



Dossier

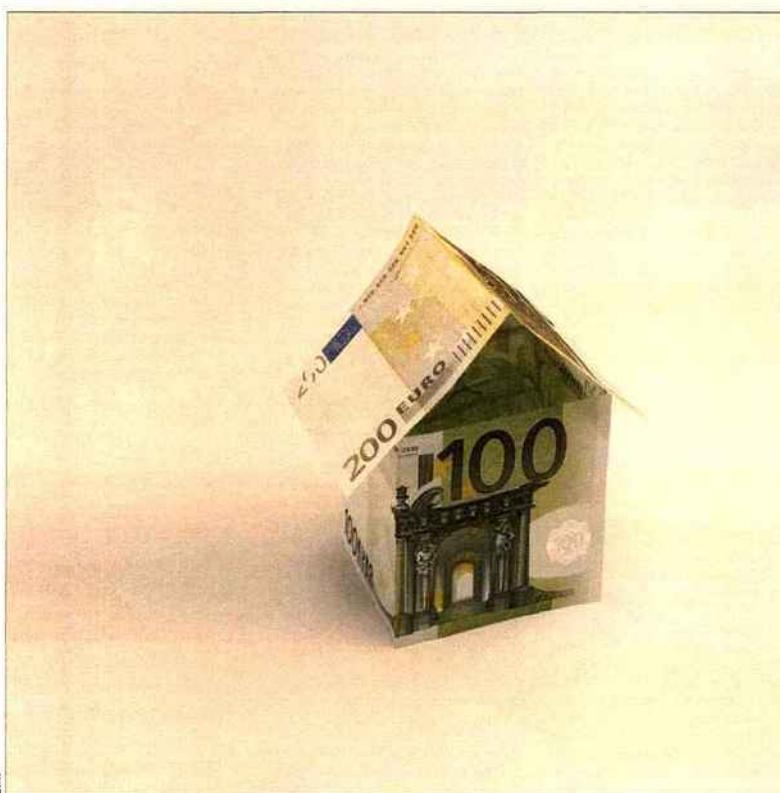
GESTION PRIVÉE - PATRIMOINE

Optimisation de défiscalisation

Plafond de papier

Cinéma, outre-mer,
démembrement... les solutions
pour contourner ou traverser le
plafonnement des niches fiscales

Le temps du coup de rabot sur les niches fiscales est révolu. Chaque année en effet, le coût des avantages fiscaux augmente un peu plus. Pris en tenaille entre l'impératif de rigueur budgétaire et l'impossibilité de réduire les niches, les pouvoirs publics ont trouvé une alternative: le plafonnement global à 10000 euros. Mais que les contribuables victimes de phobies fiscales se rassurent: dans la panoplie des outils de défiscalisation, il existe des solutions pour aller au-delà du plafond des 10000 euros, vite atteint.



SIPA



PIERRE-JEAN LECA

“ Dans chaque niche fiscale, il y a un chien qui mord”, rappelait en 2008 Gilles Carrez, alors rapporteur général UMP de la Commission des finances, qui s’efforça sans succès de réduire le nombre des “dépenses fiscales” de l’État. Lorsque la gauche retrouve le pouvoir en 2012, elle promettait elle aussi de donner un coup de balai dans l’inextricable maquis des niches. Dans la loi de finances pour 2012, on recensait 449 dépenses fiscales, pour un coût global de 65,9 milliards d’euros. Quatre ans plus tard, on dénombre 430 dépenses fiscales ayant un impact budgétaire en 2016, pour un coût total estimé à 83,4 milliards d’euros, selon le projet de loi de finances (PLF 2016). Le grand ménage n’a donc pas eu lieu. À défaut d’en limiter le nombre, le gouvernement en a toutefois plafonné le bénéfice. Depuis 2013, le montant cumulé des avantages fiscaux obtenus par un contribuable, sous quelque forme que ce soit – réduction d’impôt, crédit d’impôt, déduction du revenu global –, ne peut excéder 10000 euros. Un montant vite atteint pour les ménages qui emploient par exemple une nounou à domicile. Certaines dépenses fiscales, toutefois, telles que la défiscalisation dite Malraux, n’entrent pas dans ce cumul, ou bien encore permettent de rehausser le plafond, comme les investissements outre-mer. Par ailleurs, des produits de long terme comme le Perp (plan d’épargne retraite populaire) ont la singularité d’échapper à tout plafond.

À l’heure où le ras-le-bol fiscal

gronde, les classes moyennes et supérieures ont donc toujours entre leurs mains une panoplie d’outils de défiscalisation plus ou moins puissants, mais aussi plus ou moins risqués. Avant de lancer dans une opération de défiscalisation, il ne faut pas perdre de vue que l’avantage fiscal n’est jamais accordé gratuitement. C’est d’ailleurs la principale raison de la pérennité des niches. Le fameux “coup de pouce” fiscal permet de compenser un risque (comme le risque de perte en cas d’investissement dans l’outil productif en outre-mer) ou de doper la rentabilité d’un investissement par nature peu rentable (comme l’investissement locatif dans l’immobilier neuf).

Un plafond trop vite atteint

Avant de céder aux sirènes de la défiscalisation, le contribuable doit commencer par faire le point sur sa capacité de défiscalisation. “La première chose à faire avant de réaliser un investissement ouvrant le droit à une réduction d’impôt prise en compte dans le plafond des niches fiscales de 10000 euros est de faire le point sur sa capacité de défiscalisation, car ce plafond est très vite atteint, via les dépenses de la vie courante”, met en garde Éric Bron, d’Ingepar, une filiale de la BPCE. L’enjeu est de taille: le plafond de 10000 euros ne concerne pas uniquement les avantages accordés en contrepartie d’un investissement ou d’un placement “défiscalisant”, mais la quasi-totalité des réductions ou crédits d’impôt. “Emploi d’un salarié à domicile, frais de garde des enfants en bas âge... sont autant de dépenses qui vont progressivement grignoter au fil

Le plafond de 10000 euros ne concerne pas uniquement les avantages accordés en contrepartie d’un investissement ou d’un placement “défiscalisant”, mais la quasi-totalité des réductions ou crédits d’impôt



des mois la marge de manœuvre du contribuable”, ajoute Éric Bron. Par exemple, une famille avec deux enfants, qui embauche pour la première fois en 2015 un salarié en direct à son domicile, peut bénéficier d’un crédit d’impôt pouvant atteindre 9000 euros (la moitié des dépenses retenues dans la limite de 18000 euros)... Rien qu’avec cet avantage, sa capacité de défiscalisation est sérieusement entamée.

Pour ces contribuables, difficile donc de placer de l’argent dans la pierre, grâce par exemple au dispositif Pinel qui permet d’acquérir un bien neuf ou à rénover en contrepartie d’une réduction d’impôt alléchante (21 % au maximum sur 12 ans). “Étant soumis au plafonnement global des niches fiscales, l’investissement Pinel intéresse souvent des personnes qui souhaitent se lancer dans un premier investissement locatif et qui ont peu ou pas utilisé d’avantages fiscaux. Ce dispositif peut faire du sens si l’on souhaite loger ses ascendants ou descendants à moindre coût, mais hormis ce cas très particulier, les inconvénients du produit sont nombreux et il existe selon nous de meilleures solutions pour réduire ses impôts”, souligne Samantha Rouach, conseil en gestion de patrimoine chez Platineos.

Pour les amoureux des vieilles pierres à la limite du plafond, une alternative recueille les faveurs de la professionnelle: la loi Malraux, qui concerne la réhabilitation d’immeubles situés dans les quartiers historiques des centres-villes. En effet, cette opération n’est pas comptabilisée dans le plafonnement des niches fiscales de 10000 euros. Le dispositif, dont les premiers prix commencent autour

Les réductions d’impôt liées aux investissements outre-mer et/ou aux souscriptions au capital de Sofica (cinéma) bénéficient tous deux d’un plafond spécifique de 18000 euros



“Avant de réaliser un investissement pris en compte dans le plafond des niches fiscales, il faut faire le point sur sa capacité de défiscalisation, car ce plafond est très vite atteint, via les dépenses de la vie courante.”
Éric Bron, Ingepar.



de 150000 euros, offre un taux de réduction d'impôt de 22 % ou 30 % du montant des travaux plafonnés à 100000 euros. En plus de l'avantage fiscal, *"cette opération permet de devenir propriétaire d'un bien immobilier en secteur sauvegardé, donc souvent mieux situé, avec la perspective d'une éventuelle plus-value à long terme"*, précise Samantha Rouach.

**Le charme de l'outre-mer,
le risque du cinéma**

**Ceux qui ont déjà fait
le plein des avantages
compris dans le
plafonnement global
des avantages fiscaux, ou
qui se méfient de l'outre-
mer comme du cinéma,
peuvent s'orienter
vers des placements
ou des investissements
hors plafond**



"Le dispositif Girardin reste ce qui se fait de mieux en matière de défiscalisation." Jérôme Devaux, Inter Invest.

Si l'immobilier constitue le support de défiscalisation le plus populaire en France, d'autres dispositifs plus attractifs, mais aussi plus risqués, suscitent l'appétit des contribuables avertis: l'outre-mer et le cinéma.

Les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et/ou aux souscriptions au capital de Sofica (Sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel) bénéficient en effet tous deux d'un plafond spécifique de 18000 euros. Et avec la loi Girardin, les contribuables participent au financement de matériels industriels ou de logements sociaux destinés à des entreprises ou des bailleurs sociaux implantés dans les Drom-Com contre une réduction d'impôt significative. *"Le gain généré par cet investissement est uniquement fiscal: vous ne percevez aucun loyer et vous n'avez aucun espoir de plus-value à la sortie"*, prévient Jérôme Devaud, directeur d'Inter Invest, une société spécialisée dans le financement en opérations outre-mer. Mais le jeu en vaut largement la chandelle: Bercy accorde une réduction d'impôt significative au titre de l'année de l'investissement (soit en 2016 pour un investissement réalisé avant la fin de l'année 2015): son taux est de 44,12 % ou de 50 %, selon que le projet concerne un projet industriel ou des logements sociaux. *"La réduction n'est retenue, dans le plafond des niches fiscales spécifique de 18000 euros, que pour son montant net de rétrocession à l'entreprise exploitante du matériel financé. Ce qui signifie qu'elle peut atteindre 38000 euros ou 60000 euros selon le cas"*, détaille Jérôme Devaux, pour qui *"le dispositif Girardin reste ce qui se fait de mieux en termes de défiscalisation"*. Attention cependant: le plafond de 18000 euros de l'outre-mer et du Sofica ne se cumule pas avec le plafond de droit commun de 10000 euros. Si, au titre de la même année, le contribuable est susceptible de bénéficier à la fois de réductions d'impôt entrant dans le plafond spécifique de 18000 euros, et d'autres avantages entrant dans le plafond de 10000 euros, l'ensemble des avantages auxquels il peut prétendre ne peut pas dépasser 18000 euros. *"Autrement dit, si vous avez déjà atteint le plafond de 10000 euros, ce plafond spécifique vous permet de bénéficier d'un volant supplémentaire de 8000 euros en cas d'investissement outre-mer"*, précise Jérôme Devaux.

Investir dans le cinéma à travers des Sofica est également très attractif d'un point de vue fiscal. Devenues rares, elles permettent en effet d'obtenir une réduction d'impôt représentant 36 % de son investissement lors de l'année de souscription, avec un maximum de 6480 euros par foyer fiscal. Outre les Sofica, l'offre la plus abondante pour réduire sa fiscalité, développée par de nombreux acteurs du marché, provient d'une panoplie de FIP (Fonds d'Investissement de Proximité) ou FCPI (Fonds Communs de Placement dans l'Innovation) sur des secteurs très variés. *"Mais ce type de placement a du mal à valoriser son potentiel d'appréciation, avec une visibilité souvent limitée de son retour sur investissement"*, prévient Éric Bron.

**Privilégier les placements
hors plafond**

Ceux qui ont déjà fait le plein des avantages compris dans le plafonnement global des avantages fiscaux, ou qui se méfient de l'outre-mer comme du cinéma, peuvent s'orienter vers des placements ou des investissements hors plafond, *"notamment les avantages accordés sous forme de déduction du revenu qui permettent de réduire la base imposable"*, souligne Éric Bron. Principal intérêt pour les contribuables fortement imposés: l'économie d'impôt résultant de la prise en compte de ces avantages est proportionnelle à leur taux marginal d'imposition. Ainsi, un contribuable imposable dans la tranche marginale à 45 % qui consacre 50000 euros à un rachat de trimestres ou qui verse la même somme sur un Perp, peut réaliser une économie d'impôt de 22500 euros, non plafonnée, bien supérieure à ce que lui rapporterait n'importe quelle réduction d'impôt. Attention: à l'heure de la retraite en revanche, c'est l'effet inverse qui va jouer, car la rente est imposable dans les mêmes conditions que les pensions de retraite. Plus le retraité est lourdement imposé, moins la rente nette sera élevée. *"Pour éviter que le fisc ne reprenne d'une main ce qu'il a donné de l'autre, il faut que le taux marginal d'imposition du contribuable diminue une fois à la retraite. Ce qui est généralement le cas, compte tenu de la baisse des revenus"*, précise Éric Bron.



En marge des dispositifs de défiscalisation immobilière classiques, un autre montage recueille un intérêt croissant de la part des investisseurs: le démembrement de propriété. Il s'agit de séparer le droit de propriété en deux parties, la nue-propriété et l'usufruit. Ce mécanisme met en présence deux acteurs, un investisseur et un bailleur social, le premier achetant la nue-propriété, le second l'usufruit. Le tout de façon temporaire, quinze à vingt ans. Premier avantage? *"La possibilité d'acheter avec une décote de 35 % à 40 % selon la durée du démembrement"*, explique Samantha Rouach. Sur un bien valant 300 000 euros, la mise de fonds de l'investisseur serait donc de 180 000 euros. Certes, pendant la durée du démembrement, l'investisseur ne touche aucun loyer: c'est l'usufruitier qui en bénéficie et qui paie les charges. Mais il n'aura pas à se soucier de la gestion du bien. Une fois les 15 ou 20 ans écoulés, la pleine propriété se reconstitue au profit de l'investisseur, sans frais. *"Au plan fiscal, il peut déduire ses intérêts d'emprunt s'il a d'autres revenus fonciers et, s'il est assujéti à l'ISF, le bien n'entrera pas dans son patrimoine taxable"*, indique Emmanuel Charlet, directeur associé de Fidexi. *"L'achat en démembrement est une stratégie à jouer pour ceux qui ont déjà d'importants revenus fonciers et qui souhaitent réduire leur pression fiscale"*, observe Emmanuel Charlet. *"Si le marché de l'achat en démembrement reste confidentiel, il a toutefois doublé entre 2013 et 2014 pour atteindre 2 000 lots."* Pour le spécialiste, l'achat en démembrement devrait se développer dans les prochaines années. *"C'est un produit très sécurisé, une qualité très recherchée par les investisseurs. De plus, nous avons réalisé des comparatifs chiffrés montrant que ce montage est également intéressant pour une population plus large de contribuables. À partir d'un taux marginal d'imposition de 30 %, l'effort d'épargne est comparable ou inférieur à celui d'un investissement en loi Pinel, conférant à l'investisseur une meilleure rentabilité."*

À l'issue de ce tour d'horizon de ces

principaux outils de défiscalisation, une conclusion s'impose: en France, la phobie fiscale peut encore se soigner pourvu que l'on en ait les moyens. ■



"L'achat en démembrement est une stratégie à jouer pour ceux qui ont déjà d'importants revenus fonciers et qui souhaitent réduire leur pression fiscale." Emmanuel Charlet, Fidexi

En marge des dispositifs de défiscalisation immobilière classiques, un autre montage recueille un intérêt croissant de la part des investisseurs: le démembrement de propriété

Chiffres clés

Le coût des niches fiscales reste très élevé

84,3 Md€ en 2015: le coût des niches fiscales en 2015, en baisse de 1 Md€ par rapport à 2014.

À elles seules, 13 dépenses fiscales représenteront plus de la moitié de la facture totale l'an prochain. Le Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE: 3 Md€) et le Crédit d'impôt recherche (CIR: 5,5 Md€) constituent les deux principales niches.

1,6 Md€: le coût estimé du dispositif Pinel en 2016

Source: PLF 2016



La presse, une nouvelle niche fiscale

La loi du 17 avril 2015 relative à la modernisation du secteur de la presse, publiée au *Journal officiel* le 18 avril 2015, permet aux particuliers qui souscrivent au capital d'une société de presse de bénéficier d'une réduction d'impôt. Avec cette loi, le gouvernement souhaite soutenir "les initiatives individuelles en faveur de la presse écrite. À l'heure où le pluralisme de la presse est menacé, il est apparu indispensable de créer un levier vraiment incitatif. Il existait jusqu'en 2013 une mesure comparable pour encourager les entreprises à investir dans les entreprises de presse (article 220 undecies du CGI). Aujourd'hui, c'est la démarche citoyenne que nous souhaitons encourager par une réduction de l'impôt sur le revenu".

Applicable à partir l'année prochaine, lors du paiement de l'impôt 2016 calculé sur les revenus perçus cette année, la mesure permettra de réduire la note à payer au fisc de 30 % des sommes ainsi investies, retenues dans la limite annuelle de 1000 euros pour une personne seule et de 2000 euros pour un couple. Soit une réduction d'impôt maximale de 300 euros, ou 600 euros par an, selon la situation familiale du contribuable. Le taux de la réduction d'impôt sera porté à 50 % en cas d'investissement dans une société ayant le statut d'entreprise solidaire de presse d'information. Ce nouveau dispositif est concerné par le plafonnement à 10000 euros.

Attention: dans l'hypothèse où tout ou partie des titres ayant donné lieu à réduction d'impôt serait cédé avant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription, la réduction d'impôt obtenue serait ajoutée à l'impôt dû au titre de l'année de la cession (sauf en cas de licenciement, d'invalidité ou du décès du contribuable ou de l'un des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune).

Par ailleurs, la loi rend éligibles à la réduction d'impôt pour dons aux œuvres, les sommes versées sans contrepartie aux associations d'intérêt général exerçant des actions concrètes en faveur du pluralisme de la presse. Une réduction d'impôt égale à 66 % des sommes versées, retenues à hauteur de 20 % de votre revenu imposable. ■

Applicable lors du paiement de l'impôt 2016 calculé sur les revenus perçus en 2015, la mesure permettra de réduire la note à payer au fisc de 30 % des sommes ainsi investies, retenues dans la limite annuelle de 1000 euros pour une personne seule et de 2000 euros pour un couple



Monuments historiques, hors norme

Pour les contribuables fortunés et attirés par les vieilles pierres, le dispositif monument historique a de quoi séduire! Destiné à encourager les particuliers à restaurer du patrimoine immobilier ancien, et notamment des bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques, il offre un mécanisme fiscal puissant pour ceux qui s'engagent à détenir le bien pendant au moins quinze ans, mais sans obligation de location. Les charges foncières liées aux parties protégées (travaux, intérêts d'emprunt, etc.) sont déductibles du revenu global de l'investisseur sans aucun plafond. Et ce régime n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales. Il est donc idéal pour ceux qui paient beaucoup d'impôt et

souhaitent constituer un patrimoine immobilier de qualité. *“Le dispositif Monument historique est très efficace pour minorer, voire gommer son impôt sur le revenu. Plus la tranche marginale d'imposition est élevée, plus l'économie d'impôt est importante”*, indique Samantha Rouach, conseil en gestion de patrimoine chez Platineos.

Seul problème: les programmes éligibles, c'est-à-dire qui transforment un ancien immeuble (caserne, prison, bureaux) classé en habitations, sont très peu nombreux. Ils doivent au préalable obtenir un agrément de Bercy et du ministère de la Culture. En revanche, les bâtiments vendus entiers (château, prieuré, moulin, etc.) sont plus faciles à trouver. Les prix sont variables, puisque cela

peut concerner de la “petite” ruine à la campagne au vaste hôtel particulier de centre-ville. Mais alors, comme pour n'importe quel investissement immobilier, la qualité des biens ne doit pas faire oublier celle de leur emplacement. ■

Les programmes éligibles, c'est-à-dire qui transforment un ancien immeuble (caserne, prison, bureaux) classé en habitations sont très peu nombreux