



INVESTISSEMENT
CONSEILS

INVESTISSEMENT CONSEILS

N° 826
Novembre 2019

Le Magazine des Conseils en Investissement • www.investissementconseils.com



BOURSE

Mesurer
l'impact de son
investissement
responsable

p. 30

ASSURANCE-VIE
Les fonds euros
en péril ?

p. 16

Dernière ligne droite pour réduire

ses impôts en 2020



p.58



IMMOBILIER

Acheter moins cher
avec le démembrement

p. 48

L'interprofessionnalité pour satisfaire le client p. 76

ISSN : 1161-8116

M 04461 - 826 - F : 6,50 € - RD





PATRIMOINE / Défiscalisation

Nos astuces pour payer moins d'impôt en 2020



A quelques semaines de l'échéance du 31 décembre, il est encore temps d'optimiser la fiscalité sur les revenus de 2019. Tour d'horizon des solutions et des stratégies les plus pertinentes.

Comme chaque année, les rendez-vous se bousculent dans les cabinets de gestion de patrimoine... La fin décembre approchant à grands pas, les clients viennent chercher LA solution pour baisser la note fiscale. Il reste donc à peine deux mois pour la définir et la mettre en place. C'est court, et cela exclut d'em-

blée une bonne part des solutions existantes, en particulier immobilières. Mais pour certaines, il est encore tout à fait temps d'agir. « Si l'on fait abstraction des délais intrinsèques à certaines solutions, peu importe qu'on agisse en janvier ou en décembre, remarque Charly Tournayre, responsable de l'expertise juridique et fiscale au sein du

pôle ingénierie patrimoniale du cabinet Thesaurus. Ce qui compte est d'intervenir sur l'année civile : en 2019 pour un impact 2019 ou en 2020. Cela n'a pas changé avec le prélèvement à la source. Et même si l'on est pris par le temps, il faut se poser les bonnes questions, étape souvent négligée lorsque l'on veut agir vite. D'où l'intérêt de se faire conseiller. » Le professionnel déterminera notamment s'il est plus efficace d'agir sur le revenu imposable ou sur l'impôt lui-même. Les déductions d'impôts attaqueront le niveau des revenus catégoriels, tandis que les réductions et crédits d'impôts modifieront le montant de l'impôt



lui-même, à la différence près qu'en cas de dépassement du montant de l'impôt dû, le crédit d'impôt sera remboursé au contribuable quand la réduction peut être perdue ou reportée. Déductions, réductions et crédit d'impôt ne sont toutefois pas exclusifs les uns des autres et peuvent permettre de travailler sa fiscalité à différents étages de façon parallèle.



Charly Tournayre, responsable de l'expertise juridique et fiscale au sein du pôle ingénierie patrimoniale du cabinet Thesaurus.



Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du patrimoine, groupe PatrimmoFi.

Les déductions d'impôt

L'épargne-retraite fait sa révolution

Parmi les solutions attaquant directement le revenu imposable, l'épargne-retraite est certainement la plus accessible lorsque l'on est pris par le temps. Elle est, d'ailleurs, particulièrement à l'honneur cette année avec l'apparition d'un nouveau produit d'épargne, le plan épargne-retraite (PER), issu de la loi Pacte et disponible depuis le 1^{er} octobre. Après des mois de discussions, les modalités de ce nouveau produit sont désormais arrêtées. Le PER abrite en réalité deux grandes familles de plan : les PER entreprise (PERE) destinés à recevoir l'épargne salariale et les versements de l'employeur, et les PER individuels (PERi ou PERin) destinés à recevoir les versements des particuliers, à l'instar des Perp et des contrats Madelin.

Déductions, réductions et crédit d'impôt ne sont toutefois pas exclusifs les uns des autres et peuvent permettre de travailler sa fiscalité à différents étages de façon parallèle.

Comparé à ces deux produits qu'il est voué à remplacer, le PER n'apporte pas d'avantage fiscal supplémentaire : les cotisations versées sur le contrat sont déductibles du revenu imposable, dans la limite d'un plafond annuel. Le plafond de déduction pour l'année 2019 correspond à 10 % des revenus professionnels de 2018 dans la limite de 31 786 €, avec une déduction minimale de 10 % du plafond annuel de la sécurité sociale (Pass), soit 3 973 €. « L'avantage fiscal est plus ou moins important selon la TMI, rap-

pelle Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du patrimoine, groupe PatrimmoFi. *D'un point de vue purement fiscal, ce placement commence à être intéressant à partir d'une TMI de 30 %. Avec, bien sûr, la contrepartie d'une épargne bloquée jusqu'à la retraite.* » Comme pour le Perp, le PER autorise l'utilisation des plafonds de déductibilité non consommés des trois années précédentes et la mutualisation de ces plafonds entre conjoints.

L'atout du PERin réside dans la liberté qu'il offre au moment de la retraite : désormais, l'épargnant pourra choisir entre une sortie en rente viagère et une sortie 100 % en capital, alors que le Perp n'autorisait en principe que 20 %. « La sortie en rente représentait un vrai frein du côté des épargnants. Au regard de la

liberté nouvelle permise par le PERin, Perp et Madelin perdent de leur intérêt », estime Morgane Mathot. Attention, cette sortie en capital est réservée aux sommes issues des versements volontaires. « Autre nouveauté : le déblocage anticipé 100 % en capital pour l'acquisition de la résidence principale », ajoute-t-elle.

Perp ou PER ?

Il est possible de transférer un contrat Perp ou Madelin existant vers le nouveau PER. Méfiance néanmoins : il peut y avoir jusqu'à 5 % de frais si le Perp a moins de dix ans. Les détenteurs d'un contrat Madelin compareront également précisément les garanties de taux ou de tables de mortalité, ainsi que les choix de gestion financière figurant sur leur contrat avec celle du PER sélectionné. Attention surtout à la fiscalité à la sortie ! Comme pour le Perp ou le Madelin, l'avantage fiscal durant la phase d'épargne est contrebalancé par l'imposition des sommes perçues à la retraite. Pas de changement du côté des rentes viagères : elles restent soumises à la →

Détacher ou rattacher l'enfant majeur ?

Une astuce pour les parents d'un enfant majeur de moins de 21 ans ou de moins de 25 ans et poursuivant ses études : vérifier s'il est plus opportun de le détacher ou de le conserver dans leur foyer fiscal. Le rattachement procure un avantage fiscal de 1 551 € pour une demi-part. Mais si l'enfant souscrit sa propre déclaration, n'habite plus sous leur toit et ne peut subvenir seul à ses besoins, les parents peuvent déduire une pension alimentaire de 5 888 €. Ils doivent en conserver les justificatifs. Ils peuvent aussi déduire une pension forfaitaire de 3 500 € si l'enfant réside sous leur toit. « La déduction d'une pension alimentaire impacte la tranche marginale d'imposition, explique Morgane Mathot. On obtient 1 766 € de gain fiscal pour une TMI de 30 % et 2 649 € pour une TMI de 45 %. Détacher l'enfant fait gagner le différentiel entre ce gain et 1 551 €. Attention, l'enfant doit déclarer la pension, mais il est généralement non imposable, sauf s'il est en apprentissage ou en alternance. Il faut donc étudier au cas par cas. »



fiscalité des rentes à titre gratuit. En revanche, le régime fiscal avantageux qui s'applique au capital issu d'un Perp (taux forfaitaire réduit de 7,5 % après abattement de 10 %) n'existe plus sur le PER. Le capital est soumis au barème de l'impôt sur le revenu et les gains sont assujettis à la *Flat Tax*. D'un point de vue fiscal, opter pour un PER dans l'optique d'une sortie en capital n'est donc pas forcément la solution la plus judicieuse. A moins d'anticiper une forte réduction de sa

TMI à la retraite et l'échelonnement de sa sortie en capital.

Notons enfin que jusqu'au 1^{er} janvier 2023, le transfert d'une assurance-vie de plus de huit ans vers un PERi bénéficie du doublement des abattements, soit 9 200 € pour une personne seule et 18 400 € pour un couple, à condition que le transfert soit effectué au moins cinq ans avant le départ en retraite du souscripteur.

Point de vigilance pour ceux qui choisiront de rester sur le Perp cette année : l'existence d'un plafonnement consécutif à l'entrée en vigueur du prélèvement de l'impôt à la source. Ainsi, le montant maximum des versements déductibles en l'année 2019 ne peut excéder la moyenne des primes versées en 2018 et 2019, s'il apparaît que les cotisations en 2019 et celles de 2017 excèdent celles de 2018. « Dans ce cas de figure, l'astuce consiste à faire souscrire le conjoint 2019 s'il n'est pas lui-même sujet à ce plafonnement », signale Frédéric Espirat, ingénieur patrimonial, expert-comptable et président du comité conseil patrimonial au sein du Conseil supérieur de l'ordre des experts-comptables. Par dérogation, les cotisations versées en 2019 dans un PER ne sont pas concernées par cette mesure limitative et bénéficient d'une déductibilité complète.

Déficit foncier : en direct...

Certains investissements immobiliers permettent également d'attaquer directement la base imposable. Néanmoins,



Frédéric Espirat, ingénieur patrimonial, expert-comptable et président du comité conseil patrimonial au sein du Conseil supérieur de l'ordre des experts-comptables



Laurence Dechaux, responsable des investissements immobiliers chez Thesaurus.

à cette date, il est quasiment exclu de compter sur un achat immobilier pour baisser l'impôt sur les revenus de 2019. « L'obtention d'un financement demande généralement plus de deux mois, observe Laurence Dechaux, responsable des investissements immobiliers chez Thesaurus. Dans quelques rares cas, si le dossier est simple, que son montage a été très bien organisé et que le cash est disponible, il est possible d'envisager l'investissement jusqu'à mi-novembre. Il sera intéressant de passer par un cabinet conseil qui a une vision large du marché, de nombreux partenaires et la possibilité de trouver très rapidement un bien correspondant aux besoins du client. Cela ne coûte d'ailleurs pas plus cher à l'acquéreur. »

Solution efficace pour diminuer la base imposable grâce à l'investissement immobilier : générer un déficit foncier. Le dispositif du déficit foncier est un régime de droit commun qui s'appuie sur l'article 156-1-3° du CGI. Il n'est

donc pas sujet aux modifications des lois de finances. Les travaux réalisés sur un bien en location sont déductibles des revenus fonciers, sans limite de montant, ce qui fait de cette déduction un dispositif très puissant n'entrant pas dans le plafonnement des niches fiscales. Les travaux déductibles sont définis par l'article 31 du CGI. « Si les travaux imputables dépassent le niveau des revenus fonciers, ils génèrent un déficit foncier qui sera déductible du revenu global dans la limite de 10 700 €,

rappelle Morgane Mathot. Selon la TMI, le déficit foncier permet donc de déduire jusqu'à 4 815 €. L'éventuel reliquat est déductible des loyers imposables des dix années suivantes. » Le bien concerné peut être un bien acquis pour l'occasion, avec les contraintes temporelles évoquées, ou un bien déjà détenu et mis en location.

... ou en SCPI

Moins complexe et plus accessible en cette fin d'année que l'immobilier en direct : l'acquisition de parts de SCPI de défiscalisation. « Les montants investis peuvent être très inférieurs à ceux requis pour la pierre traditionnelle, observe Julie Lameille, responsable des partenariats au pôle gestion privée de Thesaurus. On paie souvent sans recourir à l'emprunt. Et ce ne sont pas les mêmes typologies d'actifs, ni les mêmes contraintes. De plus, cette forme d'immobilier n'impose pas de passage chez =

Défiscaliser via une SCI

Solution alternative originale pour investir dans l'immobilier avec un avantage fiscal en cette fin d'année, l'investissement locatif via l'acquisition de parts de SCI proposées par un acteur spécialisé. La SCI procède à des investissements immobiliers avec de lourds travaux de réhabilitation, sources de valorisation des biens et d'avantage fiscal. Le levier fiscal s'étale sur toute la durée de vie de la SCI avec une performance très importante durant la réalisation des travaux. Durant la phase de location, la SCI peut générer un déficit foncier également réparti sur chaque souscripteur. Au terme de la durée de détention d'au moins onze ans, les associés décident de conserver le bien ou de le vendre si la situation du marché est favorable, chaque associé bénéficie alors du produit de la vente en fonction sa quote-part. Cette solution est proposée par le groupe Créquy.

le notaire. » Attention toutefois aux enveloppes disponibles. Les sociétés de gestion peuvent fermer la souscription si elles jugent que le volume de collecte est trop élevé pour leurs objectifs d'investissement. Or il y a souvent embouteillage en fin d'année.

« La SCPI fiscale permet d'investir dans l'immobilier avec un terme défini à l'avance, précise Franck Inghels, le directeur commercial d'Inter Gestion. En raison de ce terme relativement court, la maison de gestion doit mettre en œuvre une stratégie prudente, notamment dans le choix de l'emplacement et la gestion du prix au mètre carré. Elle n'aura pas le loisir de conserver ou d'attendre le bon moment pour revendre s'il y a décote à terme. Or l'économie d'impôt doit être une réelle source d'enrichissement. »

Les SCPI de déficit foncier offrent généralement un volume de travaux de l'ordre de 40 à 50 % de l'investissement. Ces travaux étant effectués sur des biens non encore mis en location, ils génèrent un déficit foncier immédiat qui dure un à quatre ans selon les travaux engagés. Dans une seconde phase, les biens sont mis en location et génèrent des loyers, distribués ou non selon la politique de la SCPI. Par exemple, Inter Gestion préfère affecter les loyers au remboursement d'emprunts ; l'effet de levier lui permet de porter le niveau du déficit foncier à 65 % de la souscription. Il faut compter un engagement de quinze à dix-sept ans, la revente s'effectuant à la découpe sur deux années environ. « Étonnamment, la SCPI de déficit foncier est la mal-aimée des SCPI fiscales, remarque Franck Inghels. Elle entre pourtant dans le besoin de bien plus de contribuables que ceux qui s'intéressent à elle. Prenons un particulier détenant deux Robien parvenus à terme. Il perçoit des revenus fonciers et n'a plus de travaux à effectuer pour



Julie Lamelle, responsable des partenariats au pôle gestion privée de Theasaurus.



Franck Inghels, directeur commercial d'Inter Gestion.

L'investissement immobilier permet d'attaquer directement le montant de l'impôt, notamment grâce aux dispositifs Pinel ou Malraux. La souscription peut s'effectuer jusqu'au 31 décembre 2019 minuit, avec impérativement le dépôt du chèque.

les diminuer. La SCPI de déficit foncier lui permet d'ajuster son investissement pour compenser exactement le niveau de ses revenus fonciers. »

Point de vigilance, ici encore, en 2019 : « En raison de l'année blanche, si on était propriétaire avant le 1^{er} janvier 2019, les travaux ne seront pris en compte qu'à hauteur de 50 %, rappelle Frédéric Espirat. La règle de calcul est $(2018 + 2019)/2$. En revanche, si on a acheté en 2019, il est possible de déduire 100 % en 2019. » « Pour ceux qui possédaient déjà leur bien immobilier en 2018, il n'y a donc aucun intérêt à faire des travaux cette année », conclut Charly Tournayre.

Les réductions d'impôt SCPI Pinel : réduction dès 2019

L'investissement immobilier permet aussi d'attaquer directement le montant de l'impôt, notamment grâce aux dispositifs Pinel ou Malraux. « Avantage

de la SCPI Pinel par rapport à l'achat en direct : la réduction d'impôt débute au titre de l'année de souscription, sans attendre la mise en location des logements, souligne Franck Inghels. Elle permet aussi de définir précisément son niveau d'investissement. Ainsi, grâce à la SCPI, l'investisseur peut compléter un achat en direct pour atteindre exactement le plafond de 300 000 €. La SCPI est également pertinente dans le contexte de hausse des prix puisqu'elle donne accès à l'immobilier quel que soit le niveau d'investissement. De plus, la société de gestion négocie les prix lorsqu'elle achète de nombreux lots. » La souscription peut s'effectuer jusqu'au 31 décembre 2019 minuit, avec impérativement le dépôt du chèque.

SCPI Malraux : un impact fort

Quant à la SCPI Malraux, elle offre aux plus fortement imposés une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 % de la quote-part de la souscription affectée aux travaux, dans la limite de 400 000 € sur quatre ans. La réduction d'impôt atteint donc en moyenne 18 à 20 % du montant de l'investissement. « C'est un dispositif très puissant, accordant 120 000 € d'impact fiscal en one shot pour celui qui investit environ 667 000 €, constate Franck Inghels. Le solde est reportable trois ans. Ici encore, la SCPI permet d'ajuster précisément la souscription en fonction de son niveau d'impôt. »

Environ cent secteurs sont éligibles à la loi Malraux. « Mais attention, cette liste compte à la fois des sites patrimoniaux remarquables et des quartiers très vétustes, poursuit Franck Inghels. Il faut donc aller vers des sociétés de gestion qui font des choix pertinents dans les villes qu'elles sélectionnent et qui effectuent un bon pilotage de la quantité de travaux, ainsi que du prix de revient, »

souvent négligé dans l'approche des SCPI fiscales. Le prix de revient au mètre carré doit coller au prix de marché, ou éventuellement être légèrement au-dessus s'agissant de très beaux biens. » La durée d'investissement est d'environ quinze ans.

FIP et FCPI : profils dynamiques et très fiscalisés

Autres incontournables de la défiscalisation de fin d'année : les FIP (fonds d'investissement de proximité) et les FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation). La différence entre les deux tient à la répartition des fonds récoltés : l'un comme l'autre investissent 30 % des fonds dans des OPCVM en Bourse, mais les 70 % restants sont investis dans des sociétés innovantes non cotées dans le cas des FCPI, et dans des PME locales ou régionales dans le cas des FIP.

Ces solutions visent en priorité une clientèle au profil dynamique, fortement imposée et déjà bien équipée, qui diversifiera par ce biais une partie de son patrimoine. « Investir dans un FIP ou un FCPI, c'est investir dans l'économie réelle, remarque Frédéric Espirat. On sait où ça va. En ce sens, ce sont des



Christophe Decaix, fondateur du cabinet 2B Patrimoine.



Marc Meneau, associé fondateur chez Vatel Capital.

solutions intéressantes, qui parlent particulièrement aux chefs d'entreprise. »

Les FIP et FCPI classiques proposent une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de l'investissement, plafonné à 12 000 € pour un célibataire et 24 000 € pour un couple, soit une réduction maximale de 2 160 € pour un célibataire et 4 320 € pour un couple.

Il s'agit d'une réduction *one shot* et immédiate l'année de l'investissement, avec une espérance de gain à la sortie, sept à dix ans plus tard. Un décret prévoyant de porter le taux à 25 % est en suspens depuis deux ans. « Il est peu probable qu'il y ait un changement d'ici la fin de l'année », estime Julie Lameille. Les FIP corse et outre-mer accordent une réduction d'impôt plus intéressante, fixée à 38 %, soit un avantage de 4 560 € maximum pour un célibataire et 9 120 € pour un couple.

Les réductions d'impôts FIP et FCPI sont cumulables. Un couple peut donc bénéficier de 8 640 € d'avantage par an en investissant dans des FIP et FCPI classiques. Le plafond du FIP corse est également distinct du plafond du FIP classique. Il est donc possible d'optimiser son investissement, dans la limite du plafond des niches fiscales de 10 000 € (cf. encadré).

FIP et FCPI : quel niveau de risque ?

L'avantage fiscal plus élevé en Corse et outre-mer révèle un niveau de risque supérieur sur ces placements. La ques-

tion du manque de diversification revient fréquemment. « Nous conseillons de ne pas tout mettre en FIP corse, mais de répartir l'investissement entre FIP corse et FIP outre-mer, précise Julie Lameille. Il faut savoir que dans les FIP corse, 70 % minimum des fonds sont investis dans des sociétés insulaires. »

« En Corse, beaucoup d'entreprises sont tournées vers le tourisme, le bien-être et l'agroalimentaire ; il y a assez peu d'industries générant un grand réseau de sous-traitants

dans lesquels investir, ajoute Christophe Decaix, fondateur de 2B Patrimoine. Ce tissu économique constitue une limite, mais peut aussi comporter des pépites. En outre-mer, il peut aussi y avoir un risque essentiellement en raison de l'éloignement. Pour y investir, il faut vraiment connaître le marché. »

« La diversification est pourtant réelle, rétorque Marc Meneau, associé fondateur chez Vatel Capital. Chaque FIP corse investit dans une quinzaine de dossiers au moins, qui ne présentent pas la même typologie de sous-jacent. Outre le tourisme, il peut y avoir ponctuellement de l'investissement dans les services aux entreprises, l'agroalimentaire, les énergies renouvelables, la santé... Chez Vatel, nous privilégions l'hôtellerie, car il y a une part de foncier qui limite le risque. Pour l'outre-mer, l'investissement est plus diversifié et les dossiers un peu plus petits. Nous considérons que le niveau de risque est le même en Corse qu'en outre-mer. »

« Outre-mer, la loi impose cette année de ne pas investir plus de 25 % sur chaque zone, d'où l'avantage qui est le nôtre de maîtriser de longue date l'ensemble des marchés ultramarins, complète Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest. Combinée à la diversification sectorielle, cette nouvelle obligation assure une bonne mutualisation des risques. »

Autre risque régulièrement évoqué autour du FIP corse : une certaine saturation du marché liée au succès de ces véhicules d'investissement qui ont →

Exemples d'investissement en FIP-FCPI

Cas 1 : maximiser sa défiscalisation avec un FIP ou FCPI classique, complété par un FIP corse :

FCPI : 24 000 € + FIP : 24 000 € + FIP corse : 3 579 € = 51 579 €.

Réduction d'impôt = 10 000 € (4 320 € + 4 320 € + 1 360 €).

Cas 2 : maximiser sa défiscalisation avec un FIP corse, complété par des FIP ou FCPI classiques :

FIP corse : 24 000 € + FCPI/FIP classiques : 4 889 € = 28 889 €.

Réduction d'impôt = 10 000 € (9 120 € + 880 €).



drainé d'importants flux de fonds vers l'île de Beauté. S'est donc posée la question de leur déploiement et d'une baisse d'exigence dans la sélection des dossiers à financer. « Il y a largement de quoi faire, rassure Marc Meneau. Nous pourrions même investir quatre fois plus ! Nous levons environ 20 millions par fonds. Or un hôtel représente déjà 2 à 3 millions, donc ça va vite. »

« C'est encore plus vrai en outre-mer, où la demande des PME est plus importante, ajoute Julie Lameille. Les gérants peuvent se permettre d'être très sélectifs. » « En outre-mer, la population est huit fois supérieure et le PIB six fois supérieur à celui de la Corse : le marché potentiel est donc plus fort et moins travaillé ce qui le rend le FIP outre-mer d'autant plus pertinent, estime Jérôme Devaud. On note aussi un ratio fonds propre-chiffre d'affaires des entreprises outre-mer proche de celui constaté en métropole, ce qui est rassurant. »

Il est souvent fait grief aux FIP et FCPI d'accorder, certes, un avantage fiscal, mais de ne pas offrir de plus-value à l'investisseur en raison de performances insuffisantes à la sortie. « Il y a un réel risque de perte en capital, et les clients doivent en avoir conscience. Pourtant, certaines sociétés se comportent très bien et permettent aux fonds de faire de bonnes performances, constate Christophe Decaix. Certes, certains produits clôturent en perte mais d'autres offrent des gains importants, hors avantage fiscal. Il est donc important de bien expliquer au client que, pour un FIP Corse ou Outre-mer, s'il récupère 62 € sur les 100 € qu'il avait investis, il n'aura rien perdu à euros constants. S'il récupère plus, il est gagnant. En dessous, il est perdant », calcule Christophe Decaix.

Le conseiller devra l'aider à bien choisir le fonds. « On regarde le sérieux de la maison de gestion et les résultats des années précédentes pour estimer sa capacité à bien choisir les participations, poursuit Christophe Decaix. Il



Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest.



Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine.

est aussi très intéressant de rencontrer les dirigeants des sociétés investies afin de comprendre où passent les fonds. » « Les clients doivent avoir conscience que l'épargne est bloquée au moins six ans sur les FCPI et sept à neuf ans sur les FIP », précise Marc Meneau. Les spécialistes conseillent donc de limiter ces solutions à 10 % du patrimoine. Mais étant donné la clientèle cible et le plafonnement des niches fiscales, FIP et FCPI ne représentent de toute façon qu'une petite partie du patrimoine des clients. « Ils ont jusqu'au 31 décembre maximum pour souscrire ces produits, rappelle Julie Lameille. Et dans certains cas, il est possible d'apporter les fonds jusqu'au 7 janvier. »

Les réductions d'impôt

Autre idée pour diminuer l'impôt : faire des dons. Trois catégories existent cette année. Les dons pour personnes en difficulté autorisent une réduction d'impôt

de 75 % des versements plafonnés à 537 €, soit une réduction d'impôt maximale de 403 €.

Les dons aux organismes d'intérêt général garantissent une réduction d'impôt de 66 % du montant versé, dans la limite de 20 % du revenu imposable. En cas de dépassement, l'excédent est reporté sur les cinq années suivantes. « Un troisième don a été créé cette année ; les dons pour Notre-Dame de Paris qui bénéficient de 75 % de réduction d'impôt dans la limite de 1 000 €, à condition de souscrire avant le jusqu'au 31 décembre minuit », indique Morgane Mathot.

Certains travaux sur la résidence principale accordent un crédit d'impôt (CITE) de 15 à 50 % des dépenses, mais peu d'entre elles restent encore éligibles et les conditions à remplir sont drastiques. « Le crédit d'impôt est plafonné à 8 000 € pour un célibataire et 16 000 € pour un couple, majoré de 400 € par personne à charge. On est donc très vite au plafond », constate Morgane Mathot.

Quant à l'emploi d'un salarié à domicile, il fournit toujours 50 % d'avantage fiscal sous forme de crédit d'impôt.

Mettre en place une stratégie sur mesure

Toutes ces solutions impactent immédiatement une ligne de la déclaration d'impôt. Mais il existe aussi des stratégies plus subtiles, susceptibles de réduire

Quelques alternatives pour baisser la note fiscale

D'autres solutions plus anecdotiques permettent de baisser la facturé fiscale : les groupements fonciers forestiers (GFF) ou viticoles (GFV). Certaines sociétés foncières ou agricoles offrent une réduction d'IR de 18 %, soumise au plafonnement des niches fiscales. Ces solutions concernent souvent des investisseurs sensibles à la nature de leur sous-jacent et en recherche d'appréciation dans le temps. Citons également les Sofica qui financent la production cinématographique et audiovisuelle, et dispensent une réduction d'impôt allant de 30 à 48 % de l'investissement. Toutefois, l'offre est très limitée et l'investissement particulièrement risqué.



la fiscalité des contribuables concernés, principalement ceux qui détiennent un immobilier locatif.

Ainsi, la donation temporaire de l'usufruit d'un bien mis en location permet de transférer pour une durée déterminée la fiscalité foncière sur la tête du ou des usufruitiers, généralement les enfants. « *A l'achat du bien, les parents avaient besoin de ces revenus fonciers et de cette trésorerie pour rembourser leur emprunt, explique Frédéric Espirat. Mais après une quinzaine d'années, ce n'est plus le cas. S'ils n'ont pas de travaux à faire, ils se retrouvent avec des loyers fiscalisés à plein. Pour éviter une trop forte imposition, ils peuvent se séparer temporairement de ces revenus.* »

Les loyers seront les bienvenus pour des enfants étudiants qui, n'ayant pas d'autres revenus, ne paieront pas d'impôt. Au terme de la période définie, l'usufruit rejoint la nue-propriété et les parents retrouvent la pleine propriété du bien. La stratégie sera particulièrement pertinente sur une durée courant jusqu'à la retraite des nus-propriétaires, période durant laquelle leurs autres revenus sont au plus haut. « *Attention, ce montage n'est valable que si les enfants ont réellement besoin de ces revenus, sous peine d'abus de droit, prévient Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine. Le calcul s'effectue au prorata de l'année, donc le plus tôt est le mieux. Toutefois, le montage bénéficie également aux années suivantes.* » Ce montage suppose le règlement de droits de donation. Pour cette transmission limitée dans le temps et effectuée à titre gratuit, l'usufruit est évalué à 23 % de la valeur du bien par tranche de dix ans (article 669 du CGI). Elle profitera de l'abattement de 100 000 € par enfant et par parent.

Il est également possible de céder l'usufruit temporaire des revenus fonciers. « *On peut de la même façon le céder aux enfants ou à sa société holding, précise Frédéric Espirat. En cas de cession à une holding, il convient de vérifier qu'on ne se trouve pas dans une situation sujette à l'abus de droit. Mais si la holding dispose de la trésorerie pour acheter l'usufruit, c'est tout à fait envisageable.* » Attention donc à faire valider le process par un profes-

sionnel. « *Dans ce montage, on raisonne sur dix ans au moins, poursuit Frédéric Espirat. Car l'année de la cession, le cash reçu est imposé, on est donc plus fiscalisé. Mais les dix années suivantes, le particulier se retrouve sans loyers fiscalisés.* »

Autre montage impliquant cette fois une SCI à l'IR composée d'associés personnes physiques : il est possible d'apporter ou de revendre les parts à une holding à l'IS. « *Il est encore intéressant de le faire cette année car c'est l'associé au 31 décembre qui paie la fiscalité des revenus de toute l'année, souligne Grégory Lecler. C'est donc la société à l'IS qui paiera la totalité de l'impôt sur les revenus fonciers de l'année 2019. Avec l'avantage pour elle de pouvoir amortir le bien dans le calcul du bénéfice fiscal.* » Attention toutefois aux conséquences fiscales le jour où la société à l'IS revend le bien...

Une autre stratégie consiste à transformer le bien loué nu en meublé. « *Fiscalement, c'est très intéressant car on peut procéder à l'amortissement du bien si l'on opte pour le réel comptable, signale Fré-*

Alléger l'IFI

Depuis la fin de l'ISF et l'apparition de l'IFI, les solutions pour réduire l'impôt sur la fortune ont été réduites à peau de chagrin. Les dons auprès d'un organisme reconnu d'utilité publique sont toujours déductibles de l'IFI à hauteur de 75 % du montant du don, dans la limite de 50 000 €, soit un don maximum de 66 667 €, par an et par foyer fiscal. Les contribuables peuvent également investir dans des placements exonérés comme les groupements fonciers forestiers (GFF) qui ouvrent droit à un abattement de 75 % de la valeur des parts à l'IFI, ou les groupements fonciers viticoles (GFV) ou agricoles (GFA) qui accordent un abattement de 75 % jusqu'à 101 897 € et de 50 % au-delà. Il est également possible de procéder à une donation temporaire d'usufruit, le nu-propriétaire étant exclu de l'IFI. Attention à ce que ce montage ne présente pas un but exclusivement fiscal, sous peine d'abus de droit. De la même façon, acquérir la nue-propriété d'un bien en lieu et place d'une autre détention immobilière, permet d'alléger l'IFI. Donner ou vendre une part de ses biens immobiliers est également une stratégie permettant d'alléger l'IFI. Attention toutefois aux potentiels impôts liés, droits de donation et impôt sur la plus-value immobilière.



Il est vivement conseillé de prendre contact auprès d'un spécialiste de la gestion de patrimoine pour des montages sur mesure.

déric Espirat. *La transformation s'opère aisément. Il suffit de modifier l'affectation au niveau du bail, lors du changement de locataire. La location meublée peut être saisonnière ou annuelle, pour des étudiants par exemple.* »

La liste des stratégies possibles est longue, tant les cas peuvent être uniques. Les conseils d'un spécialiste seront utiles pour des montages sur mesure. Le gestionnaire de patrimoine saura aussi déterminer, après étude de la situation du client, la solution la mieux adaptée pour atténuer son imposition. « *Mais la fiscalité ne doit pas être le but ultime des opérations de fin d'année, souligne Charly Tournayre. Il faut surtout trouver la bonne solution, celle qui permet un juste équilibre entre optimisation fiscale, sécurité du placement, rentabilité et besoins du client. L'idée n'est pas de chercher la défiscalisation maximale, mais de raisonner en bon père de famille. Même s'il n'est pas interdit de prendre du risque sur un pourcentage limité du montant investi.* »