



## SPÉCIAL PLACEMENTS

# 16 solutions pour réduire ses impôts

### 1. Investir dans un bien « sauvegardé » à rénover ou dans une SCPI Malraux

**Comment ?** En achetant un logement dans une zone historique sauvegardée, dans une zone de protection du patrimoine urbain éligibles au dispositif dit Malraux, – du nom du ministre de la Culture qui instaura le régime –, ou, depuis le vote de la loi de finances rectificative pour 2016, dans un « site patrimonial remarquable ». Cette même loi étend le dispositif aux biens qui, après réalisation des travaux, seront destinés à l'habitation. Ce bien devra comporter d'importants travaux de rénovation à effectuer. Autre solution : en achetant des parts d'une SCPI dite Malraux. Deux sociétés de gestion en proposent : Inter Gestion et Urban Premium. La réduction d'impôt est moindre, mais la mise de départ est plus faible et l'investisseur est déchargé de tout souci de gestion.

#### Pour quel montant ?

Il n'y a pas de plafond. Seul compte pour la réduction d'impôt le montant des travaux réalisés. Ces derniers ne peuvent excéder 400 000 euros sur quatre ans à raison de 100 000 euros par an. Toutefois, pour les biens qui ont fait l'objet d'un permis de construire postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la loi de finances rectificative pour 2016 permet d'apprécier ce plafond de manière pluriannuelle, ce qui signifie que les travaux n'ont pas besoin d'être répartis sur quatre ans. Et si cette réduction dépasse le montant d'impôt que vous devez au fisc, vous pouvez déduire l'excédent des impôts des trois années suivantes.

**A quelles conditions ?** Le logement doit être loué vide pendant au moins

neuf ans à un montant de loyer inférieur au prix du marché. Les parts des SCPI doivent être conservées pendant cette même durée.

**Quelle économie ?** L'investissement ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 30 % du montant des travaux engagés dans les secteurs sauvegardés et 22 % pour les autres zones éligibles. Elle n'entre pas dans le plafonnement global des niches.

**Notre avis.** Compte tenu des délais, il peut être difficile d'acheter un bien en direct. En revanche, l'acquisition de parts de SCPI Malraux est possible.

L'avantage fiscal est substantiel, mais il a

son revers : les travaux qui ont été pris en compte dans le calcul de la réduction d'impôt ne viendront pas gonfler le prix d'acquisition lors du calcul de la plus-value. Or cette dernière n'est exonérée d'impôt qu'après vingt-deux ans de détention du bien. Avant ce terme, l'Etat reprend une partie de ce qu'il

a donné. Ce type d'investissement suppose donc qu'on garde le bien longtemps, compte tenu de l'imposition des plus-values immobilières à 19 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux afin de bénéficier des abattements pour durée de détention. Autre contrainte : les loyers sont plafonnés, ce qui limite les revenus les neuf premières années.

Enfin, il faut bien investir : ne pas acheter trop cher, ne pas surpayer les travaux, choisir un bien répondant à une demande locative. Le bien entre également dans le patrimoine soumis au nouvel impôt sur la fortune immobilière ■



**Patrimoine.** Rénover un bien sur un site remarquable (ici, à Bordeaux) ouvre droit à une réduction égale à 30 % du montant des travaux.

### 2. Réaliser des travaux d'économie d'énergie



**Dépêchez-vous.** L'abattement pour remplacement des fenêtres va bientôt disparaître.

**Pour quel montant ?** Un plafond de dépenses de 8 000 euros pour une personne seule ou 16 000 euros pour un couple, augmenté de 400 euros pour chaque personne à charge.

**Quelle économie ?** 30 % du montant investi.

**Notre avis.** Pour le remplacement des volets et fenêtres, il faut se dépêcher. Le taux de 30 % passera à 15 % le 1<sup>er</sup> janvier et disparaîtra le 30 juin 2018 ■

### 3. Faire un don

**Dans quel but ?** Aider une association ou une fondation en bénéficiant d'une réduction d'impôt.

**Pour quel montant ?** Jusqu'à 20 % de son revenu imposable, le surplus est reportable pendant cinq ans.

**Quelle économie ?** 66 % du montant versé ■

SEBASTIEN ORTOLA/REA - RICHARD DAMORET/REA



## 4. Investir dans un bien neuf ou acheter des parts de SCPI Pinel

**Comment ?** En achetant un bien neuf situé dans une zone éligible au dispositif Pinel. Attention, à partir du 1<sup>er</sup> janvier, le périmètre a été restreint à Paris et sa première couronne, aux grandes métropoles, à la Côte d'Azur, au Genevois et aux départements d'outre-mer.

**Pour quel montant ?** Il n'y a pas de plafond, mais le montant pris en compte pour calculer la réduction d'impôt est, au maximum, de 300 000 euros et le prix au mètre carré de 5 500 euros.

**A quelles conditions ?** Louer le bien à titre de résidence principale à un loyer plafonné et à des personnes sous condition de ressources. Mais on peut louer à un ascendant ou descendant détaché du foyer fiscal.

**Quelle économie ?** L'investissement procure une économie égale à 12 % du montant de l'investissement plafonné à 300 000 euros si le propriétaire s'engage

à louer le bien six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans.

**Notre avis.** Compte tenu des délais, il peut être difficile d'acheter un bien en direct. En revanche, l'acquisition de parts de SCPI Pinel est possible.

- Il faut acheter dans une ville où la demande locative est élevée.
- Compte tenu des plafonds des loyers, le rendement est faible.
- Ce type d'investissement suppose donc qu'on garde le bien longtemps, compte tenu de l'imposition des plus-values immobilières à 19 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux afin de bénéficier des abattements pour durée de détention.
- Le bien entre également dans le patrimoine soumis au nouvel impôt sur la fortune immobilière (Ifi) ■



**Dense.** Pour bénéficier du dispositif Pinel, à partir du 1<sup>er</sup> janvier, il faudra acheter dans une ville où la demande locative est élevée (ici, à Lyon).

## 5. Acheter un bien ancien bénéficiant du dispositif Pinel

**Comment ?** En achetant un bien ancien qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence et nécessite d'importants travaux.

**Pour quel montant ?** Il n'y a pas de plafond, mais le montant pris en compte pour calculer la réduction d'impôt est au maximum de 300 000 euros.

**A quelles conditions ?** Réaliser des travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquiescer des performances techniques et énergétiques voisines de celles d'un logement neuf et louer le bien nu ou meublé à titre de résidence principale à un loyer plafonné et à des personnes sous condition de ressources.

**Quelle économie ?** L'investissement procure une économie égale à 12 % du montant de l'investissement plafonné à 300 000 euros si le propriétaire s'engage à louer le bien six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans.

**Notre avis.** L'opération est compliquée à mener, les conditions draconiennes. Mieux vaut s'adresser à un spécialiste qui a fait ses preuves dans ce genre de réhabilitation ■

## 6. Souscrire au capital d'une PME ou acheter des parts d'un FCPI ou d'un FIP

### Exemples de fonds

| Nom du FCPI/FIP           | Société de gestion      | Durée d'investissement |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| QI 2017                   | Inocap                  | Cinq à six ans         |
| Techno Numérique et Santé | Turene Capital          | Six à huit ans         |
| Convictions 2024          | Nextstage A.M           | Sept à dix ans         |
| PME 974 n° 5              | Apicap                  | Sept à dix ans         |
| InnovAlto                 |                         | Sept à dix ans et demi |
| Outre mer                 | ACG Management          | Sept à dix ans         |
| Outre mer                 | Inter Invest            | Sept à neuf ans        |
| Investissement PME 2017   | 123 Investment Managers | Six à neuf ans         |
| Dividendes Plus N° 6      |                         | Six ans                |

**Dans quel but ?** Réduire l'impôt sur le revenu et le nouvel impôt sur la fortune immobilière (Ifi) si votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d'euros.

**Pour quel montant ?** 50 000 euros maximum pour un célibataire, 100 000 euros pour un couple, s'agissant d'un investissement en direct. Respectivement 12 000 et 24 000 euros pour un fonds commun de placement pour l'innovation (FCPI) ou un fonds d'investissement de proximité (Fip).

**A quelles conditions ?** Souscrire avant le 31 décembre sachant que, pour l'Ifi, la réduction d'impôt sera supprimée

au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle perdurera en revanche pour l'impôt sur le revenu.

Conservés parts au minimum cinq ans mais dans la pratique entre cinq et dix ans.

**Quelle économie ?** Pour l'Ifi, la réduction d'impôt est égale à 50 % du montant de l'investissement.

Pour l'impôt sur le revenu, la réduction d'impôt est égale à 18 % du montant investi. Ce taux pourrait même, dès l'an prochain, être relevé à 25 %.

Les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais pas de prélèvements sociaux.

**Notre avis.** Le retour sur investissement s'apprécie lors de la sortie. Il est très variable selon les années et les fonds ■

STEPHANE AUDRAS/REA



## 7. Economiser 48% d'impôt avec les Sofica

**Comment ?** En investissant dans des sociétés de financement de l'industrie cinématographique et audiovisuelle (Sofica). Ces sociétés participent à la création française indépendante en prenant des tickets dans des projets de création de films, séries ou documentaires.

**Pour quel montant ?** Le montant d'investissement est libre, mais, en raison de la rareté du produit (il n'existe que 11 Sofica agréées cette année pour un montant global de capitaux levés de 63,07 millions d'euros), les possibilités sont souvent réduites. N'espérez pas y placer plus de 10 000 euros.

**A quelles conditions ?** Les parts de Sofica doivent être conservées pendant au moins cinq ans. Dans les faits, vous serez « collé » à elles pendant six ou sept ans, jusqu'à leur dissolution.

**Quelle économie ?** L'avantage fiscal habituel (36 %) est majoré à 48 % du montant de l'investissement cette année si la Sofica consacre au moins 10 % de ses actifs au développement de séries audiovisuelles ou au financement de l'exportation.

**Notre avis.** En raison du mode d'intervention des Sofica, vous êtes quasi certain d'investir à perte et de ne profiter que



de l'avantage fiscal. C'est d'autant plus vrai que la réduction majorée de cette année est attribuée en compensation d'une prise de risque plus importante. La plupart des Sofica terminent leur vie en remboursant, au mieux, 70 à 80 % des sommes engagées, ce qui ramène le rendement (avantage fiscal compris) de 1 à 5 % par an. Vous aurez cependant le bonheur de participer à la création française et de voir

parfois apparaître le nom de la Sofica dont vous êtes actionnaire au générique de films, téléfilms ou séries que vous avez aimés (« 120 battements par minute », « Rodin »...).

Attention : en raison de la faiblesse de l'enveloppe attribuée par Bercy, il n'y en aura pas pour tout le monde. Prenez vite contact avec votre conseiller financier si l'aventure vous tente ■

### Les 11 Sofica agréées en 2017

| Nom de la Sofica           | Société de gestion     | Montant de capitaux pouvant être levés |
|----------------------------|------------------------|--|
| SG Image                   | A Plus Finance         | 3,3 M €                                |
| Cinécap 2                  | Cinécapital            | 4 M €                                  |
| Cinéimage 13               | Cinéimage              | 9,1 M €                                |
| Cinéaventure 4             | Cinéaventure           | 4,3 M €                                |
| Cofimage 30                | Natixis                | 4,5 M €                                |
| Cofinova 15                | Cofinova               | 7,67 M €                               |
| Indéfilms 7                | Indéfilms              | 7 M €                                  |
| La Banque Postale Image 12 | Lucyfinance            | 6 M €                                  |
| Manon 9                    | Lucyfinance            | 3,7 M €                                |
| Palatine Etoile 16         | Banque Palatine        | 3,5 M €                                |
| Sofitvciné 6               | Média Finance Partners | 10 M €                                 |

## 8. Acheter un lot dans une résidence services

**Comment ?** En achetant un lot dans une résidence étudiante, de tourisme, d'affaires ou pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

**Pour quel montant ?** Il n'y a pas de plafond, mais le montant maximal qui ouvre droit à la réduction d'impôt est de 300 000 euros.

**A quelles conditions ?** Louer le bien neuf ans à la société exploitante de la résidence.

**Quelle économie ?** L'investissement donne droit à une réduction d'impôt égale à 11 % du montant investi. La TVA peut être également récupérée.

**Notre avis.** Beaucoup de contribuables préfèrent opter pour le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), plus intéressant financièrement ■

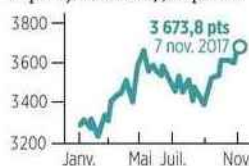
## 9. Choisir le bon impôt pour votre compte titres

Les comptes titres, fortement pénalisés fiscalement ces dernières années, vont retrouver des couleurs avec l'introduction de la flat tax à partir de 2018. L'application d'un prélèvement forfaitaire de 30 % (prélèvements sociaux compris) va réduire l'impôt pour la plupart des contribuables. Dans ces conditions, si vous avez dégagé des plus-values, mieux vaut attendre l'an prochain pour passer vos ordres, afin de profiter d'une fiscalité plus douce. Pour les plus gros contribuables, la note sera divisée par deux.

Ce n'est pas vrai si vous détenez les titres depuis plus de huit ans. Vous bénéficiez en effet d'un abattement de 65 % sur la plus-value. Mieux vaut donc les vendre

### Cours de l'indice Euro Stoxx 50

depuis janvier 2017, en points



avant le 31 décembre, à moins que vous souhaitiez opter l'an prochain, pour tous vos revenus issus de vos placements, pour l'intégration de ces gains à vos autres revenus. Si ce n'est pas le cas, vous serez moins imposé en vendant avant la fin de l'année car, même si vous êtes imposé dans

la tranche la plus haute à 45 %, le total des impôts et prélèvements sociaux s'élèvera à 29,89 %, contre 30 % pour la flat tax.

Attention : l'option pour le barème progressif ne sera plus possible pour les titres acquis à partir de janvier 2018 : les revenus et les gains seront automatiquement soumis à la flat tax à 30 % (prélèvements sociaux compris) ■



## 10. Investir outre-mer

**Comment ?** En devenant associé d'une société qui accorde des financements à des organismes et entreprises établis outre-mer. « Ces financements sont dirigés vers le logement social ou des activités industrielles », explique Jérôme Devaud, directeur délégué d'InterInvest, l'un des opérateurs historiques sur ce marché.

### Pour quel montant ?

L'investissement est libre, mais la réduction s'impute partiellement dans le plafonnement des niches fiscales à 18 000 euros. Dans les faits, il est possible d'investir 53 500 euros et de réduire son impôt l'an prochain de 60 000 euros sans dépasser le plafond si l'investissement est dirigé vers le logement social. Lorsque l'argent sert à acquérir des équipements industriels onéreux, coûtant plus de 250 000 euros et nécessitant un agrément de Bercy, il est possible de verser 48 128 euros et d'économiser 52 941 euros. Si l'opérateur finance des équipements industriels de valeur



Prudence. Peu contraignant, l'investissement outre-mer est aussi un des plus risqués.

moins, et donc sans agrément de Bercy, le versement maximal est de 37 190 euros pour une réduction d'impôt de 40 909 euros.

**A quelles conditions ?** L'actionnaire doit rester associé pendant au moins cinq ans.

**Quelle économie ?** La totalité de la réduction s'impute l'année de l'investissement. L'économie s'élève à la différence

entre le montant investi, qui est perdu, et la réduction d'impôt, qui est, elle, supérieure au montant investi. Le gain se situe entre 10 et 20 % de sa mise.

**Notre avis.** C'est le dispositif le moins contraignant puisqu'il n'y a pas d'obligation de verser de l'argent pendant plusieurs années, ni d'attendre le débouclage des opérations financées. C'est aussi l'un des plus risqués, car, en cas de requalification (elle est rare, mais peut se produire si le matériel financé n'est pas effectivement exploité pendant au moins cinq ans par une entreprise

locale), c'est la triple peine pour l'investisseur : perte de la somme investie, remise en cause de la réduction d'impôt obtenue et pénalités de retard. D'où l'importance de choisir un opérateur qui a fait ses preuves et offre de sérieuses garanties. Mieux vaut aussi privilégier le financement d'opérations agréées par Bercy. Enfin, certains gestionnaires proposent une assurance qui sécurise le risque ■

## 11. Effacer les revenus fonciers avec du déficit

**Comment ?** En réalisant des travaux dans des biens immobiliers donnés en location, qui viendront réduire le montant des revenus fonciers imposables et soumis aux prélèvements sociaux. À défaut de détenir de tels biens nécessitant des travaux, il existe des SCPI de déficit foncier qui permettent de profiter de ce dispositif.

**Pour quel montant.** Il n'y a pas de plafond. Tous les travaux sont donc imputables l'année de leur réalisation. Ils effacent en priorité les revenus fonciers existants et peuvent être imputés sur les autres revenus à hauteur de 10 700 euros par an. Les SCPI de déficit foncier prévoient en général un montant de travaux représentant 50 à 60 % du montant total versé par le contribuable.

**A quelles conditions ?** Le bien dans lequel les travaux sont réalisés ne doit pas être revendu dans les trois années

suivant la constatation du déficit. En cas d'investissement en SCPI, les parts devront être conservées jusqu'au terme, soit quinze ou dix-sept ans, car elles sont difficilement cédables (l'avantage fiscal ne profite qu'au premier détenteur).

**Quelle économie ?** Elle est fonction du taux marginal d'imposition, puisque les déficits ainsi créés sont déductibles des revenus. Lorsqu'ils sont imputés sur des revenus fonciers, ces déficits effacent également les prélèvements sociaux dus. Ainsi, un contribuable imposé à 41 % et supportant 15,5 % de prélèvements sociaux obtiendra 56,5 % d'économie d'impôt sur les travaux entrepris.

**Notre avis.** C'est une solution de défiscalisation à privilégier par les contribuables qui reçoivent déjà des revenus fonciers. Attention, via les SCPI, l'engagement de détention est d'au moins quinze ans ■

## 12. Faire une donation au dernier vivant pour réduire l'Ifi

**Dans quel but ?** Réduire le nouvel impôt sur la fortune immobilière que devront éventuellement acquitter vos enfants après votre décès. Ces derniers, même s'ils ne sont que nus-propriétaires, devront – si le texte est voté tel quel – déclarer à l'Ifi leur quote-part de la valeur du patrimoine immobilier reçu, quote-part qui dépendra de l'âge de l'usufruitier au jour du décès. Et ce alors même qu'ils n'en ont pas l'usage ni les fruits (loyers). En réalisant une donation au dernier vivant, seul l'usufruitier sera imposable sur la valeur des biens en pleine propriété.

**Notre avis.** Tout dépend de l'importance du patrimoine immobilier du défunt. Avant d'entreprendre quoi que ce soit, mieux vaut demander conseil à son notaire ■

JEAN-MICHEL ANDRÉA



## 13. Assurance-vie: souscrire de nouveaux contrats pour sanctuariser les anciens

L'introduction de la *flat tax* en assurance-vie a une portée limitée: elle ne concerne que les versements réalisés à partir du 27 septembre 2017, et seulement pour la fraction de versements (et les gains attachés) qui dépasse 150 000 euros. Ce montant est porté à 300 000 euros pour un couple disposant de deux contrats. Pour les sommes versées avant cette date, sans limite, et les versements de moins de 150 000 euros, c'est toujours la fiscalité actuelle qui s'applique, légèrement plus favorable après huit ans grâce au prélèvement forfaitaire réduit de 7,5%. Pour éviter dans l'avenir de devoir faire des calculs complexes avant d'effectuer un retrait, les professionnels recommandent de

### Baisse des souscriptions depuis la rentrée

Evolution mensuelle de la collecte nette de l'assurance-vie en 2017, en milliards d'euros



Source : Fédération française de l'assurance

ne plus verser dans les contrats existants et d'investir son épargne dans de nouveaux contrats d'assurance-vie. A défaut, les assureurs devront déterminer la part de vos retraits qui relève de l'«ancien régime»,

et celle qui tombe sous le coup de la *flat tax*, en fonction des proportions figurant dans ces deux compartiments fiscaux.

Un amendement ayant abaissé la fiscalité sur les retraits de moins de huit ans, il ne sera pas pénalisant d'effectuer les retraits sur les nouveaux contrats ouverts qui auront moins engrangé de plus-values ou de revenus.

Un conseil encore pour les couples mariés: ouvrez deux contrats, un au nom de chacun des conjoints, et répartissez vos versements sur les deux. Un ménage ne sera en effet soumis à la *flat tax* de 30% qu'à partir de 300 000 euros, mais seulement si cette somme est répartie entre les deux époux ■

## 14. Compléter sa retraite

**Comment ?** En investissant dans un plan d'épargne retraite populaire (PERP), un contrat Madelin pour les non-salariés ou encore dans le Corem (Complément de retraite mutualiste) ou à la Préfon (prévoyance des fonctionnaires).

**Pour quel montant ?** Vous pouvez déduire des revenus 2017 les versements réalisés à hauteur de 10% des revenus nets de l'année précédente. Avec un plancher à 3 862 euros et un plafond de 30 892 euros. Si le plafond annuel n'a pas été atteint durant les trois années précédentes, le reliquat peut être ajouté aux montants annuels.

Les possibilités sont plus étendues pour les non-salariés qui souscrivent un contrat Madelin. Aux sommes précédentes s'ajoute un deuxième étage représentant 15% des bénéfices compris entre un et huit plafonds de la Sécurité sociale. Soit un plafond de 72 572 euros défiscalisables pour des revenus égaux ou supérieurs à 314 000 euros.

Précision: les sommes versées par l'entreprise au titre d'une retraite « article 83 » ou d'un Perco sont comprises dans ce plafond.

**A quelles conditions ?** Les sommes versées sont bloquées jusqu'au départ à la retraite. S'il est possible de récupérer 20% du capital en une seule fois au terme, 80% au moins des capitaux sont trans-

formés en rente viagère (un revenu versé à vie). Les versements dans le PERP sont libres, ceux réalisés dans les contrats Madelin doivent être réguliers, avec une variation possible des montants versés dans une fourchette de 1 à 15.

**Quelle économie ?** S'agissant d'une déduction des revenus imposables, le gain fiscal dépend du taux marginal d'imposition: plus il est élevé et plus l'économie d'impôt est importante. Par exemple, pour 10 000 euros versés, un contribuable imposé à 14% économise 1 400 euros d'impôt sur le revenu, alors qu'un autre taxé à 41% engrange 4 100 euros de bonus fiscal.

Attention: les rentes versées à la sortie sont à leur tour imposables, avec les autres revenus, et donc frappées selon le taux marginal d'imposition ainsi que par les cotisations sociales.

**Notre avis.** Ces placements s'adressent en priorité aux gros contribuables. Ils supposent d'avoir évalué la pension attendue des régimes obligatoires et mesuré le «trou» à combler.

Ils sont déconseillés aux plus jeunes, en raison du blocage des fonds jusqu'à la retraite, sauf en cas de grave accident de la vie. Un impératif: choisir un contrat sans trop de frais et avec une offre financière de qualité pour optimiser les performances à long terme ■

## 15. Donner temporairement l'usufruit d'un bien immobilier

**Dans quel but ?** Sortir le bien du patrimoine soumis au nouvel Ifi.

**Pour quel montant ?** Sans plafond mais pour éviter les droits de donation, on peut se contenter de donner jusqu'au montant des abattements (100 000 euros par enfant et par donateur).

**A quelles conditions ?** Accepter de se priver des loyers issus du bien.

**Quelle économie ?** Comme vous ne percevez plus de loyers, votre impôt sur le revenu diminuera d'autant et vous réduirez la base soumise à l'Ifi.

**Notre avis.** La donation temporaire d'usufruit permet d'aider financièrement ses enfants pendant quelques années ■

## 16. Investir sur des PEA, PEE, Perco

**Dans quel but ?** Réduire le montant des prélèvements sociaux qui seront perçus lors de la récupération des gains. Si les sommes sont investies avant le 31 décembre 2017, le taux applicable sera de 15,5%. Si le placement a lieu après le 1<sup>er</sup> janvier, il sera de 17,2% du fait de l'augmentation de 1,7% de la CSG ■