

IMPULSION

LA LETTRE DE ROHAN INVEST

Octobre 2018



DOSSIER

Spécial prélèvement à la source



ÉDITO

Une rentrée 2018 sous le soleil pour ROHAN INVEST.

Dans un contexte économique légèrement plus tendu qu'en début d'année, avec un PIB 2018 qui n'atteint pas les prévisions gouvernementales, des tensions commerciales et une consommation des ménages stable en partie due à la hausse des prix du carburant, on observe un ralentissement de la croissance en France selon *Les Échos*. Mais croissance il y a, malgré tout. Les projets gouvernementaux se concrétisent, quant à eux, avec notamment les réformes sur la formation et le prélèvement à la source qui se précisent.

Et pourtant, le marché de l'immobilier d'entreprise reste actif. Dans la continuité de 2016, référence de ces 10 dernières années, et de 2017, seul le manque d'offre freine aujourd'hui l'activité, alors que la demande enregistrée demeure importante (Nexity, point marché 2018).

C'est dans ce marché porteur que ROHAN INVEST a, cet été, finalisé plusieurs acquisitions importantes et diversifié son patrimoine dans le sud de la France – secteur géographique jusque là peu exploité. Avec l'achat de cinq actifs de bureaux à Aix-en-Provence, trois étages de bureaux dans un immeuble situé à Toulouse Matabiau, un immeuble de bureaux situé à Toulouse quartier Compans Caffarelli, ainsi que l'acquisition de six étages et demi dans un immeuble de grande hauteur situé à Marseille. Un été productif, donc, avec 32,5 millions d'euros pour 14 810 m² d'investissements réalisés.

Pour ses 15 ans, en octobre 2018, ROHAN INVEST sera donc fier de compter 197 millions d'euros de patrimoine en gestion, incluant 94,4 millions d'euros dans sa foncière de référence, PRIME STONE.

Yves Jakubowicz
Président ROHAN INVEST

SOMMAIRE

-  DOSSIER..... p 4/5
Spécial prélèvement à la source
-  ZOOM SUR PRIME STONE..... p 6
Diversification dans le sud de la France
-  LE SAVIEZ-VOUS?..... p 6
Première acquisition dans un IGH
-  BILLET VERT..... p 7
Aménagement des bureaux de demain
-  NEWS..... p 7
Espace client et partenaire en ligne
-  DATES IMPORTANTES..... p 7
Joyeux anniversaire

Afin de mieux comprendre les changements s'opérant avec l'arrivée, en 2019, du prélèvement à la source, ROHAN INVEST a demandé à Maître Pierre-Ange ANJUERE et Maître Henri DAGENBACH du cabinet Judicia Conseils, de nous éclairer sur le sujet.

▼ Comment vont être imposés les revenus fonciers au prélèvement à la source (système de déclaration, base de calcul, méthode de prélèvement) ?

Rappelons tout d'abord que le prélèvement à la source (PAS) est une réforme du mode de recouvrement de l'impôt sur le revenu et non une réforme de l'impôt sur le revenu. Les grands principes du calcul du revenu foncier imposable du contribuable et de sa déclaration restent inchangés.

Détermination et déclaration des revenus fonciers en régime de croisière du prélèvement à la source

En régime de croisière du prélèvement à la source sur les revenus fonciers, le revenu foncier net de l'année précédente continuera donc à être déclaré selon les règles actuelles (Imprimés 2044 et 2042). Ce revenu net résultera, comme avant, de la différence entre les loyers encaissés et les charges exposées par le contribuable.

La déclaration de revenu du contribuable générera un avis d'impôt. C'est ici que la nouveauté du mode de recouvrement interviendra. L'impôt dû sera, en effet, imputé du prélèvement à la source versé au cours de l'année N-1. Il en résultera une régularisation soit en faveur du contribuable, soit en faveur du Trésor Public.

En matière de revenus fonciers, le prélèvement à la source prendra la forme d'un « acompte contemporain ». Cet acompte est déterminé sur la base de la dernière déclaration de revenus du contribuable et fera l'objet d'un prélèvement mensuel de la part du Trésor Public.

La base mensuelle de prélèvement sera le douzième du dernier revenu foncier déclaré auquel sera appliqué le taux de prélèvement à la source du foyer. La base sera renouvelée tous les 1^{er} septembre, à l'émission du nouvel avis d'impôt. Dans le cas particulier des revenus fonciers s'ajoutent les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine, actuellement collectés au taux de 17,2 %. La base de prélèvement reste la même (1/12 du dernier revenu foncier déclaré).

Précisons enfin que le contribuable anticipant une baisse ou une hausse de son revenu pourra moduler la base de prélèvement à la hausse ou à la baisse. Il dispose aussi d'une option pour que le prélèvement soit trimestriel.

Exemple :

Un contribuable a déclaré un revenu foncier de 60 000 € en N-1 et son taux d'imposition et donc de prélèvement à la source est de 25 %.

En mai N, il va déclarer son revenu foncier N-1. Il recevra son avis d'impôt en août N. À compter de septembre N son acompte contemporain mensuel sera de 5 000 € (soit $60\,000\ € / 12$) x 25% soit 1 250 €.

En outre, il sera prélevé d'un acompte contemporain mensuel sur les prélèvements sociaux qui sera de 5 000 € x 17,2 %, soit 860 €.

Du 1^{er} septembre N au 31 août N+1 le contribuable subira donc un prélèvement mensuel de 2 110 € ($1\,250 + 860$) au titre de l'acompte contemporain sur ses revenus fonciers.

Le cas particulier des revenus fonciers de 2018 et de 2019

Si le mécanisme de l'acompte contemporain exposé s'appliquera dès le 1^{er} janvier 2019, avec un premier changement de base de prélèvement et de taux en septembre 2019, le mode de détermination des revenus fonciers 2018 et 2019 a été modifié par le législateur.

Les revenus de l'année 2018 sont censés faire l'objet d'une annulation au moyen d'un crédit d'impôt appelé crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR). Ce crédit a toutefois été encadré en vue d'éviter les mesures d'optimisation des revenus de 2018.

Les revenus fonciers n'échappent pas à la règle. Ainsi, ne bénéficieront du CIMR, que les loyers ordinaires (à l'exclusion des pas de porte et autres revenus exceptionnels) arrivant normalement à échéance en 2018. En revanche, les charges seront librement imputables en 2018.

À l'inverse en 2019, il ne sera pas possible d'imputer un certain nombre de charges foncières sur le revenu foncier librement. Sont visées notamment les charges d'entretien, réparation et d'amélioration. Celles-ci ne seront imputables qu'à hauteur de la moyenne entre les charges de même nature exposées en 2018 et en 2019. Donc s'il n'y a pas de charges en 2018, celles de 2019 ne seront imputables qu'à hauteur de 50%.

▼ En cas de vente, comment les plus-values seront-elles taxées, comment devrais-je les payer ?

La réforme du prélèvement à la source ne modifie pas le régime d'imposition des plus-values immobilières. Celles-ci sont taxées au taux de 19 % augmenté de 17,2 % de prélèvements sociaux.

Le régime des abattements pour durée de détention n'est pas modifié non plus.

La déclaration de ces plus-values est réalisée par le notaire via un formulaire modèle n°2048-IMM pour les cessions d'immeuble et par le contribuable lui-même via un formulaire modèle n°2048-M pour les parts de sociétés de personnes (notamment les parts de SCI).

▼ Compte-tenu des réformes, est-il plus opportun de détenir de l'immobilier en direct ou via une structure à l'IS ?

Dans la mesure où l'entrée en vigueur du prélèvement à la source n'impacte pas le mode de détermination des revenus fonciers, cette réforme ne change pas les paramètres de choix entre la détention de l'immobilier par structures soumises à l'impôt sur les sociétés et la détention directe de l'immobilier.

L'investisseur doit toujours se demander si le taux d'imposition plus faible et la possibilité d'amortir le bien compensent le fait que les revenus de l'immeuble doivent être appréhendés par le biais d'une distribution de dividendes et que la plus-value de cession ne bénéficie d'aucun abattement pour durée de détention. La situation de chaque projet doit selon nous être appréciée individuellement.

▼ Quelles seraient vos suggestions pour optimiser l'impôt sur les revenus fonciers ?

Il est impossible de déterminer une règle d'optimisation pour tous et les solutions « acrobatiques » du type cession de droit réel temporaire ont très vite trouvé un législateur censeur. Il vaut mieux privilégier la recherche d'un « bon produit » même s'il est imposé...

Henri DAGENBACH, Avocat, Judicia Conseils Strasbourg

▼ PRIME STONE - diversification dans le sud de la France

PRIME STONE a réalisé 4 nouvelles acquisitions en été 2018, étoffant ainsi son patrimoine dans le sud de la France. Avec six bâtiments et plusieurs lots de copropriété de bureaux

sur Toulouse, Marseille et Aix-en-Provence, la foncière conforte sa stratégie géographique de détention d'actifs et gère dorénavant plus de 94 millions d'euros d'investissement.

VOS IMMEUBLES



LE SAVIEZ-VOUS ?

ROHAN INVEST FAIT L'ACQUISITION POUR LA PREMIÈRE FOIS DE PLUSIEURS ÉTAGES DANS UN IGH

Qu'est-ce qu'un IGH (immeuble de grande hauteur) exactement ? Aussi appelés tour ou gratte-ciel dans le langage commun, il s'agit de tout immeuble dépassant les 50 mètres de hauteur pour de l'habitation ou 28 mètres de hauteur pour toute autre usage, et accueillant au moins une personne par 100 m² de surface sur chaque niveau. Les IGH sont soumis

à des règles de construction, de travaux et d'occupation strictes, notamment en matière de sécurité incendie. Par exemple, la voie d'accès pompiers se doit d'être à moins de 30 mètres de l'édifice, l'immeuble doit être situé à moins de 3 km d'un centre de secours, ou encore un espace de protection de 8 mètres minimum doit être respecté entre l'IGH et les constructions voisines. En revanche, ce sont des immeubles de prestige généralement situés en zone Prime.

▼ Aménagement des bureaux de demain

Face à un monde du travail en rapide évolution et aux problématiques sociétales et environnementales qui sont aujourd'hui d'une importance grandissante, les immeubles destinés à un usage professionnel se doivent de s'adapter à de tous nouveaux besoins.

Pour garantir des performances optimales, les bureaux doivent s'adapter aux nouveaux usages et aux nouvelles méthodes de travail : fini les bureaux cloisonnés et les open space, trop contraignants pour les nouvelles génération, place aux flex office, basés sur l'activité : des espaces de travail multiples, adaptés aux différentes tâches, qui permettent aux salariés de se déplacer selon les besoins et les missions du moment. Espaces de réunion conviviaux pour favoriser les échanges, salles plus intimistes et zen permettant la concentration, zones de détente et partage : on met l'accent sur l'ergonomie et le confort pour une meilleure productivité.

Le tout, bien sûr, dans le respect de l'environnement. Les énergies fossiles seront pratiquement proscrites, alors que les énergies renouvelables auront la vedette : il est facile de prévoir un large usage de panneaux solaires pour les besoins d'électricité et de lumière des immeubles.

Pour demain, nous prévoyons donc des bureaux plus hétérogènes, plus verts et, surtout, plus technologiques.

Sources : Hub-Grade (blog.hub-grade.com), My Happy Job (www.myhappyjob.fr)

QUEL EST VOTRE AVIS ?

Depuis juillet dernier, vos Espaces Client sont disponibles et directement accessibles via le site internet de ROHAN INVEST. Vous pouvez y trouver vos informations client, les investissements ouverts à la souscription ainsi que la documentation concernant vos placements. Continuellement en quête d'amélioration de notre service client, nous écouterons avec plaisir vos différentes recommandations, afin de faire progresser le support. Nous sommes à votre écoute.

UN ESPACE PARTENAIRE BIENTÔT DISPONIBLE POUR LES CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE

Dans le même esprit que les Espaces Client, les conseillers en gestion de patrimoine travaillant avec ROHAN INVEST pourront très prochainement accéder, eux aussi, à leur espace personnel. Ainsi, ils pourront y suivre leur portefeuille client, leurs honoraires, les informations produits et pourront également télécharger les documentations de chaque fond. Nous vous tiendrons informé...

DATES IMPORTANTES

▼ Anniversaire ROHAN INVEST le 30 octobre

En 2003, ROHAN INVEST démarrait son galop sur le bon pied. Aujourd'hui, après 15 ans, nous remercions tous nos clients et partenaires pour leur confiance et leur participation à cette longévité !

STRASBOURG

8 rue de Dublin

BP 80054 - SCHILTIGHEIM

67013 STRASBOURG Cedex

PARIS

Carré Champerret

7 rue Anatole France

92300 LEVALLOIS-PERRET

NOUS CONTACTER

Strasbourg : 03 88 18 92 30

Paris : 01 57 64 75 30

invest@groupe-rohan.fr

www.rohan-invest.fr

Agrément AMF N°GP-15000011.

Cartes professionnelles Transaction N°3/2015 et Gestion N°586/2007

Siège Social et Administratif : Espace Européen de l'Entreprise - 8 rue de Dublin - 67300 SCHILTIGHEIM

Bureaux Paris : Carré Champerret - 7 rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET

SAS ROHAN INVESTISSEMENT au capital de 800 000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg N° SIREN 518 811 468.