



03 mai 2018

## Année blanche : Quelle imposition des plus-values mobilières en 2018 ?

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il consiste à déduire l'impôt avant le versement du revenu : le montant de l'impôt sera prélevé chaque mois et figurera sur le bulletin de paie. Mais certains revenus n'entrent pas dans le champ du prélèvement à la source : ce sont notamment les plus-values (mobilières et immobilières) et les revenus issus de capitaux mobiliers, dividendes ou intérêts, qui seront soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU).

« C'est le cas du crowdfunding immobilier, car même s'il s'agit de financer des projets immobiliers, l'opération consiste à prêter des fonds aux promoteurs : c'est une opération financière et non immobilière », explique Stéphane Bombon, cofondateur de Fundimmo.

### Rappel du calendrier

Le contribuable va continuer de déclarer chaque année au printemps ses revenus de l'année précédente à l'administration fiscale. Le calcul du taux de prélèvement qui va s'appliquer prendra en considération les données renseignées dans la déclaration : revenus, nombre de personnes à charge, charges déductibles, dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt, etc. Dès la déclaration en ligne, le contribuable sera informé du taux de prélèvement de son foyer fiscal. Au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, le taux sera appliqué aux salaires et figurera sur la fiche de paie. Le taux de prélèvement sera actualisé chaque année en septembre en fonction de la déclaration des revenus effectuée au printemps. Tout changement de situation (mariage, naissance...) devra être signalé à l'administration fiscale, qui modifiera le taux de prélèvement.

Calendrier indicatif pour les années 2018 et 2019	
2018	Paiement des impôts dus au titre des revenus de 2017
Printemps 2018	Déclaration des revenus de l'année 2017, permettant de connaître le taux de prélèvement applicable au 1er janvier 2019
Été 2018	Réception de l'avis d'impôt des revenus 2017, mentionnant le taux de prélèvement
Octobre 2018	Transmission du taux au collecteur (employeur, caisse de retraite...)
Janvier 2019	Début du prélèvement sur les revenus de 2019
Printemps 2019	Déclaration des revenus de l'année 2018
Septembre 2019	Actualisation du taux de prélèvement en fonction de la déclaration des revenus 2018



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



## 2018, une année blanche ?

En 2018, les contribuables devront payer leur impôt sur les revenus de 2017, et en 2019 sur ceux de 2019. Ainsi, ils ne seront pas imposés au titre des revenus perçus en 2018 : l'impôt sera effacé par un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement de l'impôt sur le revenu. Mais ce crédit d'impôt ne concernera que les revenus « récurrents ». Pour éviter tout effet d'aubaine, les revenus exceptionnels perçus en 2018 (plus-values...) seront imposés selon les modalités habituelles en 2019. De même, les réductions et crédits d'impôt acquis au titre de l'année 2018 seront intégralement restitués en 2019.

« Les contribuables devront être vigilants pour 2019 car ils seront soumis à une double imposition : ils devront payer à la fois leur impôt sur leurs revenus de 2019 par le prélèvement à la source et aussi celui sur leurs plus-values mobilières perçues en 2018 », indique Stéphane Bombon.

## Flat-tax ou impôt sur le revenu ?

Seront concernés par la *flat tax* tous les gains tirés de placements (intérêts, dividendes et revenus assimilés, plus-values...), sauf exceptions légales (Livret A, PEA, PEA PME...). Par définition, les plus-values de placement issues du crowdfunding immobilier entrent dans le régime du prélèvement forfaitaire unique. Ces gains seront imposés à hauteur de 30 % (un taux d'impôt sur le revenu fixe de 12,8 % et un taux global de prélèvement sociaux de 17,2 %) et il sera laissé aux contribuables qui y ont un intérêt, la possibilité d'opter pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. À titre indicatif, le barème progressif de l'impôt sur le revenu (déclaration 2018 des revenus de 2017) est le suivant :

Quotient familial (Revenu net imposable / Nbre de parts)	Taux marginal d'imposition	Taxation en 2017	Taxation 2018 avec le barème progressif	Taxation 2018 avec le PFU
Inférieur ou égal à 9 807 €	0 %	15,5 %	17,2 %	30 %
De 9 808 € à 27 086 €	14 %	28,8 %	30,25 %	30 %
De 27 087 € à 72 617 €	30 %	43,97 %	45,16 %	30 %
De 72 618 € à 153 783 €	41 %	54,41 %	55,41 %	30 %
Supérieur à 153 783 €	45 %	58,21 %	59,14 %	30 %

« Les ménages imposés au TMI à 30 % ou plus semblent gagnants avec le PFU par rapport à la taxation actuellement en vigueur, souligne Stéphane Bombon. En revanche, ceux de la tranche à 14 % paieront un peu plus qu'aujourd'hui (30,25 % contre 28,8 %) ».



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



**Mais attention** : la *flat tax* est, à partir de 2018, le régime d'imposition par défaut de la plupart des revenus du capital. Une option est cependant prévue afin de soumettre les revenus concernés au barème de l'impôt sur le revenu. Cette option s'applique pour l'ensemble des revenus imposables à la *flat tax* : il n'est pas possible d'opter au titre d'une même année pour la *flat tax* pour certains revenus et simultanément pour la taxation au barème de l'IR pour d'autres. L'option s'active au moment de la déclaration de revenus. L'option pour l'imposition au barème permet de bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes, de la CSG déductible (6,8 %) et des abattements pour durée de détention pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il faut donc faire ses calculs (des simulateurs en ligne seront disponibles sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)) et prendre en compte toutes ces variables pour choisir l'imposition la plus avantageuse.

#### **À propos de Fundimmo**

Lancée en décembre 2015, Fundimmo est une plateforme française de crowdfunding 100% immobilier, spécialisée en immobilier d'entreprise.

Ses deux fondateurs, Stéphane Bombon, ESTP/IAE Paris, président, et Jérémie Benmoussa, ESSEC, directeur général, réunissent leurs expertises respectives de l'immobilier et de la finance.

Fundimmo est une société française de financement participatif en immobilier, immatriculée en qualité de Conseiller en Investissements Participatifs (CIP) auprès de l'ORIAS (n°14004248).

Les promoteurs immobiliers peuvent faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme, sous réserve qu'il ait été sélectionné et validé par le comité consultatif Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier.

Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes, sélectionner les programmes de leur choix, puis, définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

<http://www.fundimmo.com/>

@fundimmo

#### **Retrouver en ligne**

- [Toutes les informations sur Fundimmo](#)



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>