



Quelques conseils pour alléger la note fiscale avant la fin de l'année

La fin d'année approche et il est encore temps de prendre des mesures pour alléger l'impôt sur les revenus 2013. L'utilisation des dispositifs en vigueur est légitime voire indispensable dans un pays où la pression fiscale atteint le taux record de 46,3%, le plus haut d'Europe, seul le Danemark faisant pire !!! Et faute d'assiette large, 10% des contribuables supportent 74% du poids total de l'impôt. Comme vous en faites partie, consommez les niches sans modération !

Cependant votre marge de manœuvre se restreint avec un plafond global des niches fiscales fixé à 10 000 € depuis le 1er janvier, mais comme les règles fiscales ne sont jamais simples, vous pouvez dépasser ce plafond en utilisant des dispositifs qui ne sont pas comptabilisés dans ce plafond.

CALCULEZ TOUT D'ABORD VOTRE MARGE D'ACTION

Recensez les réductions d'impôts que vous utilisez déjà et qui correspondent souvent à des dépenses incompressibles : garde d'enfant, emploi à domicile, sachant que les anciens dispositifs, comme les Scellier, restent dans les plafonds correspondant à l'année de signature de l'acte d'acquisition. Le calcul est assez complexe car chacun doit respecter les plafonds passés et le plafond de l'année. Donc soyez très précis, ou bien recourez à un professionnel, sous peine de faire une opération de défiscalisation inutile. Calculette en main, vous obtiendrez le montant de réduction d'impôt disponible. Si il ne vous reste rien, ou presque, recourez aux dispositifs non comptabilisés dans ce plafond.

COMBINEZ LA RÉDUCTION D'IMPÔT AVEC UN OBJECTIF PATRIMONIAL

Vous ne devez pas avoir pour seul but la quête d'une réduction d'impôt. Agissez plus judicieusement en optant pour un dispositif qui coïncide avec un de vos objectifs patrimoniaux : amélioration de la retraite ou constitution de patrimoine.

RÉORGANISEZ LA STRUCTURE DE VOS PLACEMENTS FINANCIERS

Vous avez un portefeuille d'actions et d'obligations. Vendez les lignes en moins-values, vous pourrez ainsi les reporter pendant dix ans sur les plus-values futures. Profitez-en pour replacer les disponibilités dégagées dans des enveloppes d'investissement plus favorables (assurance vie ou PEA) car depuis le 1er janvier les plus-values des comptes titres sont intégrées dans vos revenus. Dès que vous vendez une valeur avec profit pour en acheter une autre, votre plus-value est soumise au barème de l'impôt de l'impôt sur le revenu ce qui n'est pas le cas en assurance-vie ou en PEA.

SI VOUS AVEZ LE GOÛT DU RISQUE INVESTISSEZ AU CAPITAL DE PME

Deux possibilités s'offrent à vous : entrer directement au capital d'une PME ou acheter des parts de fonds commun de placement pour l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Pour quel montant ? Au capital d'une PME vous pouvez investir 50 000 € si vous êtes célibataire et 100 000 € si vous êtes en couple. Pour les FCPI et le FIP, le maximum est de 12 000 € pour les célibataires et 24 000 € pour les couples. La réduction d'impôt est de 18% du montant investi. Pour les investissements directs la réduction maximale est donc de 9 000 € pour un célibataire et de 18 000 € pour un couple. Pour les FIP et FCPI elle est de 2 160 € pour un célibataire et de 4 320 € pour un couple.

Si vous dépassez le plafond global des niches fiscales, la réduction d'impôt non utilisée est reportable cinq ans. Sachez que cet investissement est fiscalement bloqué cinq ans et plus dans les faits (8 à 12 ans) car la vente de sociétés non cotées prend du temps. La plus-value est exonérée d'imposition mais supporte les prélèvements sociaux. Sauf à détecter une jeune PME à l'avenir prometteur, préférez les fonds qui offrent une mutualisation du risque car une PME peut malheureusement faire faillite...

SI VOUS AVEZ DES REVENUS IMMOBILIERS, CRÉEZ DES DÉFICITS FONCIERS

Faites des travaux dans vos biens locatifs, ils viendront en déduction des loyers dans la limite de 10 700 € par an. Si vous pouvez emprunter achetez un **bien en nue-propiété temporaire**, c'est très efficace car tous les intérêts d'emprunts génèrent un déficit foncier reportable sur vos revenus locatifs. Vous pouvez même annuler l'imposition de vos revenus fonciers car le montant de l'investissement n'est pas limité. Inconvénient : il faut accepter de ne percevoir aucun revenu pendant la durée de la nue-propiété. Avantage : vous achetez avec une décote correspondant à la valeur de l'usufruit temporaire. A l'issue de la période du démembrement, généra-

lement de 15 ans, vous devenez automatiquement plein propriétaire du bien et en percevez le revenu. Cerise sur le gâteau la plus-value ainsi réalisée (différence entre le prix de la nue-propiété et celui de la pleine propriété) n'est pas imposable et ne supporte pas les prélèvements sociaux. Vous aurez donc acquis un patrimoine immobilier à moindre prix dont les revenus viendront compléter vos retraites. Si votre capacité d'emprunt n'est pas très importante, vous pouvez réaliser la même opération en recourant aux parts de SCPI dont vous n'achetez que la nue-propiété sur 5 ou 10 ans.

SI VOUS ÊTES UN INCONDITIONNEL DE L'IMMOBILIER, ACHETEZ UN BIEN LOCATIF RELEVANT DES DISPOSITIFS FISCAUX EN VIGUEUR.

Deux solutions s'offrent à vous : Acheter un logement neuf avec la **loi DUFLOT** ou un **logement ancien en zone historique**.

La **loi DUFLOT** reprend les principes de fonctionnement de la l'ancienne loi Scellier mais en en réduisant les avantages : il s'agit d'acheter un bien locatif neuf en BBC (basse consommation d'énergie) dans une zone éligible (Paris, Ile de France et villes de plus de 250 000 habitants). La réduction d'impôt est de 18% plafonnée à investissement de 300 000 € maximum et à un prix du m² de 5 500 €. Le bien doit être loué 9 ans en respectant un plafond de loyer fixé par zone (36 502 € pour un célibataire en région parisienne et 54 554 € pour un couple). Ajoutons qu'avec la mise

en application de l'encadrement des loyers au 1er janvier 2014 avec la loi « ALUR », il vous sera difficile de revenir à un loyer de marché après 9 ans. Votre investissement sera donc peu retable et pas nécessairement bien placé pour respecter le plafond de prix au m². Toutes ces contraintes réduisent l'intérêt économique de l'opération et vous comprendrez que nous ne vous conseillons pas de vous précipiter sur les programmes en DUFLOT.

ET SI VOULEZ DÉPASSEZ LE PLAFOND GLOBAL DE RÉDUCTION

La **loi Malraux** est une bonne solution. En effet la rénovation d'un logement dans les zones historiques sauvegardées, ou les zones de protection du patrimoine urbain, (ZPPAUP) offrent une réduction de 30% (en zone historique) et 22% (ZPPAUP) du montant des travaux à réaliser dans la limite de 100 000 € par an pendant trois ans. Autrement dit la réduction d'impôt peut totaliser de 30 à 22 000 € par an. De plus, le régime de la loi Malraux n'entre pas dans le plafond global des niches fiscales depuis le 1er janvier 2013, il constitue donc un très bon instrument de défiscalisation pour les hauts revenus fortement fiscalisés. Le bien doit être loué 9 ans. Il n'y a pas de plafond de loyer à respecter. Les biens en Malraux sont le plus souvent situés en cœur de villes. Il existe quelques rares opportunités à Paris mais le coût du foncier est tel, que la proportion du prix consacrée aux travaux est beaucoup plus faible qu'en province ce qui réduit l'efficacité de la défiscalisation. Aujourd'hui, l'acquéreur n'a plus à craindre de dépassements du coût des travaux, car le rénovateur s'engage sur un montant ferme avec les contrats en VIR.

SI VOUS VOULEZ AMÉLIORER VOTRE RETRAITE, FAITES UN VERSEMENT SUR UN PERP

Le **PERP**, plan d'épargne retraite populaire, est un contrat de retraite par capitalisation qui permet d'obtenir une rente viagère, c'est-à-dire un revenu versé à vie, une fois liquidée votre retraite de base. Les versements sont déductibles du revenu imposable, sans entrer dans le plafond global des niches fiscales, à la condition de respecter un plafond de versement égal à 10% des revenus nets de l'année précédente. Votre « disponible retraite », déduction faite des versements en Madelin par exemple, figure sur votre avis d'imposition. Vous pouvez cumuler le disponible non utilisé des trois dernières années ainsi que ceux de votre conjoint. Plus vos revenus sont élevés, plus votre économie d'impôt est importante. Par exemple, si vous êtes imposé à 41%, un versement de 10 000 € offre une réduction d'impôt de 4 100 €. Le prix de revient de cet épargne ressort donc à 5 900 €. Revers de la médaille, les sommes versées sont indisponibles sauf accidents graves de la vie : invalidité totale, décès du conjoint. A la retraite vous pouvez récupérer 20% du montant atteint par votre épargne sous forme de capital et le reste sous forme de rente viagère imposée dans la catégorie des pensions, c'est-à-dire au barème de l'impôt sur le revenu après abattement de 10%. C'est actuellement la solution préférée des personnes à hauts revenus, par définition mal pourvues par les régimes de retraite, qui veulent dépasser le plafond global des niches fiscales. Comme vous le voyez les niches n'ont pas disparu, reste à les utiliser avec intelligence en cernant tout d'abord votre marge de manœuvre et les objectifs que souhaitez atteindre : la défiscalisation est un plus mais ne fait pas tout.

