



Diane Patrimoine

ACTUALITÉS février 2018

Emprunteurs, le marché de l'assurance emprunteur évolue !

Le Conseil Constitutionnel a validé le 12 janvier 2018 le principe de la résiliation annuelle, par l'**amendement Bourquin**. Il est donc **désormais possible de résilier son assurance de prêt immobilier tous les ans à la date anniversaire du contrat et faire des économies**.

Ce principe s'applique à tous les assurés ayant déjà un contrat d'assurance au 01/01/2018, et à tous les assurés qui souscriront un contrat dans le futur.

L'assurance de prêt peut représenter jusqu'à 40% du coût global d'un prêt immobilier. Selon les montants empruntés, les économies réalisées en renégociant son assurance se chiffrent en milliers d'euros, et peuvent atteindre souvent plus de 10 000 € ou même beaucoup plus selon le montant du crédit.

Comment faire concrètement ?

2 mois avant la date anniversaire, l'assuré envoie une lettre recommandée avec accusé réception pour informer sa banque de son changement,

La banque a 10 jours pour notifier par écrit l'acceptation ou le refus dûment justifié de ce changement sur la base de critères définis par la loi.

D'autre part, si votre prêt a été mis en place après le 22 février 2017, vous disposez du bénéfice de la loi Hamon avec une résiliation possible **à tout moment** pendant les 12 premiers mois.

➔ Il vous suffit donc de nous demander des cotations pour voir quelles économies vous pourriez réaliser sur vos emprunts existants....

La CSG déductible passe à 6,80%

Actuellement, au sein des 15,50% de cotisations sociales, une part de 5,10 point est déductible des revenus imposables. A Bercy, la balance penchait pour que le 1,7 point de CSG supplémentaire soit déductible lorsqu'il porte sur les revenus du travail, mais pas lorsqu'il s'applique aux revenus du capital. Après une amorce de polémique, le ministre des Comptes publics Gérard Darmanin a confirmé que « les 1,7% de CSG seront intégralement déductibles pour les revenus du travail, des retraites et du capital imposés au barème de l'impôt sur le revenu ».

Attention tout de même car cette déduction ne sera pas possible si on opte pour le PFU !

Précisons également que la CSG déductible le sera sur les revenus de l'année suivante et par conséquent, si il n'y a pas ou peu de revenus l'année suivante, elle sera perdue !

Année blanche 2018 : les revenus exceptionnels seront imposés au taux moyen

Sur le plan fiscal, nous sommes entrés dans une année blanche... ou presque. De fait, compte tenu du passage au prélèvement à la source en 2019, les revenus de 2018 seront exonérés d'impôt. Pour ce faire, un crédit d'impôt, baptisé CIMR, viendra en 2019 annuler l'impôt dû en théorie sur les revenus de 2018.

Il est toutefois important de rappeler que seuls les revenus considérés comme récurrents seront exonérés. Les revenus exceptionnels (comme les indemnités de rupture de contrat de travail) ainsi que les revenus du patrimoine (sauf les revenus fonciers) resteront imposés.

Voilà pour le principe. Mais comment cela va-t-il se traduire concrètement ? Lorsqu'il s'agit d'imposer un surplus de revenus (ou d'en exonérer une partie) plusieurs solutions sont en effet envisageables.

1 : le taux marginal

La première solution consiste à calculer l'impôt revenus exceptionnels inclus puis l'impôt hors revenus exceptionnels. Il suffit ensuite de faire une simple soustraction pour déterminer l'imposition des revenus exceptionnels et le crédit d'impôt lié aux revenus récurrents.

Cette option s'avère cependant très pénalisante pour le contribuable car les revenus exceptionnels sont alors taxés au taux marginal du foyer, c'est-à-dire au taux de la plus haute tranche dans laquelle entre le foyer.

2 : le taux moyen

L'autre option fait intervenir une règle de 3. On calcule d'abord l'impôt dû pour l'ensemble des revenus. On détermine ensuite quelle proportion représente les revenus récurrents (ou les revenus exceptionnels) et on applique cette même ventilation au montant de l'impôt.

Cette solution est bien plus avantageuse pour le contribuable, ses revenus exceptionnels étant ainsi imposés au taux moyen.

Bercy a donc choisi l'option 2 : Les revenus exceptionnels perçus en 2018 seront donc imposés au taux moyen et non au taux marginal.

Cependant, des dispositifs anti-abus seront mis en place afin d'éviter de gonfler artificiellement ses revenus en 2018, à suivre donc...



Pour tout renseignement complémentaire :
contact@dianepatrimoine.com

Achévé le 6 février 2018