Dans le cadre d'un PACS

Depuis le 1^{er} janvier 2007, c'est le régime de la séparation des patrimoines qui s'applique pour les Pacs (Pacte Civil de Solidarité) mais cela n'exclut pas l'indivision si vous achetez ensemble. En cas de décès, un droit de jouissance d'un an sur le logement commun est mis en place au profit du survivant, comme pour les époux. Vous pouvez chacun vous léguer par testament, l'usufruit ou la nue-propriété de votre part.

Optimisez son investissement

Le bon emplacement

C'est un critère clé pour choisir un logement. Il comprend la qualité de l'environnement, les services de proximité et les transports.

La taille idéale

En terme de retour sur investissement les 2 & 3 pièces sont les logements les plus recherchés car ils offrent le rapport montant investi/loyer perçu le plus intéressant.

Plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises (2008)

Déduction au titre de l'amortissement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Robien Recentre	21,02 €	14,61 €	11,95 €	8,76 e

Du nouveau concernant la location

Pour tout contrat de location conclu depuis le 9 février 2008, le locataire ne pourra être tenu de verser plus d'un mois de loyer au titre du dépôt de garantie, si ce contrat concerne un logement loué nu en tant que résidence principale (Art. 10 de la loi 2008-111 du 08.02.08 sur le pouvoir d'achat).

Le maximum légal était auparavant de deux mois. Par ailleurs, la loi précise expressément que ce dépôt de garantie pourra être versé par un tiers, notamment sous forme d'une assurance de type LOCA-PASS par le 1% logement. Pour les contrats en cours, le bailleur n'a pas à restituer au locataire la partie du dépôt de garantie excédant le nouveau plafond.

La caution solidaire reste autorisée

En revanche, contrairement à ce qu'envisageait le projet de loi, les bailleurs pourront continuer à demander qu'un tiers se porte caution solidaire pour le locataire aux revenus insuffisants afin de garantir le paiement du loyer. Le remplacement de cette caution par le système d'assurance dit « garantie des risques locatifs » (GRL), a été abandonné pour l'instant. En outre, si le locataire perçoit une allocation logement, le bailleur pourra désormais demander à la percevoir directement, même sans l'accord préalable du locataire (Art. 11 de la loi 2008.111).

S uite au prochain numéro