



## **Mai 2017 : Déclaration des revenus 2016, avoir les bons réflexes...**

### **PARTIE 2**

### **Newsletter n°17-429 du 28 mars 2017**



**Stéphane PILLEYRE**

Le calendrier des déclarations fiscales relatif aux déclarations des revenus de 2016 n'est pas encore publié. Sauf surprise, les dates seront comparables à celles retenues pour la précédente campagne. A ce titre, bon nombre de conseils en gestion de patrimoine, (CGP, comptables, avocats, banquiers, assureurs) vont être sollicités par leurs clients pour accompagner ces derniers dans la déclaration des revenus. Cette newsletter poursuit l'analyse développée dans notre news de la semaine dernière, et porte sur quelques points fondamentaux devant être maîtrisés avant de se lancer dans les méandres de la fiscalité des revenus.

**Rappels des points traités dans la précédente newsletter :****Mariage ou pacs en 2016****Imposition des enfants majeurs****Séparation en 2016 et déclaration séparée****Prestation compensatoire versée ou perçue en 2016****Abattement sur les revenus d'un jeune étudiant****REVENUS FONCIERS ET LOYERS FICTIFS IMPOSABLES**

Une ligne est souvent occultée dans les déclarations de revenus fonciers. Il s'agit de la ligne 214 « Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance ».

Sont concernées, les dispositions de l'article 30 du CGI. Tout contribuable qui se réserve la jouissance d'un bien qui n'est pas à usage d'habitation est tenu de déclarer les revenus, certes fictifs, qu'il aurait dû encaisser si le bien avait été mis en location.

**REVENUS FONCIERS ET LOYERS ANORMALEMENT BAS**

D'une façon générale, un bail ne saurait être écarté pour le seul motif qu'il comporterait un prix de loyer atténué. Toutefois, le Conseil d'État a admis que le prix des loyers stipulés dans les baux doit être augmenté du montant de la libéralité que le propriétaire a entendu faire à son locataire, lorsque ce prix est anormalement bas.

L'administration peut, sous le contrôle du juge, rectifier le revenu déclaré en majorant le prix du loyer du montant de la libéralité que le propriétaire a consentie à son locataire. Deux conditions cumulatives doivent être satisfaites :

- le prix de la location doit être nettement inférieur à la valeur locative normale de l'immeuble loué ;

- le propriétaire n'est pas en mesure d'établir que des circonstances indépendantes de sa volonté font obstacle à la location de l'immeuble à son prix normal.



## REVENUS FONCIERS ET REGIME MICRO

Lorsque les recettes brutes n'excèdent pas 15 000 € sur l'année 2016, le foyer fiscal relève ne principe de plein droit du régime micro foncier. Ce régime ouvre droit à un abattement, couvrant l'ensemble des charges déductibles, de 30%.

Ce régime fiscal est intéressant pour le contribuable qui a peu ou pas de charges réelles à déduire, pour autant il n'est pas ouvert à tous les contribuables. Dans certains cas, le régime du réel est obligatoire même si les recettes n'excèdent pas 15 000 €. C'est le cas notamment du contribuable percevant des revenus issus parts de SCI ou SCPI. Sont également concernés par cette exclusion, les contribuables ayant des investissements ouvrant droit à abattement ou amortissement tels que le Robien.



## REVENUS FONCIERS ET REGIME REEL

Nous l'avons vu, le régime réel est obligatoire pour certains ouvert sur option à d'autres. Dans ce dernier cas, il est important de se rappeler que l'option pour le régime du réel est globale, irrévocable, prise pour trois ans avec une reconduction annuelle.

Le régime du réel permet de déduire les charges réellement décaissées en 2016, à ce titre, une vigilance toute particulière doit être apportée :

- aux travaux d'entretien et de réparation
- aux travaux d'amélioration
- aux intérêts d'emprunt.

En effet, ces trois charges représentent l'essentiel des minoraions possibles, les tentatives d'abus en la matière sont nombreuses. Il est primordial que le conseil ne soit pas complice d'une quelconque fraude en la matière...



## REVENUS EXCEPTIONNELS

Cette mesure permet de limiter les effets du barème progressif en intégrant uniquement un quart du revenu exceptionnel et de multiplier l'impôt qui découle de ce quotient par quatre. Les effets de cette

mesure peuvent être très important si le contribuable dispose d'un disponible encore important dans la tranche à 30%. En revanche, il est sans intérêt si le contribuable est d'ores et déjà dans une tranche à 45%.

D'un point de vue pratique, dès lors que le revenu est exceptionnel en nature et en montant, il doit être déclaré en bas de la page 3 case  $\odot$ XX mais ne doit surtout pas être déclaré dans le revenu catégoriel auquel il appartient.



## COTISATIONS MADELIN RETRAITE

Ces cotisations ont déjà été déduite du revenu imposable (BIC, BNC, BA voire rémunération du gérant majoritaire) de telle sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une déduction supplémentaire.

Pour autant, les cotisations sur le Madelin retraite doivent toutefois être mentionnées en case 6QS car elles impactent le plafond disponible pour le PERP.

Attention toutefois au montant à déclarer, il ne s'agit pas de mentionner la totalité de la cotisation mais celle venant en concurrence avec le PERP.

Les cotisations Madelin retraite sont soumises à un double plafond égal à 10% du bénéfice imposable (avant déduction des cotisations Madelin) majoré de 15% du même bénéfice pour la part excédant le premier PASS soit 38 616 € en 2016).

Seule la quote-part impactant le plafond à 10% doit être mentionnée en case 6QS...

## NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX ASTUCES PRATIQUES POUR LA REDACTION DES DECLARATIONS FISCALES

### FORMATION D'UNE DUREE DE 7 HEURES

**LYON LE 14 AVRIL 2017**

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

**PARIS LE 20 AVRIL 2017**

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

## Nos prochaines formations...

<b>LILLE</b>	Approche patrimoniale de l'immobilier	<b>28 ET 29 MARS</b> <b>14 HEURES</b>	JEAN PASCAL RICHAUD ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les fondamentaux du droit de la famille	<b>30 et 31 MARS</b> <b>14 HEURES</b>	JEAN PASCAL RICHAUD	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>

<b>PARIS</b>	Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal	<b>30 MARS</b> <b>7 heures</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise	<b>30 ET 31 MARS</b> <b>14 heures</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	Déclaration des revenus : Avoir les bons réflexes	<b>13 AVRIL</b> <b>7 heures</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Déclaration des revenus : Avoir les bons réflexes	<b>20 AVRIL</b> <b>7 heures</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Panorama de l'actualité fiscale <b>Dernière date</b>	<b>27 AVRIL</b> <b>7 heures</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Stratégies de rémunération	<b>4 ET 5 MAI</b> <b>14 heures</b>	<b>PIERRE YVES LAGARDE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	Immobilier d'entreprise	<b>18 ET 19 MAI</b> <b>14 heures</b>	<b>FREDERIC AUMONT</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale	<b>30 ET 31 MAI</b> <b>14 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Démembrement et principales conséquences fiscales	<b>1<sup>er</sup> JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>

<b>LYON</b>	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle	<b>8 ET 9 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Approche patrimoniale de l'immobilier	<b>13 ET 14 JUIN</b> <b>MARS</b> <b>14 HEURES</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise	<b>14 ET 15 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale	<b>20 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>YASEMIN BAILLY SELVI</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les bons choix pour l'exercice d'une activité libérale	<b>22 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>PIERRE YVES LAGARDE</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal	<b>23 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Assurance-vie et stratégies patrimoniales	<b>28 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les clefs pour une bonne stratégie retraite	<b>29 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>VALERIE BATIGNE</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	La mise en œuvre du	<b>29 et 30 JUIN</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS

	<b>conseil patrimonial</b>	<b>14 HEURES</b>		<a href="#">ICI</a>
--	--------------------------------	------------------	--	---------------------

<b>LYON</b>	La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel	<b>3 JUILLET</b> <b>7 HEURES</b>	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	L'ISF et le patrimoine professionnel	<b>4 JUILLET</b> <b>7 HEURES</b>	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Immobilier d'entreprise	<b>4 ET 5 JUILLET</b> <b>14 HEURES</b>	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>

## PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE



### LES 31 AOUT ET 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017 A CLERMONT FERRAND

CONSACRE A LA PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE APRES LES ECHEANCES  
LEGISLATIVES

**15 HEURES DE FORMATION**

**JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE** : Panorama de l'actualité juridique et fiscale. Que reste t-il de la fiscalité patrimoniale après les élections et la loi de finance rectificative

**PIERRE YVES LAGARDE** : Quelles sont les nouveautés en matière de protection sociale et de rémunération des dirigeants ?

**VALERIE BATIGNE** : Comment élaborer dans ce nouveau contexte une stratégie retraite objective ?

[DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI](#)

**NOMBRE DE PLACES LIMITE**