

## SPÉCIAL PLACEMENTS



### DÉFISCALISATION

# LES DERNIÈRES OPPORTUNITÉS DE L'ANNÉE

*Le compte à rebours a commencé pour mener à bien des investissements défiscalisant avant le 31 décembre 2013*

PAR ANNABELLE PANDO

**Pause fiscale ne rimant pas avec baisse d'impôts**, il y a toujours des contribuables désireux de réduire leur impôt de 2014 tout en investissant. Des opportunités sont encore à saisir, à condition d'être très réactif et de les finaliser avant le 31 décembre.

### Parcours serré pour l'immobilier

Dans l'immobilier, terreau de la défiscalisation, plusieurs dispositifs coexistent : le Duflot, qui a vocation à soutenir le parc locatif social, les dispositifs dits de la loi Girardin en soutien à l'outre-mer et les acquisitions en résidence meublée sous le régime Censi-Bouvard. Pour ces trois types d'investissements, la défiscalisation s'appliquera à partir de l'année d'achèvement des immeubles, mais au taux de l'année de l'acquisition.

Ainsi, pour un logement acheté en Duflot cette année et livré en 2016, le taux de la réduction d'impôt trouvera à s'appliquer sur les revenus de 2016 imposés en 2017. Mais la réduction d'impôt sera celle fixée par la loi pour 2013, soit 18%. « Acheter avant le 31 décembre 2013 permet de figer le taux (lorsqu'il évolue, c'est généralement à la baisse, NDLR), mais il ne faut pas pour autant se jeter sur les dernières offres les yeux fermés, car les bons programmes sont partis les premiers, indique Antoine Tranchimand, conseiller en gestion de patrimoine indépendant, gérant de K&P Finance. Il est cependant encore possible de trouver des lots intéressants, libérés par des investisseurs qui n'ont pas obtenu leur crédit. »

En pratique, la réservation du bien ne suffit pas. C'est la date de l'acte notarié qui est retenue. « Il convient donc

d'effectuer la réservation au plus tard entre le 15 et le 30 octobre, explique le conseiller. En effet, il faut ensuite compter plusieurs semaines d'instruction de la demande de crédit par les banques et un délai de onze jours incompressibles pour accepter l'offre de prêt. »

L'investissement en Duflot peut aussi être réalisé à travers une société civile de placement immobilier (SCPI) ; l'investisseur n'achète plus l'appartement en direct mais acquiert des parts de la société qui fait l'acquisition immobilière. C'est alors l'année de souscription des parts qui est retenue fiscalement. D'un point de vue exclusivement fiscal, le produit présente l'intérêt d'agir à court terme sur l'impôt à payer l'année suivante. Mais, selon Antoine Tranchimand, « du côté qualitatif, les SCPI présentent un inconvénient de taille en engageant

*l'investisseur sur une durée très longue : le délai de détention de neuf ans du Duflot court à partir de la dernière livraison du dernier appartement ».*

Pour le dispositif Malraux de restauration immobilière et des monuments historiques, la date à prendre en compte pour la défiscalisation est la date de paiement des travaux. « *La quote-part de travaux payés en 2013 sera ainsi déduite des revenus de 2013* », précise le conseiller.

### **PME : le temps du choix**

L'investissement dans les PME ouvre lui aussi droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18% du montant des versements effectués pris en compte dans la limite de 50 000 euros (ou 100 000 euros pour les contribuables mariés ou pacsés). On peut facilement souscrire jusqu'au 31 décembre, mais il est préférable d'éviter le rush de fin d'année car certains fonds se sont fixé des plafonds de collecte rapidement atteints.

Enfin, pour les professionnels indépendants non encore équipés, c'est le moment de souscrire à des produits de prévoyance Madelin, car ils auront en fin d'année une bonne visibilité sur leurs résultats et l'impôt à payer l'an prochain.

### **ISF : des délais pour les PME**

En matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'impôt de 2014 sera calculé en fonction de la valeur du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier prochain. Les opérations qui vont sortir des biens du patrimoine imposable, comme les donations, devront être finalisées le dernier jour de l'année. Exception faite pour l'investissement dans les PME, qui peut être effectué jusqu'au 15 juin 2014. « *Les bons produits sortent au printemps*, constate Antoine Tranchimand. *Il vaut mieux donc attendre.* » En revanche, l'investissement en nue-propriété – l'un des investissements à la mode – doit être réalisé par acte notarié avant le 31 décembre prochain pour être pris en compte en 2014.

Dans tous les cas, la perspective d'une économie d'impôt ne doit pas détourner l'épargnant des règles élémentaires de précautions : diversifier ses investissements, s'attacher à la qualité du produit, sa liquidité et ses perspectives de valorisation. ■

*Ne pas oublier les règles de base de précautions : diversifier ses investissements, s'attacher à la qualité du produit.*