



10 moyens de payer moins d'impôts



10 moyens de payer moins d'impôts ©Micky Clément/Courtesy Galerie Derouillon

Il n'y a pas de mal à se faire du bien au portefeuille... en défiscalisant ! Un certain nombre d'outils existent pour diminuer le poids de l'impôt. Attention cependant à ne pas se faire trop d'illusions. Défiscaliser est un exercice de haute voltige qui présente quelques chausse-trappes. Tour de piste d'une dizaine de solutions.

Voici revenu, comme tous les ans avec le printemps, le temps de la déclaration de revenus. Et, pour ceux dont le patrimoine est supérieur à 1,3 million d'euros, le moment de la déclaration de fortune, ce fameux ISF dont on ne sait pas trop si ses jours sont comptés, ni quelle forme il prendra désormais. Cette année comme tous les ans, chacun se demande pourtant « *Que pourrais-je bien faire pour payer moins d'impôts ?* » Quels outils, légaux bien sûr, peuvent me permettre de limiter une « douloureuse » qui, chaque année, l'est toujours un peu plus, rendant d'autant plus forte la tentation de défiscaliser !

« *C'est bien simple, 60 à 70% des rendez-vous à notre cabinet tournent autour de cette préoccupation fiscale* », confie Laure Bellamy, conseil en gestion de patrimoine à Caen. C'est compréhensible, les rendements financiers et immobiliers sont de plus en plus faibles et les ponctions sont de plus en plus lourdes ; avec jusqu'à 45% d'impôt sur le revenu augmenté de 15,5% de prélèvements sociaux, un ISF qui peut monter jusqu'à 1,5% de la valeur des biens, des impôts locaux en constante augmentation, de plus en plus de Français sont obligés de manger leur capital pour payer la note de Bercy. Alain Massiera, le patron de la banque privée à Rothschild & Cie, souligne qu'« *un taux d'ISF de 1,5% implique de dégager une performance brute sur ses avoirs financiers de 5 à 6%, si l'on tient compte du taux d'imposition des revenus du capital et des besoins de train de vie* ». 5 à 6% ? Un défi quasi impossible à relever.

« *En toute objectivité, l'impôt peut alors devenir quasi confiscatoire et dans un tel contexte, la défiscalisation ne peut que faire mouche* », remarque le conseiller en gestion de patrimoine toulonnais Pascal Jouve. La « phobie administrative » invoquée par le député Thomas Thévenoud pour esquiver ses dettes fiscales a vite fait de gagner bien des Français et de les pousser vers les opportunités de réduction d'impôt. Mais comme le note Karen Fiol, conseil en gestion de patrimoine à Aix-en-Provence, « *ce qui est terrible dans notre métier, c'est que, comme l'a écrit Jules César dans "La Guerre des Gaules", « les hommes croient volontiers ce qu'ils désirent* ». » Ce que Laure Bellamy traduit ainsi : « *Ils veulent de la défiscalisation, alors certains en tirent parti pour vendre plus cher.* »



[Visualiser l'article](#)

Au final, retenons quand même le conseil de ce spécialiste parisien, Richard Houbron : « *Lorsque l'on me demande ce que je propose pour réduire le montant d'impôts, j'explique que l'on doit toujours rattacher cette question à celles, plus larges, de la rentabilité et du risque associés. La fiscalité ne doit être considérée que comme un paramètre d'une équation, pas comme un critère de décision.* » Les solutions de défiscalisation sont parfois fortement chargées en frais et contraignantes, ce qui fait que le résultat réel peut être nul, voire carrément négatif. Tout un écosystème de la défiscalisation s'est développé pour exploiter cette obsession du moins d'impôt. Et bien sûr, en matière d'avantages fiscaux, tout dépend des choix du gouvernement en place !

Et puis, tant qu'à défiscaliser, plutôt que faire des bêtises qui engagent sur une dizaine d'années voir plus, pourquoi ne pas financer la recherche médicale et la solidarité, par exemple ? Les dons consentis aux fondations reconnues d'utilité publique et à certains organismes sans but lucratif font bénéficier d'une réduction d'ISF égale à 75% du montant du don, plafonnée à 50 000 euros, ou d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 66%, plafonnée à 20% de votre revenu imposable !

Immobilier : prudence sur le Pinel

« *Qui finance l'achat : les loyers du locataire pour 60%, vos économies d'impôts pour 20%, votre épargne pour 20%* » ; ou encore, « *0 EUR d'impôt pendant six, neuf, douze ans avec la loi Pinel* » , « *Transformez vos impôts en patrimoine* » ... Ces slogans et ces publicités qu'on voit affichés partout, notamment en cette période de l'année, les adeptes de la défiscalisation y croient dur comme fer. La réalité, pourtant, est le plus souvent d'une tout autre nature, comme le concèdent la plupart des conseils en gestion de fortune. « *Il est impossible de dégager une rentabilité à moins de monter l'investissement soi-même de A à Z, depuis l'achat du terrain à la construction et à la gestion de la location pour maîtriser l'ensemble des coûts* » , affirme Karen Fiol. Laurent de Swarte, cofondateur de l'un des cabinets de gestion de fortune les plus influents à Paris, Agami Family Office, met également en garde contre les miroirs aux alouettes : « *L'immobilier n'est pas une martingale ! Je répète souvent à ceux de mes clients qui ne jurent que par l'immobilier, qu'ils peuvent perdre 20% de leur investissement. Quant au Pinel et autres défiscalisations immobilières, c'est une aberration.* »

Aberration ? Le mot peut paraître fort. Mais peu d'opérations résistent à une démonstration chiffrée sur tableur surtout lorsqu'arrive le moment fatidique de la revente, qu'elle soit parfaitement maîtrisée où imposée par des événements extérieurs ! Comme le fait valoir Danielle François-Brazier, directrice générale de Foncia Pierre Gestion, qui gère pour 1 milliard d'euros d'actifs immobiliers en bureaux et boutiques, la défiscalisation immobilière ne va le plus souvent pas dans l'intérêt de l'investisseur. Alors que plusieurs sociétés de gestion ont lancé des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dites « fiscales », elle s'y est toujours refusée « *dans l'intérêt de l'épargnant* » . Son verdict est clair : « *Un placement ne doit en aucun cas être dicté par le seul avantage fiscal.* »

« *Quand un ami me demande mon avis sur une opération immobilière à laquelle est accolé un avantage fiscal, je lui suggère d'abord de comparer le prix d'achat de l'appartement neuf avec celui du marché de la revente. Si l'écart se situe entre 10 et 15%, l'affaire est jouable à condition d'accepter le risque d'une éventuelle moins-value à terme. Mais si l'écart est de 20% ou au-delà, l'opération n'a quasiment aucune chance d'être rentable au final, même en tenant compte des économies d'impôts* » , poursuit Danielle François-Brazier. Faites vous-même le test, c'est la meilleure solution. Et vérifiez également sur place, le niveau de loyer acceptable par les candidats à la location, en vous souvenant que si l'appartement que vous voulez acheter n'est pas loué pendant les neuf ans imposés par la loi, toute votre réduction d'impôt sautera, et ce rétroactivement ! Les commercialisateurs ont d'ailleurs l'obligation de prévenir à ce sujet du risque pris, ce que tous ne font pas de façon évidente. Car le risque est réel, dans la mesure où nombre de programmes se lancent dans des zones excentrées où il n'existe aucun besoin locatif réel compte tenu des barèmes réglementaires imposés pour les revenus plafonds des locataires.



Si investir en Pinel était vraiment la belle affaire à tout coup, nul doute que les conseils en gestion de patrimoine le recommanderaient. Patrick Ganansia, fondateur d'un des plus gros cabinets à Paris (plus de 1,2 milliard d'euros en gestion), interrogé à ce sujet, nous répond sans ambiguïté : « *Je n'en fais pas sauf demande expresse d'un client et sous réserve de validation de son besoin.* » Yves Gambart de Lignières, autre conseiller bien connu à Vannes, le résume ainsi clairement : « *Le gain potentiel en Pinel est ridicule puisque très souvent vous perdez largement plus à la sortie compte tenu de l'écart important entre les prix du neuf et de l'ancien.* » La prudence, comme souvent, est ici plus que jamais mère de sûreté.

Retraite : le Perp pour un gommage radical

Le Plan d'épargne dit « populaire » et pour la « retraite » (PERP) est un excellent rabot à déclaration de revenus, du moins pour ceux qui paient beaucoup d'impôts. Vous pouvez déduire chaque année 30 000 euros sur votre revenu déclaré (30 432 euros pour 2016, le plafond qui est revalorisé tous les ans). Par exemple, si vous vous situez à 45% de taux marginal, le calcul est vite fait, vous économisez 13 694 euros d'impôt, et même beaucoup plus, puisque la première année « *ce plafond est majorable avec le cumul des trois années passées et si on ajoute le conjoint* », détaille Olivier Mariée, directeur des activités épargne d'Axa France. Au bout de dix ans, un couple pourra ainsi effacer plus de... 350 000 euros d'impôt. Qui dit mieux ? Autre avantage, non négligeable du PERP : c'est un capital qui sort du patrimoine taxable à l'ISF.

Il y a pourtant un revers à la médaille car, c'est bien connu, les belles devantures dissimulent parfois des arrières-cours moins plaisantes. Le PERP débouche sur une rente à vie, sans garantie sur la table de mortalité (données démographiques utilisées pour les calculs de rente) qui sera applicable au moment du départ en retraite. La loi permet toutefois de récupérer 20% du capital acquis au moment de cesser son activité professionnelle. Et même jusqu'à 100% dans certains cas, comme le déblocage à l'expiration des droits au chômage après licenciement, ou s'il s'agit de financer l'achat de sa résidence principale après au moins deux ans de location avant la retraite.

Attention, cependant, tous les bons conseils en gestion de patrimoine vous le diront, à l'instar de Samantha Rouach, du cabinet Platineos : « *Trop de banques et d'assureurs surfent sur l'avantage fiscal pour proposer des contrats de mauvaise qualité.* » Les conseils d'un professionnel sont indispensables pour ne pas se faire piéger par de mauvais PERP. Un des meilleurs, à notre avis, est celui proposé par Eres et Swiss Life (dénommé 163x). Pour les professionnels libéraux, artisans et commerçants, il y a mieux : la « retraite Madelin ». La déduction peut dans ce cas aller jusqu'à 71 440 euros. Qui plus est, l'assureur a la possibilité de garantir, dès la souscription, la table de mortalité qu'il utilisera pour calculer votre rente, ce qui n'est pas le cas, on l'a vu, dans un PERP classique. Mais là aussi il n'est pas facile de trouver le bon assureur ! Et attention, il reste un impératif : le souscripteur doit faire un minimum de versements chaque année.

Le méga-bonus fiscal des rachats de trimestre

À l'approche de la retraite, observe le conseil en gestion de patrimoine Richard Houbron, « *je vais traditionnellement suggérer à mes clients d'étudier l'opportunité d'un rachat de trimestres, en tenant compte de leur âge et de leur situation en termes de trimestres acquis. Les deux options PERP et rachat de trimestres sont en effet cumulables, en plus du Madelin pour les libéraux. Mais seul le rachat de trimestres est déductible du revenu imposable sans limitation de montant ! Ce rachat de trimestres manquants, jusqu'à douze au plus, correspondant aux années d'études supérieures ou aux années incomplètes par exemple, n'est cependant pas sans risque. Si on l'envisage assez tôt dans sa vie, à 45 ans par exemple, le coût est nettement moindre que si l'âge est plus avancé. Mais par contre, il faut se souvenir qu'en cas de décès, ce capital versé sera perdu, contrairement au PERP !* »

[Visualiser l'article](#)

Le rachat peut porter sur le taux seul (taux de calcul de la retraite pour atteindre le maximum de 50% du revenu moyen) ainsi que sur la durée d'assurance. Racheter les deux (taux et durée), en particulier pour les cadres supérieurs ayant des complémentaires significatives, maximise l'impact, conseille ce spécialiste. Ordre de grandeur du coût : environ 4 400 euros le trimestre à 60 ans, pour un cadre avec 40 000 euros de rémunération annuelle brute, avec un coût net réel moindre du fait de la déduction fiscale à l'impôt sur le revenu.

Attention, cette stratégie pourrait être remise en cause cette année, si le prélèvement à la source est mis en oeuvre, ce qui a quand même de forte chance d'être le cas. À noter également : le règlement du rachat peut se faire par échelonnement, ce qui lisse l'impact fiscal sur plusieurs années.

Investissement : FIP et FCPI, des effaceurs fiscaux

Rappelons l'idée : vous achetez des parts d'un fonds qui va investir dans de jeunes entreprises innovantes (FCPI) ou d'un fonds dit de proximité (FIP) qui finance des PME installées dans une région. « *Je propose volontiers cette solution à mes clients mais à condition qu'ils en acceptent clairement le risque, commente Laure Bellamy. Et pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté, j'emploie une image assez facile à comprendre : je leur dis que c'est comme si vous faisiez un don, ce que vous récupérerez à la sortie sera du bonus pour vous.* » Et rappelons les conditions : la réduction d'impôt sur le revenu est de 18% - 38% pour la Corse et 42% en outre-mer, par dérogation - jusqu'à 24 000 euros investis (soit 4 320 euros effacés pour un couple). L'avantage fiscal est bien plus puissant pour l'ISF : jusqu'à la moitié pour 90 000 euros maximum investis, ce qui fait 45 000 euros d'ISF en moins.

Attention, cependant, à l'engagement de blocage de votre argent jusqu'à liquidation du fonds d'investissement, une durée qui va de sept à dix ans en moyenne. Et soyons clairs, la performance des fonds est très incertaine. Elle dépend à la base de la réussite des entreprises, mais bien évidemment aussi du professionnalisme des sociétés de gestion ; à notre avis, préférez Alto Invest, Sigma Gestion, Inter-Invest, Inocap, Idivest.

Il existe enfin, pour ceux qui seraient tentés par ce genre bien spécifique, une réduction d'impôt sur le revenu de 18% jusqu'à 100 000 euros investis dans des terres agricoles (céréalières, viticoles...) et dans des forêts en exploitation. C'est, par exemple, la spécialité de Vatel Capital avec ses fonds d'investissement GFF, Foncière Forestière et Terres de France.

Start-up : le jackpot du business angel

L'achat en cash d'une partie du capital de jeunes entreprises est plutôt destiné aux grosses fortunes, supérieures à 10 millions d'euros. Dit un peu vulgairement, une telle opération peut se révéler un peu « casse-gueule ». Nous sommes là dans l'univers du capital-risque, dont le nom parle tout seul. La mise minimale ici est le plus souvent à six chiffres, à savoir 100 000 euros au moins la part et parfois beaucoup plus. L'investissement peut se faire en direct, ou via une holding avec plusieurs investisseurs, ou encore via un Fonds professionnel de capital-investissement (FPCI). Par exemple, si l'univers de la recherche vous intéresse, Truffle Capital vient de lancer une holding ISF PME 2017 qui va investir dans une dizaine de sociétés à fort potentiel. « *Il propose en ce moment deux nouveaux fonds de ce type réservés aux "investisseurs qualifiés", l'un de 200 millions d'euros dans les sciences de la vie et l'autre dans les fintechs pour 150 millions d'euros* », dévoile son nouveau président Patrick Kron, qui fut PDG d'Alstom. Cette société s'est spécialisée dans l'investissement dans des entreprises développant des technologies dites de « rupture » dans les secteurs des technologies numériques, de la medtech et de la biotech. Selon lui, « *la France est très riche en opportunités grâce à l'écosystème qui a été mis en place en faveur des créateurs d'entreprises avec notamment le Crédit d'impôt recherche et les soutiens publics à l'innovation. Notre pays est devenu une vraie fabrique à start-up.* » Le potentiel existe, avec des multiples de trois à quatre en medtech et des TRI de 15 à 20%, assure Philippe Pouletty, le directeur général de Truffle Capital. Mais, rappelons-le, le risque

[Visualiser l'article](#)

aussi. C'est ce qui explique la ristourne d'ISF de 50% jusqu'à 90 000 euros, soit 45 000 euros d'impôt en moins. Autrement dit, c'est l'État qui prend en charge jusqu'à 50% de perte. Une façon de financer la création des jeunes pousses.

Dans ce registre, intéressez-vous aussi à 123 IM pour son nouveau fonds de promotion immobilière avec Guy Nafilyan ; Inter-Invest et son holding Inter-Invest ISF 2017, dont le type de participations peut être adapté au niveau de risque accepté par l'investisseur ; Turenne Capital et son Mandat Hôtelier ISF permettant d'investir dans un pool d'hôtels ; Novaxia et son Novaxia Immo Opportunité 6.

Location : les revenus défiscalisés du LMNP

Le LMNP, c'est le statut de « loueur en meublé non professionnel ». Il s'agit d'un schéma qui est applicable aux résidences gérées, comme celles destinées aux seniors ou aux étudiants. Vous achetez un appartement qui est mis en location par bail commercial de neuf ans auprès d'une société d'exploitation. Cela peut être fiscalement intéressant dans la mesure où, contrairement au bailleur d'un logement, vous pourrez déduire l'amortissement de votre investissement et les intérêts en cas d'achat à crédit, ce qui permet de défiscaliser largement les revenus de location. Vous pouvez aussi récupérer la TVA. Intéressant mais bien évidemment pas sans risque, les sociétés gestionnaires n'étant pas toujours à la hauteur.

Une nouvelle option intéressante, cependant : deux sociétés qui ont pignon sur rue, La Française REM et Cerenicimo, se sont associées pour lancer un Organisme de placement collectif en immobilier (OPCI), autrement dit une société immobilière investie en résidences gérées. L'intérêt : l'investisseur bénéficie de la fiscalité intéressante du LMNP sans avoir à s'impliquer personnellement et avec une mise de fonds moins importante (à partir de 5 000 euros). Quant à l'objectif de performance de ce fonds baptisé LF Cerenicimo +, Marc Bertrand, président de La Française REM, juge raisonnable de prévoir 3,5% de rendement net et 3% après fiscalité, sur la base d'un taux marginal de 30%. Exemple, qu'il nous cite : pour 3 500 euros de revenus, la part d'amortissement déductible pourrait être de 2 500 euros, soit 1 000 euros imposables. Le taux d'impôt effectif - net de prélèvements sociaux - est de 13%. Soit 3 045 euros de revenu réel à l'arrivée. Un autre intérêt de cette solution est l'obligation pour le gérant du fonds de permettre à ceux qui le souhaitent de se retirer facilement, insiste Thierry Sevoumians, de La Française REM.

Les vertus de « l'encapsulage »

Comme le fait remarquer le conseil en gestion de patrimoine Richard Houbron, « *l'astuce de notre travail sur l'imposition ne passe pas exclusivement par la souscription de produits financiers mais aussi par la définition et la mise en oeuvre de solutions juridiques ou fiscales* ». Cette technique dite de l'encapsulage est très prisée des experts. Elle consiste à loger son patrimoine soit dans une holding assujettie à l'impôt sur les sociétés qu'on contrôle soi-même, soit au sein de produits d'assurances-vie... Au final, « *grâce à ce mécanisme, un redevable n'ayant aucun revenu au titre d'une année ne paiera aucun ISF l'année suivante* », souligne Stéphane Jacquin, directeur de l'ingénierie patrimoniale de Lazard Frères Gestion.

En effet, le total ISF 2017 + impôt sur les revenus 2016 + prélèvements sociaux sur les revenus 2016 ne doit pas dépasser 75% des revenus 2016. Si ce montant de revenus est quasi nul, l'impôt l'est aussi ! Et, faut-il le rappeler, la fiscalité de l'assurance-vie au regard de l'impôt sur le revenu est très intéressante après huit ans.

Cet encapsulage des revenus a cependant pris un peu de plomb dans l'aile avec la loi de finances pour cette année, puisque Bercy a fait voter que les revenus versés à sa propre holding (notamment les dividendes) peuvent désormais entrer dans les revenus pour le calcul du plafonnement, même si cet argent reste dans la société. Mais attention, tempère Stéphane Jacquin, l'administration fiscale doit apporter la preuve 1°) que la



[Visualiser l'article](#)

capitalisation des revenus constituait « l'objectif principal » de la création de la société et 2°) que la société a directement ou indirectement contribué au financement du train de vie de son actionnaire.

La technique du déficit foncier

Dans le registre du « gommage » fiscal, le conseil en gestion de patrimoine toulonnais Pascal Jouve recommande la technique dite du déficit foncier. « *C'est fiscalement beaucoup plus efficace que le Pinel pour les hauts revenus* », puisque vous impactez des travaux de rénovation sans limite sur vos revenus, et surtout sans subir le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros par an ! En outre, cet expert estime la rentabilité bien meilleure, puisque vous avez la maîtrise du prix d'achat, de la rénovation et des loyers et qu'en choisissant un appartement bien situé vous avez un potentiel de valorisation.

Quatre SCPI de déficit foncier proposent cette solution peu connue et optimale pour ceux qui sont taxés dans les tranches maximales d'impôt sur le revenu : Amundi Défi foncier 2 (Crédit Agricole), avec 50% de quote-part de travaux ; Grand Paris Pierre Capitalisation (Inter Gestion), avec 65% de quote-part de travaux ; Renovalys 6 (Advenis Investment Managers), avec 50% de quote-part de travaux sur une année ; Urban Pierre 3 (Urban Premium), avec 54% de quote-part de travaux sur une année.

Autre idée très valable, le « Pinel de réhabilitation », aussi appelé « Pinel optimisé », c'est-à-dire avec des appartements anciens complètement remis à neuf. Deux sociétés se sont spécialisées sur le créneau : la Financière Magellan et la Compagnie Immobilière de Restauration.

L'opportunité du Malraux

L'investissement en loi Malraux (à savoir en rénovation au sein de quartiers historiques) permet une réduction d'impôt de 30% des travaux en secteur sauvegardé, plafonnés à 100 000 euros par an (22% en secteur de protection du patrimoine architectural). Il y a bien sûr des contreparties (restauration de l'ensemble de l'immeuble, mise en location nue de neuf ans en résidence principale). Et ce type d'investissement n'entre pas dans le plafonnement des réductions d'impôt. Il existe aussi des SCPI Malraux, ce qui permet de mutualiser votre risque. Deux sont en cours de commercialisation : celle de Pierre Investissement 9 (Inter Gestion), avec une quote-part de travaux de 67%, et celle Urban Prestigimmo 3 (Urban Premium), avec une quote-part de travaux de 65%. À signaler aussi, une SCPI « Monuments historiques », également à vertu défiscalisante : Renovalys Patrimoine (Advenis Investment Managers). Efficace mais à condition de conserver ses parts pendant quinze ans !

L'astuce du démembrement

La propriété d'un bien comporte deux droits : celui du bien proprement dit (la nue-propriété) et celui de son usage (l'usufruit). L'idée est d'acheter un appartement puis d'en laisser l'usufruit à un organisme pendant une durée limitée. Résultat : pas d'ISF sur ce capital, pas d'impôt en l'absence de revenus et une décote d'environ 40% à l'achat, ce qui correspond à la valeur des loyers que vous laissez pendant quinze ans. À l'échéance, vous reprenez la pleine propriété, sans impôt, avec une rentabilité annuelle de 3,5% hors valorisation du bien. Deux spécialistes proposent de nombreuses opérations de ce type : PERL et Fidexi.

Les notaires spécialisés en gestion de patrimoine recommandent une autre solution efficace : effectuer une donation d'usufruit temporaire d'un actif immobilier loué, c'est-à-dire que vous cédez les revenus locatifs par exemple pour dix ans. Cette « astuce » permet de sortir le bien de votre patrimoine. Elle n'est pas contestée par l'administration si cette opération a une vraie justification, par exemple si le bénéficiaire (un ascendant pour l'aider à payer sa maison de retraite, un enfant pour ses frais d'étudiant...) en retire un revenu dont il a besoin.



ISF : où se trouvent les grosses fortunes en France ?

La Direction générale des impôts a dévoilé les statistiques ISF de 2015. Celles-ci concernent les communes de plus de 20 000 habitants et avec plus de 50 déclarants, soit 186 353 déclarations ISF sur un total de 342 942. Donc près d'un déclarant sur deux habite en zone rurale.

Le nombre de déclarations, par les foyers fiscaux dont le patrimoine a dépassé 1,3 million d'euros net au 1^{er} janvier de l'année 2015, augmente fortement : 342 942, contre 331 010, en hausse de près de 12 000. La recette fiscale se monte à 5,224 milliards d'euros, contre 5,198 milliards (+0,5%). Le chèque moyen est en recul de 3%, à 15 232 euros. Paris représente la plus forte concentration de grandes fortunes : 63 121 sur 342 942, soit 18%. À l'inverse, 82% des déclarants résident en province.