

FINANCES PERSONNELLES : TROIS STRATÉGIES POUR RÉDUIRE SES IMPÔTS



La déclaration d'impôt annuelle est arrivée. Pour cette année, en étant vigilant, on peut encore trouver quelques astuces pour réduire la facture. Mais c'est aussi une opportunité pour réfléchir à l'année prochaine et aux suivantes ! Focus sur les stratégies à mettre en place et les produits défiscalisants, notamment les derniers-nés.

Par *Françoise Paoletti-Benaziez*
Œuvres : *Mark Wagner*

Une stratégie efficace de réduction de ses impôts comporte trois étapes. D'abord, bien éplucher sa déclaration 2021 et intervenir à bon escient afin de réduire un peu la facture. La baisse peut être immédiate, ce qui est toujours appréciable, mais son rendement restera faible pour les contribuables les plus aisés. Deuxième étape : établir un bilan patrimonial complet pour déterminer les stratégies civiles et juridiques à mettre en place pour abaisser les factures fiscales à l'avenir. Enfin, troisième étape : sélectionner les produits les plus performants en termes de réductions d'impôt, comme le nouveau Plan d'épargne retraite (PER), les souscriptions au capital de PME (en direct ou via des FIP et FCPI), et les investissements immobiliers.

1. AGIR EN DERNIÈRE MINUTE SUR LA DÉCLARATION 2021

Les déclarations de revenus 2020 pour l'impôt prélevé en 2021 sont désormais consultables en ligne. Depuis la dématérialisation d'une déclaration préremplie, beaucoup de contribuables se contentent d'y jeter un coup d'œil distrait et de valider rapidement le document. Mauvais réflexe, de l'avis de beaucoup de fiscalistes et de conseillers en gestion de patrimoine (CGP) qui affirment – comme en témoignent leurs vérifications – avoir rarement affaire à une déclaration préremplie sans retouches nécessaires. Pour réduire ses impôts, il faut jouer sur tous les

Pour illustrer ce dossier, nous avons sélectionné les œuvres de l'artiste américain Mark Wagner. Sa particularité: il utilise uniquement des dollars minutieusement découpés puis collés, pour créer des compositions foisonnantes. Ci-contre: *Date Palm* (2020).

leviers, en commençant par optimiser sa déclaration, même en dernière minute.

Certes, il s'agit souvent de petits montants mais qui, cumulés, peuvent représenter une somme intéressante. Ainsi, dommage d'oublier de mentionner les versements à des associations, à des fondations, des syndicats, des organismes de services à la personne ou, encore, de signaler la présence, dans le foyer, d'enfants scolarisés (collège, lycée, université), ce qui donne droit à une réduction ou un crédit d'impôt.

Attention aussi aux cases cochées par défaut par l'administration fiscale et qui peuvent ne pas vous convenir. Bercy taxe ainsi tous les foyers au titre de la détention d'un téléviseur. Ceux qui n'en détiennent pas (il y en a!) doivent cocher la case ORA pour être exonérés. Même idée pour les foyers fiscaux bénéficiant de plus-values de valeurs mobilières et soumis à une tranche marginale d'imposition (TMI) inférieure à 30%. S'ils ne cochent pas la case ZOP, leurs plus-values mobilières seront automatiquement imposées au taux du prélèvement forfaitaire unique (flat tax), soit 30%. Cette erreur, très souvent commise, coûte cher en impôts inutilement versés!

Ces vérifications rapides faites, il peut également être rentable de se poser quelques questions un peu plus complexes. Ainsi, les salariés bénéficiant d'un abattement forfaitaire de 10% (limité à environ 12 652 euros) pour frais sont très peu à se demander si passer aux frais réels ne serait pas une meilleure option. C'est parfois le cas, des calculs le prouvent, même si cela demande une gestion fine de ses frais tout au long de l'année.

QUE FAIRE DES ENFANTS ?

Autre idée reçue à contrer: il est rentable, pense-t-on, de garder ses enfants majeurs (étudiants et jeunes actifs, par exemple) dans le foyer fiscal pour bénéficier d'une demi-part supplémentaire. « Ce n'est pas forcément le cas, explique Stéphane Debair, PDG de Selexium, groupe de conseil en gestion de patrimoine. Car chaque demi-part est plafonnée à 1570 euros de réduction d'impôt. Prenons l'exemple d'un couple soumis à une TMI de 41%. Si les parents versent à leur enfant une pension alimentaire, ils peuvent déduire de leur revenu imposable jusqu'à 5990 euros. Cela représente une réduction d'impôt de 2455 euros, soit un gain, par rapport à l'avantage de la demi-part, de 885 euros d'impôt annuel. Pour une tranche à 45%, le gain



FONDATION FRANÇAISE
DE L'ORDRE DE MALTE

SPÉCIAL DÉFISCALISATION **IFI**

AUX CÔTÉS DE LA FONDATION FRANÇAISE DE L'ORDRE DE MALTE,
**INVESTISSEZ-VOUS AU NOM D'UN COMBAT
HUMANITAIRE QUI VOUS TIENT À CŒUR**
PRENEZ PART À NOTRE MISSION AU SERVICE DES PLUS FRAGILES.

Réduire son Impôt sur la Fortune Immobilière, faire une donation temporaire d'usufruit, créer une fondation abritée avec nous...

Donner du sens à vos dons est pour vous essentiel ? La Fondation Française de l'Ordre de Malte, reconnue d'utilité publique et issue du plus ancien organisme caritatif au monde, vous offre l'opportunité de combattre la pauvreté, la maladie, l'exclusion et toutes les formes de fragilités, tout en bénéficiant de dispositifs fiscaux importants. En vous mobilisant aux côtés de la Fondation dans des projets philanthropiques porteurs de sens et d'espérance, vous faites vivre les valeurs qui vous sont chères. Contactez-nous.

POUR EN SAVOIR PLUS, CONTACTEZ

Martina Barcaroli des Varannes,
Directeur de la Fondation Française de l'Ordre de Malte
☎ 01 55 74 53 20
✉ m.barcarolidesvarannes@ordredemaltefrance.org
🌐 <https://fondationordredemalte.org>



Concerned Citizen, (2008). Pour l'artiste, un billet de banque est d'abord un matériau d'une grande richesse picturale. Chaque dollar est

littéralement mis en pièces au scalpel, pour en extraire motifs, lignes, à-plats de couleurs, têtes de George Washington...

serait de 1125 euros, et de 227 euros pour une tranche à 30%. Une stratégie gagnante dans de nombreux cas, donc, lorsque l'enfant n'est pas imposable.»

2. PENSER PATRIMOINE GLOBAL POUR PRÉPARER L'AVENIR

Une fois la relecture minutieuse de la déclaration 2021 effectuée, il est temps pour les contribuables les plus taxés d'ouvrir le champ de réflexion : quelles actions mettre en place dès cette année pour réduire ses impôts en 2022 et même les années suivantes ?

Le premier réflexe est de répondre aux sirènes des commercialisateurs de produits «défiscalisants», tous domaines confondus. Que ce soit en finances, en immobilier, ou dans d'autres secteurs originaux – cinéma, vins, art, forêts –, la tentation est grande d'investir dans ceux auxquels sont attachées des réductions d'impôt. Certes, de nombreux produits ont un intérêt, mais il s'agit, d'abord et avant tout, de procéder à un audit de son patrimoine, de sa situation professionnelle et civile, pour rechercher des moyens de réduire ses impôts sans forcément investir.

Première action intéressante, si cela s'y prête : se marier ou signer un Pacs avec son conjoint pour lisser les revenus du foyer fiscal (et donc la tranche marginale d'imposition, TMI), lorsque l'un des deux perçoit des revenus beaucoup plus faibles que l'autre. En plus de l'aspect fiscal, le côté prévoyance est essentiel. Mais il existe d'autres stratégies juridiques à explorer. Comme, lorsque c'est possible, créer des sociétés pour abaisser l'impôt sur les revenus du travail. ➡

DÉDUCTION, RÉDUCTION, CRÉDIT D'IMPÔT : QUELLES DIFFÉRENCES ?

Les contribuables confondent parfois les voies qui contribuent à réduire l'impôt. Trois mécanismes différents sont utilisés par le fisc. **La déduction** réduit la base imposable. Exemple : les contribuables ouvrant

un Plan épargne retraite (PER) peuvent déduire leurs primes mensuelles de leur revenu imposable.

La réduction abaisse l'impôt dû. Si la réduction accordée est de 3 000 euros et que l'impôt atteint

3 000 euros, celui-ci sera totalement annulé. En revanche, si l'impôt est de 2 000 euros, le contribuable «perdra» les 1 000 euros qu'il aurait pu défiscaliser avec un impôt plus important.

Le crédit d'impôt abaisse lui aussi l'impôt dû, mais se transforme en remboursement du fisc, lorsque le crédit est supérieur à l'impôt. Dans notre exemple, le contribuable aurait été crédité des 1 000 euros sur son compte

bancaire. À noter : ces deux dernières catégories font l'objet d'un plafonnement des niches fiscales, égal à 10 000 euros par an. Impossible donc d'opérer une réduction d'impôt globale (plusieurs

investissements peuvent être concernés) supérieure à 10 000 euros, en une année. Certains placements font toutefois l'objet d'un report possible de la réduction d'impôt sur les années suivantes.

Ainsi, dans le domaine de la rémunération, « si l'on exerce, par exemple, une profession libérale procurant des bénéfices non commerciaux (BNC) et que l'on est dans une tranche marginale d'imposition (TMI) à plus de 30%, explique Marion Chapel-Massot, fondatrice et dirigeante de DeCarion Gestion privée, il peut être intéressant de revendre sa patientèle ou sa clientèle à une Selarl (société d'exercice libéral à responsabilité limitée) dont on est associé. La société encaisse les prestations et le professionnel – gérant – peut alors procéder à des arbitrages sur sa rémunération. Il peut se rémunérer sur le compte courant de façon plus légère et se verser des dividendes, taxés au prélèvement forfaitaire unique de 30%. L'économie d'impôt peut atteindre 15% si la TMI atteignait 45%. » Autre intérêt de l'opération : en vendant sa clientèle à sa société, le professionnel se dégage des liquidités pouvant être investies, et, de son côté, la société ayant emprunté pour acheter la clientèle affiche des charges fiscalement déductibles.

MOINS DE REVENUS, MOINS D'IMPÔTS

Tous les professionnels s'accordent à dire qu'il est important de bien penser les modalités de sa rémunération lorsque l'on souhaite réduire ses impôts. « C'est une évidence : moins on perçoit de revenus, moins on paie d'impôt, note Gilles Moreu, associé chez LWP Avocats. Il s'agit donc d'abord de calculer ses besoins réels. Par exemple, des artistes ou des sportifs percevant de gros revenus sur de courtes périodes n'ont pas intérêt à tout encaisser, mais doivent veiller à en capitaliser une partie. D'ailleurs, ils n'ont généralement pas besoin de la totalité des sommes perçues. Il est donc opportun de leur faire apporter leur droit à l'image à une société de capitaux (pour les partenariats avec les marques) qui va facturer ces partenaires. L'argent engrangé dans la société va y rester pendant dix, quinze, vingt ans... (jusqu'à leur retraite ou reconversion) et être taxé à l'impôt sur les sociétés (27,5% maximum), soit beaucoup moins lourdement qu'avec leur tranche marginale d'imposition qui atteint fréquemment 45%, à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux. L'économie d'impôt recherchée est, bien entendu, conditionnée à l'absence de distribution des bénéfices de la société. »

LES AVANTAGES DE LA SCI

Dans le même ordre d'idées, des pistes peuvent être explorées dans le domaine des placements, comme la création de sociétés pour que les

LES SOMMES PERÇUES EN 2020 EXONÉRÉES D'IMPÔT 2021

Les primes exceptionnelles dites « Covid » (jusqu'à 1500 euros) versées aux professionnels de santé et aux fonctionnaires engagés dans la lutte contre la pandémie, sont exonérées d'impôt et de cotisations sociales.

La « prime Macron » est exonérée d'impôt à hauteur de 1000 euros, et même 2000 euros en présence d'un accord d'intéressement.

Les frais de télétravail versés aux salariés seront remboursés pour leur montant réel (avec justificatifs). Si les salariés ont reçu une allocation forfaitaire, elle sera remboursée dans la limite de 550 euros pour l'année

(2,50 euros par jour de télétravail, correspondant à 50 euros pour un mois comptant 20 jours de travail à domicile).

Les heures supplémentaires ou complémentaires (pour les salariés à temps partiel) sont, elles aussi, exonérées, jusqu'à 5000 euros pour l'année 2020. Ce plafond grimpe même à 7500 euros si ces heures ont été réalisées entre le 16 mars et le 10 juillet 2020, alors que l'état d'urgence sanitaire était en cours.

Les salaires 2020 des titulaires d'un contrat d'apprentissage ou des stagiaires sont exonérés d'impôt à hauteur du Smic annuel, soit 18 473 euros.

investissements qui y sont logés soient moins imposés. Ainsi, des contribuables fortement investis dans le secteur immobilier ont parfois intérêt à regrouper leurs biens au sein d'une Société civile immobilière (SCI) plutôt que de les garder en nom propre. « Par exemple, un chef d'entreprise soumis à une TMI de 45% verra ses revenus locatifs imposés à 62,2% (17,2% de prélèvements sociaux s'ajoutent), explique Thierry Laurent, notaire parisien. S'il regroupe ses logements dans une SCI et qu'il opte pour l'impôt sur les sociétés, ce sera bénéfique. Si la SCI réalise moins de 38120 euros de bénéfices, elle ne sera imposée qu'à 15% sur ceux-ci. Le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés (IS), en cas de location meublée aussi, permet d'amortir les

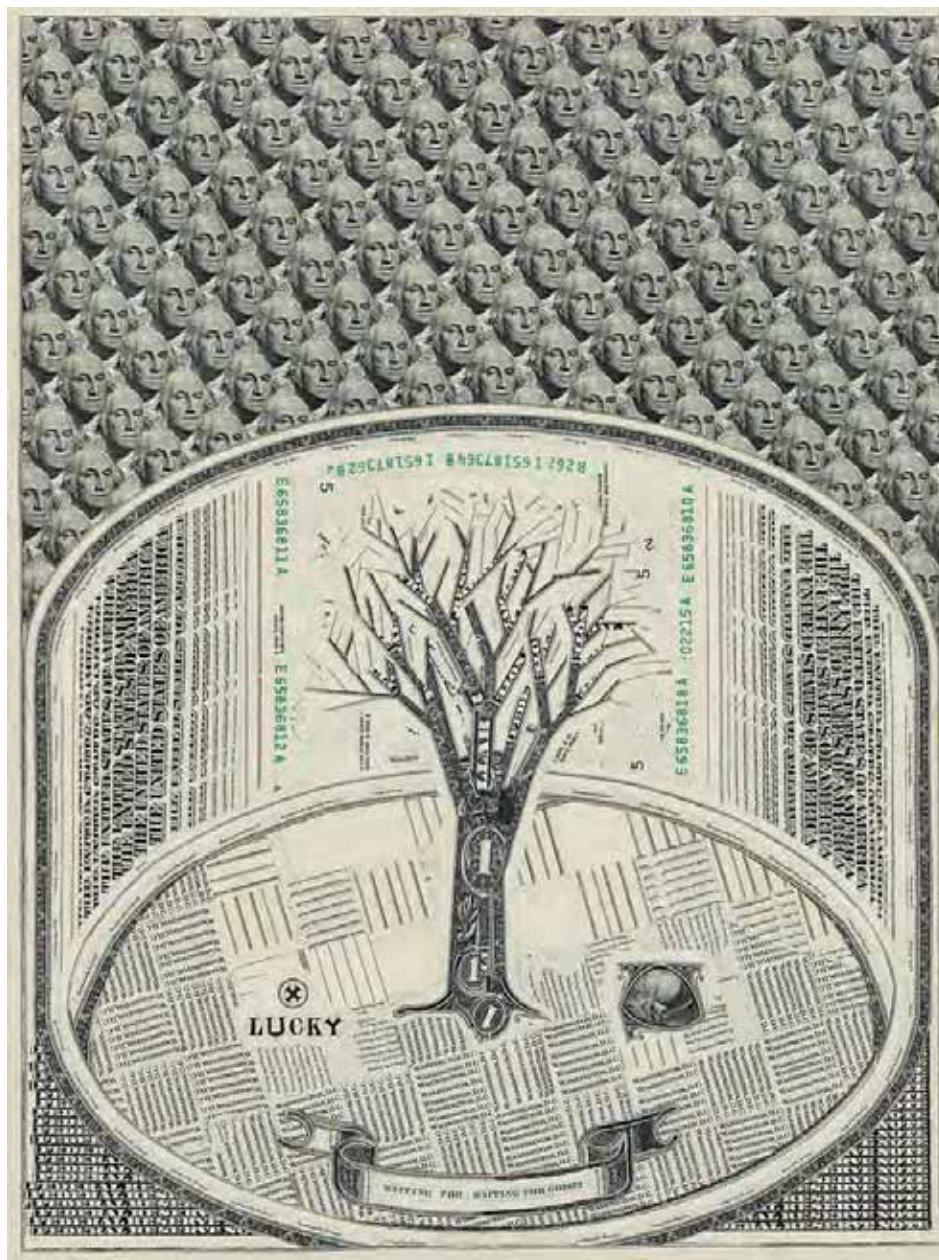
biens, c'est-à-dire de déduire, chaque année, une part de leur valeur qui viendra en déduction du bénéfice de la SCI. Autre intérêt : si un emprunt est souscrit par la SCI lors de l'acquisition des biens immobiliers, il constitue un passif déductible de l'actif pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). »

LES ATOUTS DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

« Une variante intéressante, ajoute Olivier Rozenfeld, président de Fidroit, concerne un contribuable ayant des liquidités disponibles sans besoin immédiat de revenus. L'idée est qu'il crée une société à l'IS à laquelle il apporte ses capitaux qui vont servir à acheter de l'immobilier en direct ou des parts de SCPI. En contrepartie, il ne réclame pas, comme c'est le cas habituellement, des parts sociales de la société, mais une rémunération via le compte courant d'associé. L'intérêt ? Lorsqu'il aura besoin de trésorerie, il pourra faire, à son rythme, des retraits de compte courant correspondant à sa créance. Il lui suffit d'indiquer, par exemple : "Je souhaite le remboursement à due concurrence de 5000 euros." Cette stratégie lui permet de se faire rembourser tout le capital prêté sans aucune fiscalité. Ensuite, il peut percevoir des dividendes, l'investissement continuant de capitaliser. »

Le statut juridique de la nue-propriété (principalement utilisée en immobilier, mais possible dans le secteur financier) est, enfin, prisé par les contribuables déjà très investis en immobilier. De quoi s'agit-il ? « Concrètement, explique David Régis, directeur commercial du groupe Consultim, l'investisseur n'achète – avec une décote d'environ 40% – que les murs du bien immobilier et devient nu-propriétaire, pendant que l'usufruitier (souvent un bailleur institutionnel), lui, achète la seule jouissance des lieux. Au terme du démembrement (quinze ans, par exemple), le nu-propriétaire récupère, sans plus de démarches, la jouissance et devient propriétaire à 100% du bien. L'avantage fiscal est multiple : il ne paie pas d'impôt foncier et, ne percevant aucun loyer pendant le temps du démembrement, il n'alourdit pas ses revenus imposables. Il sort aussi cet actif pierre de l'assiette taxable à l'IFI. S'il a fait un crédit, il peut réduire ses autres revenus fonciers, via la déduction des intérêts d'emprunt liés à ce dernier achat. »

À noter que la nue-propriété est parfaitement adaptée à l'achat de SCPI. Les avantages fiscaux sont les mêmes que si l'on réalise un investissement immobilier en direct.



3. MISER SUR LES DIFFÉRENTS PRODUITS DÉFISCALISANTS

Si le nouveau PER fait figure de vedette, la souscription au capital de PME ou les produits immobiliers sont deux autres voies à explorer.

Le nouveau PER a été créé dans le cadre de la loi Pacte de 2019. Les versements sont déductibles des revenus imposables. Par exemple, 500 euros versés chaque mois sur un PER permettent de réduire ses revenus imposables annuels de 6 000 euros. Le montant du placement est maîtrisé, avec une économie d'impôt immédiate à hauteur de sa tranche

Waiting for Waiting for Godot, (2013).

Après des heures de découpage, vient le temps de l'assemblage

et du collage de centaines de minuscules morceaux de billets, en une marqueterie de papier.

PER : DEUX POSSIBILITÉS PEU CONNUES

Sophie de Butler, de la rédaction fiscale du Memento Lefebvre Dalloz, rappelle deux points importants relatifs au PER, dont l'un exceptionnel lié au contexte pandémique.

Entrée/sortie « Il est possible de renoncer à la déduction fiscale "à l'entrée", pour chaque versement, afin d'obtenir un traitement fiscal plus favorable "à la sortie". La part des rentes ou capitaux ne sera, alors, soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux que pour sa fraction provenant des revenus produits par ces versements pendant la période d'épargne. En cas de sortie en rente, cette imposition limitée s'effectuera selon le régime fiscal des rentes viagères à titre onéreux. En cas de

sortie en capital, le prélèvement forfaitaire unique de 30% (avec les prélèvements sociaux) s'appliquera sur les seuls revenus de l'épargne. »

Déblocage anticipé « À titre exceptionnel, dans le contexte du Covid-19, les indépendants ont pu demander, avant fin 2020, à débloquent des sommes placées avant le 10 juin 2020 sur un PER individuel, dans la limite de 8 000 euros. Ces sommes sont exonérées d'impôt à hauteur de 2 000 euros, mais soumises aux prélèvements sociaux. Attention : il est impossible de reverser les sommes débloquées sur un PER pour bénéficier de la déduction à l'entrée. »

marginale d'imposition. « Efficace à l'entrée, mais attention à la sortie, prévient toutefois Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale du Groupe Patrimmo. Certes, le PER présente l'intérêt d'obliger à épargner pour sa retraite (et les investissements se capitalisent), mais l'avantage fiscal ne sera réel que si la tranche marginale d'imposition à laquelle sont soumises les rentes versées est inférieure à celle qui prévalait à l'entrée. Le moment du déblocage du contrat sera donc important. Il faudra privilégier le temps où la TMI baisse, et donc pas forcément l'année du départ à la retraite. »

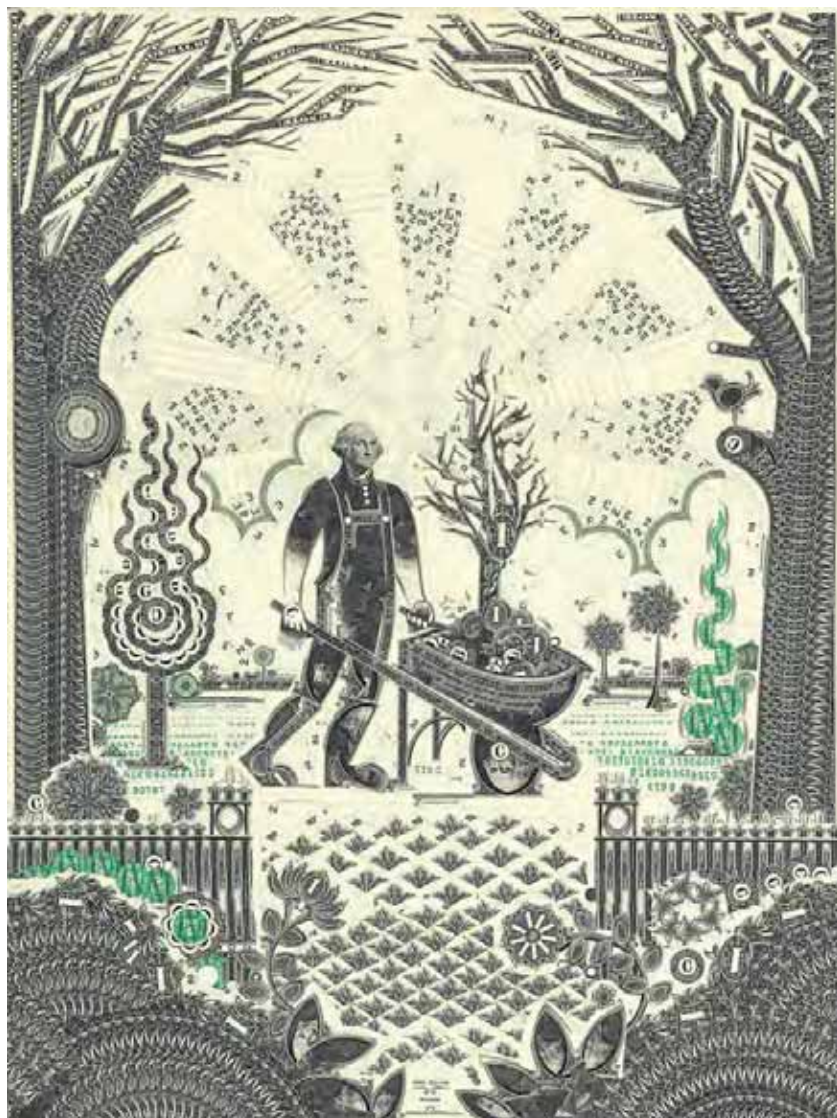
RESTRUCTURATION IMMOBILIÈRE : UN BON MOYEN D'ALLÉGER LA FACTURE

Marion Chapel-Massot, de DeCarion Gestion privée, décortique un exemple. « Imaginons un contribuable aisé qui détient une SCI familiale d'une valeur de 2 millions d'euros, imposée à l'impôt sur le revenu (IR) et qui ne rembourse plus de crédit. S'il souhaite vivre des revenus de celle-ci, l'impôt sera lourd. Il pourrait être préférable, pour lui, de détenir ses actifs immobiliers dans une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés (IS). Doit-il simplement changer

le régime fiscal de sa SCI pour passer à l'IS ? Non, car cela le priverait des avantages liés à un crédit immobilier. Le plus judicieux est de procéder à une restructuration immobilière en créant une SARL de famille (dans laquelle il inclut ses enfants pour faciliter la transmission), par exemple, imposée à l'IS. Cette société rachète alors le patrimoine de la SCI. En s'endettant, elle crée, à son tour, des charges déductibles (comme

l'avait fait la SCI au départ), et peut amortir les biens. Inconvénients de cette stratégie : la plus-value à payer par la SCI vendeuse, et les frais de constitution d'une nouvelle société. Par ailleurs, l'opération doit être bien réfléchie et comprise dans une optique de perception de revenus et de transmission uniquement. Car la vente des biens de cette nouvelle société à l'IS serait coûteuse : la plus-value est calculée sur la différence entre le prix de vente

et le prix d'achat de départ duquel est retiré l'amortissement. Après quinze ans, la plus-value peut être conséquente ! Autre écueil : la SARL qui rembourse un crédit et amortit les biens, ne va pas engendrer beaucoup de dividendes à percevoir les premières années. Solution : investir les 2 millions d'euros de la vente dans un contrat d'assurance-vie à la fiscalité plus légère et sur laquelle il peut faire des retraits partiels réguliers, moins taxés. »



Erreur à ne pas commettre, également : acheter le premier produit proposé. Car le PER est investi en valeurs mobilières (Bourse) et géré, comme un contrat d'assurance-vie, par des professionnels. La mise en concurrence des PER s'impose donc ! Vigilance, en particulier, sur les frais d'entrée, de gestion et de transfert lorsque l'on souhaite regrouper ses anciens contrats dans son nouveau PER.

SOUSCRIRE AU CAPITAL DE PME ÉLIGIBLES

Autre produit financier plutôt prisé cette année : l'investissement dans une PME éligible (création ou augmentation de capital d'une entreprise européenne ayant moins de sept ans), dans laquelle les investisseurs doivent rester pendant au moins cinq ans. La conjoncture se prête à un tel placement pour les contribuables désireux de participer à la relance de l'économie, adeptes des investissements socialement responsables.

« Le crédit d'impôt pour souscription au capital de PME, en direct ou via des fonds (FIP, FCPI), a – comme en 2020 – été rehaussé de 18% à 25% de l'investissement cette année, dans la limite de 50 000 euros investis pour un célibataire ou 100 000 euros pour un couple marié ou pacsé », indique Rania Ihaddadene, consultante chez Fidroit. Attention à une

Rebus Cultivar (2016). Sur son site, Mark Wagner explique sa démarche : « À travers mes créations, je cherche

à donner une valeur toute personnelle à un objet connu dans le monde entier et dont la valeur est publique. »

règle importante concernant les fonds : seules les sommes investies dans des PME éligibles bénéficient de l'avantage fiscal. Si elles ne représentent que 70% du fonds, la réduction sera calculée sur ces 70% et ne sera donc pas, au final, de 25%. Il est donc important de bien regarder le quota d'éligibilité du fonds.

Intéressant : si le plafond des niches fiscales (10 000 euros par an) est dépassé, un report sur les quatre années suivantes est possible. Et attention, le risque de perte en capital existe... un peu moins important, toutefois, dans le cadre d'un fonds dont les investissements sont diversifiés.

The Fall (2020). Le travail de Mark Wagner, est exposé dans différents musées et institutions, comme le Metropolitan Museum, le Walker Art Center, la bibliothèque

du Congrès, la Smithsonian, le Brooklyn Museum. Il participe actuellement à l'exposition « Show me the Money », de la TW Fine Art à Palm Beach jusqu'au 16 mai.

« Beaucoup de chefs d'entreprise investissent en direct, car ils connaissent le milieu entrepreneurial, avec ses hauts et ses bas, note Jean-Paul Harikiopoulou, expert-comptable au sein du groupe Fiteco. Intérêt du "direct" : selon le montant investi et la taille de l'entreprise, l'investisseur pourra rencontrer son dirigeant, et suivre au plus près les résultats de la stratégie mise en place. »

« L'abattement exceptionnel temporaire pour les dons familiaux d'argent entre le 1^{er} juillet 2020 et le 30 juin 2021 (100 000 euros par donateur, exonérés d'impôts) va faciliter ces investissements, ajoute Tayeb Boucetta, expert-comptable dans le même groupe. Car la personne qui reçoit ce don doit l'utiliser, entre autres, pour financer une entreprise agréée ou augmenter le capital d'une PME de moins de cinq ans. »

LES PRODUITS IMMOBILIERS

Enfin, beaucoup plus connus et utilisés depuis des décennies, les produits immobiliers pouvant s'acheter via des dispositifs réduisant l'ardoise fiscale, tels que le Pinel, le Denormandie, le Censi-Bouvard (résidences services), le déficit foncier, ou encore le Malraux ou les Monuments historiques (pour les passionnés!). Tous ces dispositifs sont accessibles en direct ou, pour certains, via des SCPI qui présentent l'avantage, en multipliant les investissements, de mutualiser le risque.

Les dispositifs Pinel (neuf) et Denormandie (ancien à rénover), réservés à certaines zones géographiques, offrent la possibilité de réduire l'impôt de 12%, 18% ou 21% du prix du bien, selon la durée d'engagement de location (six, neuf ou douze ans), et sous conditions de loyers et de ressources des locataires.

« Particulièrement attractifs pour les contribuables fortement investis en immobilier locatif : les dispositifs déficit foncier ou Malraux, note Philippe Lauzeral, directeur général délégué du groupe Stellium. Les lourds travaux déductibles vont représenter un déficit qui va gommer les revenus fonciers que l'on a par ailleurs, permettant ainsi de réduire sa fiscalité. Autre avantage : ces deux dispositifs sont hors plafonnement des niches fiscales. »

« De nombreux contribuables préfèrent s'orienter vers des logements meublés pour bénéficier du régime micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux) qui permet de soustraire à l'impôt 50% des revenus locatifs, conclut Patrick Chappé, cofondateur de Gererseul.com. Dans le régime réel, le statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) est intéressant puisqu'il permet, sous conditions, d'amortir les meubles et le bien, à hauteur de 90% du prix du logement. À noter : lorsque les avantages fiscaux du Pinel sont terminés au bout de l'engagement de location, le choix du statut LMNP permet de repartir sur une possibilité d'amortissement du bien sur longue durée, et ainsi, de continuer à bénéficier d'impôts réduits. » ●

Plus d'infos sur lesechos.fr/weekend

