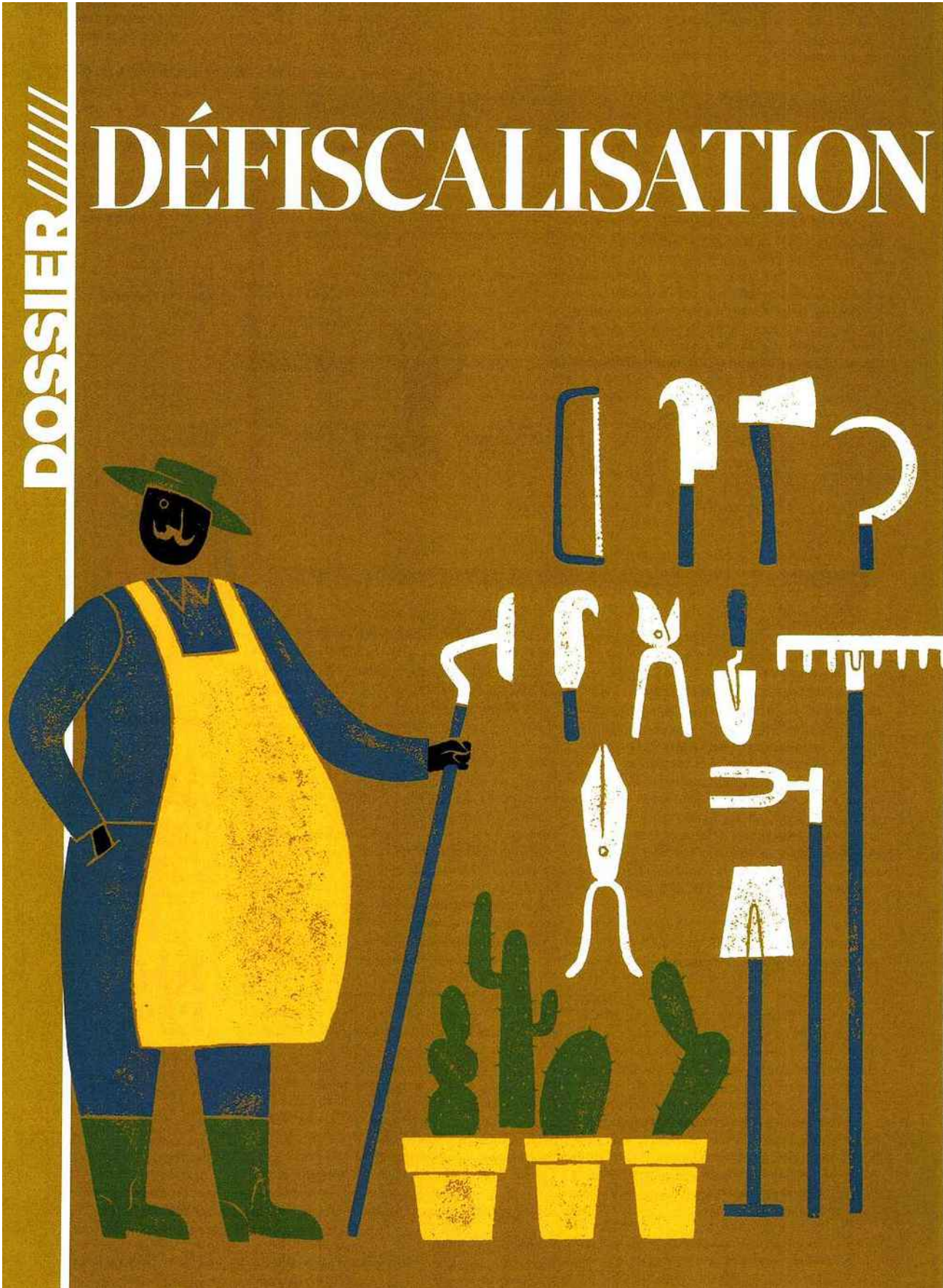






# Moins d'impôt sur le revenu

Malgré le plafonnement des « niches fiscales » à 10.000 €, il existe des moyens de réduire la facture de manière beaucoup plus conséquente. Ou d'échapper à l'impôt via des placements exonérés.

## CHOIX PAYANTS ET TACTIQUES GAGNANTES

### 1 L'épargne retraite

Une des solutions les plus accessibles à l'approche de la fin d'année pour réduire significativement ses impôts dès l'année prochaine consiste à ouvrir un PERP et à l'alimenter au plus vite, et pour ceux qui en ont déjà un, à y effectuer des versements complémentaires avant la fin de l'année.

#### UN AVANTAGE FISCAL IMBATTABLE AVEC LE PERP

Le PERP est assorti d'un avantage fiscal de nature à séduire les contribuables en mal de défiscalisation : chaque année, les sommes que vous y versez sont déductibles de votre revenu imposable dans la limite du plus élevé des deux montants suivants :

- **soit 10 % de vos revenus professionnels** de l'année précédente, nets de cotisations sociales et de frais professionnels, avec un plafond de 29.626 € pour les versements effectués en 2014 ;
- **soit à hauteur de 3.703 euros**, si vous n'avez eu aucun revenu en 2013 ou des revenus inférieurs à 37.032 €.

Il faut comptabiliser tout ce qui rentre dans l'enveloppe fiscale du PERP.



#### À NOTER

En contrepartie de l'avantage fiscal accordé à l'entrée, la rente versée à la sortie d'un PERP est imposable, dans les mêmes conditions que vos pensions de retraite versées par les régimes obligatoires. Pour que l'opération soit gagnante, il faut que votre TMI diminue une fois en retraite. Ce qui est généralement le cas, compte tenu de la baisse de vos revenus. Sinon le fisc risque de vous reprendre d'une main, ce qu'il vous avait donné de l'autre !

De ce montant doivent ensuite être retranchés :

- **les cotisations** obligatoires versées sur un contrat de l'article 83 au cours de l'année précédente ;
- **les cotisations** versées sur un contrat Madelin au cours de l'année précédente, à l'exception de la fraction supplémentaire de 15 % ;
- **l'abondement** versé par l'employeur sur un Perco au cours de l'année précédente ainsi que les droits issus d'un compte épargne temps ou les sommes correspondant à des jours de congés non pris transférés sur un Perco ou sur un contrat de l'article 83 au titre de l'année précédente ;
- **les sommes versées** au cours de la même année au régime Préfon ou les versements facultatifs effectués sur un contrat de l'article 83.

Si vous avez versé davantage que cette limite, vous pouvez imputer vos versements sur vos plafonds des trois années précédentes, si vous ne les aviez pas utilisés ou utilisés seulement en partie. Et si ce n'est pas suffisant, vous pouvez les imputer sur le plafond de déduction de votre conjoint ou partenaire de pacs, s'il ne l'a pas utilisé ou utilisé seulement en partie. L'économie d'impôt apportée par la déduction de vos versements est directement proportionnelle à votre taux marginal d'imposition, c'est-à-dire au taux le plus élevé auquel sont imposés vos revenus : plus vous êtes taxés et plus votre économie d'impôt sera importante.



## CAS PRATIQUE //

## CONJUGUER PRÉPARATION DE LA RETRAITE ET ÉCONOMIE D'IMPÔT

**Christophe, né en 1969,**

- service militaire en 1994
- salarié cadre de 1995 à 2004
- salarié cadre sup. depuis 2005
- Salaire 2014 = 150.000 € brut

**Isabelle, née en 1969,**

- salariée non cadre de 1994 à 1999
- congé parental entre 2000 et 2002
- salariée cadre depuis 2003 (temps partiel entre 2003 et 2012)
- Salaire 2014 = 65.000 € bruts

Le taux de remplacement du couple à 67 ans est estimé à 41 % : le couple souhaite se constituer une épargne retraite qui lui permettra de dégager 1.000 euros supplémentaires par mois en 2036. Il ouvre un PERP au nom d'Isabelle.

## Phase de constitution

## INVESTISSEMENTS

Primes annualisées = 12.473 €  
Réduction d'IR = 5.114 €  
Investissement annuel net = 7.359 €  
Investissement mensuel net = 613 €

LIQUIDATION  
2036

## SORTIE EN CAPITAL 20 %

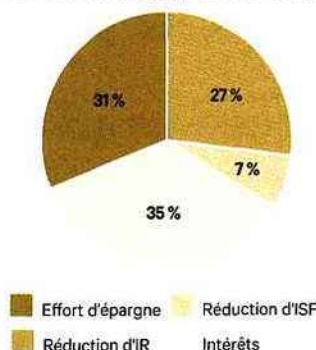
Capital = 88.609 €  
Fiscalité = 12.539 €  
Capital net = 76.071 €

## Phase de restitution

## CHOIX DES MODALITÉS

Age de liquidation = 67 ans  
Rente viagère annuelle = 12.000 €  
Annuités garanties = 22  
Réversion = 0 %

## Source de financement de votre retraite



Primes brutes = 286.886 €  
Réduction d'IR = 117.623 €  
Réduction d'ISF = 30.664 €  
Primes nettes = 138.599 €

Capital net = 76.071 €  
Annuités garanties = 168.590 €  
**TOTAL = 244.661 €**

Rente viagère annuelle nette = 7.663 €

Source : Debory Eres

➔ **Par exemple**, pour 5.000 € versés sur un PERP, l'économie est de 1.500 € si vous êtes dans la tranche à 30 %, de 2.050 € dans celle à 41 % et de 2.250 € si vous atteignez la plus haute tranche à 45 %.

Mais ce qui est particulièrement intéressant, c'est que cet avantage n'est pas pris en compte dans le plafond global des avantages fiscaux et vient donc s'ajouter aux 10.000 euros d'économies d'impôt auxquelles vous pouvez prétendre chaque année. Le PERP est donc un support de placement à privilégier pour ceux qui ont déjà fait le plein, tout au long de l'année, des avantages pris en compte dans le plafond des niches fiscales, via l'emploi d'un salarié à domicile, la prise en compte des frais de garde de leurs enfants à l'extérieur du domicile et/ou la réalisation de travaux ouvrant droit au crédit d'impôt en faveur du développement durable.

**Produit « tunnel »**

Mais il ne faut pas oublier que le PERP n'est pas un produit d'épargne comme un autre : une fois ouvert, vous ne pouvez pas le fermer et votre épargne est en principe bloquée jusqu'à l'heure de la retraite. A cette date, la sortie se fait obligatoirement en rente viagère, sauf à opter pour une sortie partielle en capital, à hauteur de 20 % de la valeur de votre contrat ou à destiner les sommes accumulées sur votre contrat à l'acquisition de votre « première » résidence principale. Vous ne devez donc pas tout miser dessus et ne l'envisagez que si vous avez par ailleurs suffisamment d'épargne liquide ou disponible rapidement.

**Conseil de l'expert**

« La sortie du PERP peut se faire en capital à hauteur de 20 %, »

**OLIVIER DE FONTENAY,**  
directeur général  
de Debory Eres

« En cas d'option pour une sortie en capital à hauteur de 20 % et pour une rente à annuités garanties, on peut récupérer de façon quasi certaine jusqu'à 90 % de son épargne. L'aliénation du capital devient théorique. »

**LE MADELIN POUR LES INDÉPENDANTS**

Les contrats vendus sous l'étiquette Madelin sont des produits d'épargne retraite individuels qui présentent quasiment les mêmes caractéristiques que le PERP : votre épargne est indisponible durant toute votre vie active, sauf en cas de coups durs – qui sont les mêmes que ceux qui permettent de récupérer son épargne en cours de route sur un PERP. La sortie se fait au plus tôt à l'heure de la retraite sous forme de rente viagère, mais sans possibilité d'opter pour une sortie partielle en capital ou de prélever les sommes figurant sur le contrat pour financer l'acquisition de votre résidence principale. A la différence des PERP qui sont accessibles à tous les futurs retraités, y compris à ceux qui n'ont pas d'activité professionnelle, les contrats Madelin sont destinés aux travailleurs indépendants : artisans, commerçants, professions libérales et certains dirigeants non salariés dont les rémunérations sont imposables selon l'article 62 du Code général des impôts. Les TNS (travailleurs non salariés) peuvent déduire de leur revenu professionnel imposable les cotisations Madelin.



➔ **Attention** Ces contrats ne sont intéressants que si vous êtes imposable selon un régime réel d'imposition. Si vous relevez d'un régime micro, ils ne sont donc pas fait pour vous ! Mieux vaut souscrire un PERP...



## CAS PRATIQUE //

## UN PERP OU UN CONTRAT MADELIN

**Monsieur X, dentiste**, réalise 100.000 € de bénéfices non commerciaux par an.

S'il ouvre un PERP, il peut déduire les versements effectués sur son contrat dans la limite de 10.000 € par an.

S'il ouvre un contrat Madelin, cette limite est de 19.368 € (10 % de 100.000 € + 15 % (100.000 € - 37.548 €)).

Il est possible de cumuler les deux dispositifs.



## La rente viagère : une fiscalité à deux vitesses

Les rentes versées à la sortie d'un PERP, d'un contrat Madelin ou d'un contrat de retraite supplémentaire d'entreprise sont imposées dans les mêmes conditions : les arrérages sont soumis chaque année, comme les pensions de retraite, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement spécifique de 10 % qui englobe toutes les pensions reçues, y compris les pensions alimentaires, plafonné à 3.689 € pour l'ensemble des membres du foyer fiscal (chiffre applicable à l'imposition des revenus de 2013). En plus de l'impôt sur le revenu, les arrérages supportent les prélèvements sociaux, une cotisation d'assurance maladie et la contribution de solidarité pour l'autonomie, soit un taux global de prélèvement de 8,4 %.

### Une défiscalisation plus avantageuse que le PERP

Contrairement aux sommes versées sur un PERP qui viennent en déduction de votre revenu global imposable, les cotisations versées sur un contrat Madelin sont déductibles de vos bénéfices professionnels ou de votre rémunération si vous êtes dirigeant affilié au régime social des non-salariés.

Les cotisations versées sur un contrat Madelin sont déductibles de vos bénéfices professionnels dans la limite suivante :

- si vos bénéfices (ou votre rémunération) sont inférieurs au plafond annuel de la Sécurité sociale, vos versements sont déductibles à hauteur de 3.755 € ;
- si vos bénéfices sont supérieurs au plafond annuel de la Sécurité sociale, vos cotisations sont déductibles à hauteur de 10 % du montant de vos bénéfices retenus dans la limite de 300.384 €, auquel s'ajoutent 15 % supplémentaires sur la fraction du bénéfice comprise entre 37.548 € et 300.384 € ; soit une déduction maximale de 69.464 euros pour 2014.

### RACHAT DE TRIMESTRES

#### Un fort effet de levier fiscal pour doper votre retraite obligatoire

Si vous êtes à un ou deux ans de votre départ en retraite, une solution à envisager sérieusement pour réduire significativement votre impôt est celle qui

consiste à racheter les trimestres qui vous manquent pour compléter votre durée d'assurance. Ce dispositif, appelé « versement pour la retraite », existe dans tous les régimes de retraite et vous permet de racheter jusqu'à 12 trimestres correspondant à des années d'études supérieures ou des années civiles incomplètes. Il peut vous permettre de partir en retraite plus tôt – mais pas avant l'âge minimum de la retraite – avec une pension liquidée à taux plein si vous pouvez racheter la totalité des trimestres qui vous manquent. Fiscalement, cette opération est très avantageuse ! Les sommes versées pour racheter des trimestres sont déductibles, sans limitation de montant, de vos salaires imposables. L'économie d'impôt qui en résulte est, comme avec un PERP, proportionnelle à votre taux marginal d'imposition. A condition de pouvoir imputer la totalité de vos versements sur votre dernière tranche d'imposition ! Car si vous déduisez une somme importante en une seule fois, le gain risque de ne plus être proportionnel à votre TMI, si compte tenu de la déduction, votre revenu imposable « passe » dans la tranche inférieure.

**Conséquence** : si vous souhaitez racheter un nombre important de trimestres, vous aurez plutôt intérêt à étaler vos versements – et donc vos déductions – sur deux années, voire trois. Cela vous permettra de maximiser votre économie d'impôt.

### Les chiffres

**69.464**

EUROS

Déduction maximale sur un contrat Madelin en 2014.

**29.626**

EUROS

Déduction maximale pour les cotisations versées sur un PERP en 2014.

### PROFITEZ DES AVANTAGES DES CONTRATS D'ÉPARGNE SUPPLÉMENTAIRE D'ENTREPRISE

Certaines entreprises proposent à leurs salariés différents dispositifs de retraite supplémentaire ; selon le cas, ces régimes sont ouverts à tous les salariés ou réservés à une partie d'entre eux seulement : les cadres supérieurs et les dirigeants le plus souvent. Les plus répandus, appelés « contrats de l'article 83 » – du nom de l'article du Code général des impôts qui le régit – ou régimes à cotisations définies sont alimentés par des cotisations obligatoires versées par l'employeur, et le cas échéant, par les salariés. En complément de ces versements obligatoires, les salariés ont désormais la possibilité d'effectuer à titre individuel et facultatif, des versements volontaires sur leur contrat « article 83 ». Ces versements sont déductibles du revenu global dans les mêmes conditions que les versements effectués sur un PERP. Autrement dit, avec ce dispositif, vous pouvez bénéficier des mêmes avantages fiscaux qu'avec un PERP mais sans les contraintes du PERP : ces contrats



## Produits d'épargne retraite : les cas de déblocage anticipé

Les sommes versées sur un PERP, un contrat Madelin ou un contrat de type article 83 sont en principe bloquées jusqu'à votre départ en retraite. Avant cette date, aucun rachat même partiel n'est possible. Par exception, dans certaines situations limitativement prévues par la loi, il est possible de récupérer les sommes versées sous forme de capital, exonéré d'impôt sur le revenu. Ainsi, en est-il en cas de décès de votre conjoint ou partenaire de pacs ; expiration de vos droits au chômage suite au licenciement ; cessation de votre activité non salariée consécutive à un jugement de liquidation judiciaire ; survenue d'une invalidité vous mettant dans l'impossibilité d'exercer toute activité professionnelle (classement dans les deuxième ou troisième catégories de la Sécurité sociale) ; absence de contrat de travail ou de mandat social depuis deux ans pour les ex-mandataires sociaux ; situation de surendettement à la demande de la commission de surendettement ou du juge.

### MONTANT MAXIMUM QU'UN CHEF D'ENTREPRISE PEUT SE VERSER

(Au titre des différents dispositifs d'épargne salariale en franchise d'impôt sur le revenu)

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| INTÉRESSEMENT    | 18.774 €        |
| PARTICIPATION    | 28.161 €        |
| ABONDEMENT PEE   | 3.004 €         |
| ABONDEMENT PERCO | 6.008 €         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>55.947 €</b> |

collectifs sont plus souples en termes de gestion et prélèvent souvent des frais moins élevés car ils sont négociés par l'entreprise. En outre, ils peuvent garantir les tables de mortalité actuellement en vigueur.

### LE PERCO : UN PRODUIT À PART

A la différence du PERP ou du Madelin, le Perco est un support d'épargne salariale qui permet de se constituer un portefeuille de titres en vue de la retraite avec l'aide de son employeur. Il fonctionne de la même manière qu'un plan d'épargne entreprise (PEE) : vous pouvez l'alimenter via des versements volontaires – limités chaque année au quart de votre rémunération annuelle – et/ou par le versement de votre quote-part individuelle de participation et/ou de vos primes d'intéressement. L'entreprise peut compléter vos versements par un versement supplémentaire exonéré d'impôt sur le revenu, appelé « abondement » : son montant ne peut dépasser ni le triple de vos versements ni 6.008 € en 2014. Comme sur les produits d'épargne retraite souscrits à titre individuel, votre épargne est bloquée jusqu'à votre départ en retraite, sauf cas de déblocage anticipé prévus par la loi. Mais, à la différence d'un PERP ou



#### À NOTER

Les rentes versées à la sortie d'un Perco sont soumises chaque année à l'impôt sur le revenu et supportent 15,5 % de prélèvements sociaux mais sur une fraction de leur montant. Cette fraction dépend de votre âge au moment où vous demandez la liquidation de la rente : par exemple, les arrérages de la rente ne seront imposés que sur 40 % de leur montant en cas de sortie entre 60 et 69 ans (30 % pour une sortie à partir de 70 ans).



**A la sortie du Perco**, il n'y a que les prélèvements sociaux à payer.



d'un contrat Madelin, votre capital n'est pas aliéné : en cas de décès durant la phase d'épargne, vos ayants droit (enfants et/ou conjoint survivant) pourront récupérer votre épargne sous forme de capital.

### Les avantages imbattables du Perco pour les indépendants

Il n'est assorti d'aucun avantage fiscal à l'entrée : en principe, les sommes versées sur un Perco ne sont pas déductibles du revenu imposable. Mais si vous décidez d'affecter vos primes d'intéressement et ou votre quote-part individuelle de participation sur votre plan, cela leur permet d'échapper à l'impôt sur le revenu. La règle est un peu différente pour les chefs d'entreprise – commerçant, artisan, profession libérale – dès lors que leurs bénéfices professionnels sont imposables entre leurs mains à l'impôt sur le revenu :

- **s'ils ont mis en place un dispositif d'intéressement au sein de leur entreprise**, les primes d'intéressement qu'ils se versent et, le cas échéant, celles qu'ils versent à leur conjoint collaborateur ne sont pas déductibles de leur résultat imposable ; mais s'ils décident de les verser sur leur Perco dans les 15 jours suivant leur attribution, elles deviennent déductibles de leur bénéfice imposable dans la limite de la moitié du plafond annuel de la Sécurité sociale (18.774 € en 2014) ;
- **l'abondement qu'ils se versent en complément de leurs versements personnels**, y compris de leurs primes d'intéressement, vient en déduction de leurs bénéfices imposables, dans la double limite du triple de ses versements et de 6.008 € en 2014 (16 % du plafond de la Sécurité sociale). Mais en contrepartie, il supporte le forfait social de 20 % et est soumis pour la part excédant 2.300 €, à une contribution spéciale de 8,2 %.

Au total, un chef d'entreprise peut donc verser sur son Perco et déduire de ses revenus imposables l'équivalent d'une somme représentant chaque année 66 % du plafond annuel de la Sécurité sociale (24.782 €), quel que soit le montant de ses revenus professionnels. Ce support lui permet donc de bénéficier d'un avantage fiscal à l'entrée, comme avec un PERP ou un contrat Madelin. Mais la sortie est bien plus avantageuse puisqu'il pourra récupérer son épargne sous forme de capital en franchise d'impôt sur le revenu. // Nathalie Cheysson-Kaplan



## 2 L'immobilier

### JOUER LA CARTE DE L'ANCIEN AVEC TRAVAUX POUR SE CRÉER UN DÉFICIT FONCIER

En matière d'immobilier, une des pistes à envisager pour réduire ses impôts sans être touché par le plafonnement des niches fiscales est celle qui consiste à se créer un déficit foncier, en réalisant des travaux de rénovation dans un logement destiné à être loué non meublé. En principe, les travaux se rapportant à un logement vacant ne sont pas déductibles mais lorsque vous les effectuez avant de le mettre en location ou entre « deux » locataires, vous pouvez déduire les frais correspondants, sous réserve que le logement soit effectivement destiné à la location. Or si vous n'avez pas d'autres biens immobiliers locatifs, et donc pas d'autre source de revenus fonciers, cela vous permet de bénéficier immédiatement d'un déficit foncier. Ce qui est intéressant car vous pouvez imputer ce déficit sur votre revenu global dans la limite de 10.700 € par an. La fraction dépassant cette limite ainsi que les intérêts du prêt éventuellement contracté pour financer vos travaux sont imputables sur vos revenus fonciers des 10 années suivantes.

**Conséquence :** plus vous êtes fortement imposé et plus l'économie d'impôt apportée par l'imputation de ce déficit sera importante. Par exemple, si vous êtes imposable dans la tranche marginale à 41 %, l'imputation d'un déficit de 10.700 € sur votre revenu global, vous fera économiser 4.387 € d'impôt ! Or cette économie d'impôt n'est pas prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux de 10.000 €.

### Tous les travaux ne sont pas déductibles

Ce type d'opération nécessite une certaine expérience car tous les travaux ne sont pas déductibles. Seuls les travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation le sont ; en revanche, les travaux d'agrandissement ou de reconstruction ne le sont pas. Or lorsque vous vous engagez dans des travaux lourds de réhabilitation, la première catégorie de travaux n'est déductible que si elle est dissociable de la seconde ! Le hic ? Le caractère dissociable des travaux n'est pas toujours aisé à apprécier et est rarement reconnu comme tel par le fisc en cas de litige... En outre, une fois les travaux terminés,

### CAS PRATIQUE //

#### LA DÉDUCTION D'UN DÉFICIT FONCIER

**Vous venez d'hériter de l'appartement de vos parents et décidez de le rénover de fond en comble avant de le donner en location.**

Vous étalez vos travaux sur deux années consécutives :  
**20.000 € en 2014 puis 10.000 € en 2015.**

Comme vous n'avez pas d'autres biens locatifs, vous bénéficiez immédiatement un déficit foncier que vous pouvez imputer sur votre revenu global de 2014 et de 2015, dans la limite de 10.700 € par an.

A supposer que votre revenu global net imposable de 2014 soit de 100.000 €, vous pouvez donc le ramener à **89.300 €** (soit une économie d'impôt de 3.210 € pour un couple marié sans enfant).

La différence soit 9.300 € est reportable sur vos revenus fonciers des 10 années suivantes.



#### À NOTER

Même si vous avez déjà d'autres biens locatifs, cette opération peut être intéressante car elle peut vous permettre de neutraliser vos autres revenus fonciers et donc de réduire à la fois le montant de votre impôt sur le revenu mais aussi celui des prélèvements sociaux (15,5 %) dus sur les loyers.

il faut que le logement soit rapidement loué car s'il reste vide, au-delà d'une ou deux années après la fin des travaux selon l'état du marché locatif, le fisc risque de remettre en cause la déduction que vous avez pratiquée.

#### Durée de location minimum

Enfin dernière contrainte : « pour que l'imputation du déficit vous soit définitivement acquise, il faut que vous continuiez à louer le bien jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle au titre de laquelle le déficit a été imputé. Cela signifie que pendant toute cette durée, le bien doit être occupé de manière permanente et qu'il n'est pas possible de le louer en meublé par exemple », souligne Maryline Lourenco, Ingénieur patrimonial chez Cholet Dupont. En cas de départ du locataire, le bien doit être remis immédiatement en location. Le fisc admet toutefois un délai de vacance de quelques mois... Mais vous devez être en mesure de lui prouver que vous avez fait tout votre possible pour trouver un nouveau locataire et qu'à aucun moment vous ne vous êtes réservé la jouissance du bien.

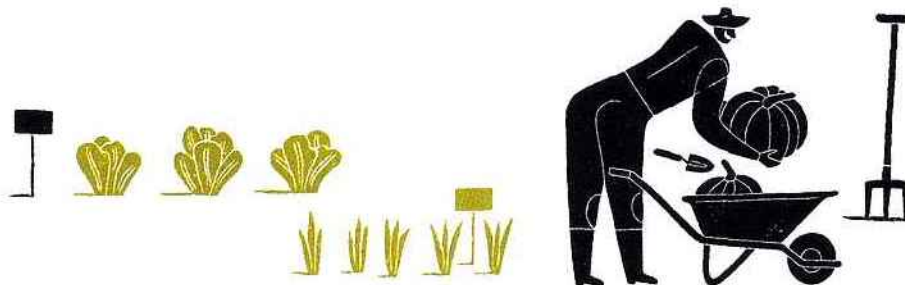
#### PROFITER DU RÉGIME DES BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX AVEC LA LOCATION MEUBLÉE

Outre un régime juridique plus souple que celui de la location non meublée – même si au fil du temps les deux régimes ont tendance à se rapprocher –, l'activité de loueur en meublé présente la particularité de relever d'un régime fiscal différent plus attractif que celui des revenus fonciers : celui des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

L'imposition dans la catégorie des BIC vous permet de déduire de vos bénéfices la totalité de vos intérêts d'emprunt mais surtout d'amortir le logement sur une durée de 20 ans à 25 ans, voire davantage, ainsi que le mobilier et les équipements (la durée est plus courte de l'ordre de 5 à 7 ans). Mais attention, pour

Plus vous êtes imposé et plus l'économie d'impôt apportée par l'imputation de ce déficit sera importante.





pouvoir pratiquer cet amortissement, il faut impérativement que vous soyez imposé selon un régime réel d'imposition, ce qui implique de renoncer au régime du micro-BIC applicable d'office si vos loyers ne dépassent pas 32.900 €. Dans la mesure où le montant des amortissements déductibles est limité, chaque année, à la différence entre le montant des loyers encaissés et celui des charges déductibles, ce régime ne vous permet pas de constater un déficit. Mais la part des amortissements qui n'a pas pu être déduite au titre d'une année est reportable indéfiniment d'année en année. Au final, avec ce système, vous pouvez vous constituer une source de revenus complémentaires, pas ou faiblement taxés, pendant une longue durée : 25 ans, voire davantage, compte tenu de l'accumulation des amortissements.

En contrepartie, ce régime est un peu contraignant puisqu'il vous oblige à tenir une véritable comptabilité, comme une entreprise. C'est la raison pour laquelle il est généralement conseillé d'adhérer à un centre de gestion agréé auquel vous confierez la tenue de votre comptabilité ; à défaut, si vous n'adhérez pas à un centre de gestion, votre base d'imposition sera majorée de 25 %.

### Le statut de loueur en meublé professionnel

Traditionnellement utilisé comme un moyen d'optimisation fiscale, le statut de loueur en meublé professionnel est désormais réservé aux véritables professionnels, c'est-à-dire à ceux qui font de la location meublée leur activité professionnelle principale et non pas à ceux qui sont à la recherche d'une solution pour payer moins d'impôt.

Pour y prétendre, il faut être inscrit au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur en meublé professionnel et tirer de cette activité des recettes supérieures à 23.000 € par an et aux autres revenus professionnels du foyer fiscal, pensions de retraite et rentes viagères comprises ! Autant dire que ce statut ne concerne quasiment plus personne aujourd'hui.

Quoi qu'il en soit, en « régime de croisière », le statut de loueur en meublé professionnel n'offre pas plus d'avantages que celui de loueur en meublé non professionnel. C'est surtout à « l'entrée » et à la « sortie » que ce statut est plus favorable :

- **il vous permet d'imputer la totalité du déficit** résultant de votre activité de location meublée sur votre revenu global de l'année et des 6 années

### Le chiffre

# 11%

**MONTANT** de la réduction d'impôt consentie pour un investissement dans une résidence services.



### À NOTER

Même si vous achetez un logement dans une résidence services ouvrant droit à la réduction d'impôt, vous n'êtes pas obligé de vous placer sous ce dispositif. Pesez bien le pour et le contre ! Car si vous optez pour la réduction d'impôt, vous perdez le droit d'amortir le logement à hauteur de la fraction du prix retenue pour le calcul de la réduction d'impôt, ce qui signifie notamment que vos loyers seront plus lourdement taxés. Vous pouvez avoir intérêt à renoncer à cette réduction pour pouvoir amortir la totalité du bien. A long terme, surtout si vous êtes imposé dans les tranches les plus élevées du barème, il est vraisemblable que l'économie d'impôt apportée par la déduction de l'amortissement soit supérieure à celle apportée par la réduction d'impôt.

suivantes, et donc d'effacer une partie de l'impôt sur vos autres sources de revenus (avec le statut de loueur en meublé non professionnel, les déficits sont uniquement imputables sur les bénéfices de la même année et des 6 années suivantes tirés de la même activité) :

- **lors de la revente du logement**, le statut de loueur en meublé professionnel permet d'échapper plus facilement à la taxation des plus-values puisqu'il suffit d'exercer son activité depuis au moins 5 ans et d'avoir réalisé en moyenne au cours des deux années civiles précédant la vente moins de 90.000 € de recettes pour que la plus-value soit exonérée en totalité (une exonération partielle dégressive s'applique lorsque les recettes sont comprises entre 90.000 € et 126.000 €).

### Acheter un meublé « clefs en main » avec les résidences services

Pour des investisseurs à la recherche de revenus réguliers qui n'ont pas envie de se soucier de la gestion et de l'entretien de leur bien, l'achat d'un meublé « clefs en main » dans une résidence services uniquement dédiée à la location meublée constitue une alternative à la location meublée traditionnelle. Jusqu'à fin 2016, l'achat d'une chambre, d'un studio ou d'un appartement dans une résidence services peut vous permettre de bénéficier d'une réduction d'impôt, sous réserve que les loyers soient imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Peu importe la situation géographique de la résidence, ce dispositif n'est pas réservé à certaines zones du territoire. Mais il ne concerne que certaines catégories de résidence : les résidences de tourisme classées, les résidences pour étudiants ainsi que certaines résidences pour personnes âgées ou handicapées, celles qui ont reçu un agrément qualité ainsi que les établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (Ehpad).

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, frais d'acquisition inclus, retenu dans la limite de 300.000 € par an (quel que soit le nombre de logements achetés). Son taux est fixé à 11 % et elle est répartie sur 9 ans, à raison d'un neuvième de son montant chaque année, soit une réduction maximale de 3.666 € par an. Lorsque le montant de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année dépasse le montant de l'impôt à payer, le surplus vient en déduction de l'impôt à payer des 6 années suivantes.



**DUFLOT : LOYERS PLAFONDS  
MENSUELS 2014**(par m<sup>2</sup>, charges non comprises)

|            |         |
|------------|---------|
| ZONE A BIS | 16,72 € |
| ZONE A     | 12,42 € |
| ZONE B 1   | 10 €    |
| ZONE B 2   | 8,69 €  |

Il faut ensuite appliquer un coefficient multiplicateur qui tient compte de la surface du logement. La formule est la suivante :  $\text{loyer plafond} \times (0,7 + 19/\text{surface})$ . Par exemple, pour un logement de 65 m<sup>2</sup> en zone B1, le loyer ne peut pas dépasser  $10 \times (0,7 + 19/65) = 9,92 \text{ €/m}^2$

Pour prétendre à l'avantage, vous devez prendre l'engagement de louer le logement meublé à l'exploitant de la résidence pendant au moins 9 ans, la location devant être effective dans le mois suivant l'achat ou la livraison du logement, selon le cas. Si vous le revendez avant, ou s'il n'est pas loué pendant au moins 9 ans de manière continue, la réduction d'impôt dont vous aurez profité sera remise en cause.

**Remboursement de la TVA**

Dans la mesure où l'exploitant de la résidence est assujéti à la TVA, l'achat d'un logement dans une résidence services vous permet de récupérer la TVA payée sur le prix d'achat (20 %) ; ce qui n'est pas envisageable dans le cas d'un investissement locatif « classique ». En définitive, un appartement payé 250.000 € ne vous aura coûté que 208.334 €, l'Etat vous remboursant la différence, soit 41.666 €. En cas de revente avant 20 ans, vous devrez à votre tour rembourser au fisc une partie de ce qu'il vous avait initialement restitué : 1/20<sup>e</sup> par année « manquante ». Par exemple, si vous revendez votre bien au bout de 9 ans, vous devrez rembourser 22.916,3 € (11/20<sup>e</sup> de 41.666 €). Toutefois, vous n'aurez rien à reverser si vous vendez votre bien à un nouvel investisseur qui signera à son tour un bail avec l'exploitant de la résidence.

**LE RÉGIME DUFLOT-PINEL  
POUR BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION  
D'IMPÔT DANS LE NEUF**

Le régime Duflot-Pinel (lire page 8) permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'acquisition d'un logement neuf ou sur plan destiné à la location. Le logement doit être situé dans certaines zones du territoire caractérisées par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande : zone A, A bis, B1 (les logements situés dans la zone B2 ouvrent droit à la réduction d'impôt mais uniquement pour les acquisitions réalisées jusqu'au 30 juin 2013) et respecter la réglementation thermique 2012 (RT 2012) pour

**Conseil  
de l'expert**

« Non aux formules  
"packagées" ! »

**HERVÉ DE LA TOUR  
D'ARTAISE, président de  
l'Association française  
des conseils en gestion  
de patrimoine certifiés**

« Non aux opérations packagées ! Oui aux investissements individuels. Le mieux est de faire son propre meublé. A condition de bien choisir son emplacement, on peut espérer attirer une clientèle de cadres en déplacement pour quelques semaines ou quelques mois qui trouve généralement plus agréable de séjourner dans un appartement confortable qu'à l'hôtel. Dans ce cas, le contrat peut être conclu directement avec l'employeur, un grand groupe de renommée internationale de préférence, ce qui est sécurisant. »

les permis de construire déposé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Au sein d'un même immeuble comportant au moins 5 logements, il ne peut pas y avoir plus de 80 % des logements ouvrant droit à la réduction d'impôt Duflot.

**Engagement de location**

Pour bénéficier de l'avantage fiscal associé à ce dispositif, vous devez vous engager à louer le logement non meublé à titre de résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans, au plus tard dans les douze mois suivant l'acquisition du logement ou l'achèvement des travaux. La location doit être effective et permanente, ce qui exclut les locations saisonnières.

**Autre contrainte :** le locataire ne doit pas être un membre de votre foyer fiscal. Ses ressources appréciables à la date de signature du bail ainsi que le montant du loyer doivent respecter des plafonds fixés en fonction de la situation géographique du logement.

**Avantage fiscal  
décalé dans le temps**

Si vous optez pour ce dispositif, vos revenus fonciers seront déterminés selon les règles habituelles. Mais vous bénéficierez d'une réduction d'impôt qui viendra en diminution du montant de votre impôt. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement même si le logement n'est pas encore loué à cette date. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement. Ce prix est retenu dans la double limite de 5.500 euros/m<sup>2</sup> et de 300.000 euros. Le taux de la réduction d'impôt est de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de la durée d'engagement de la location (6 ans, 9 ans ou 12 ans). Elle est étalée sur la durée de la location, soit une réduction maximum de 5.250 euros par an (63.000 €/12).

➡ **Par exemple,** vous achetez un logement sur plan en 2014. Les travaux s'achèvent 18 mois plus tard début 2016. Si vous voulez vous placer sous le dispositif Duflot, vous devrez opter en ce sens lorsque vous remplirez votre déclaration de revenus de 2016 en mai-juin 2017. Et vous ne commencerez à en sentir les effets sur l'impôt à payer en 2017 ! Soit trois ans après votre décision d'investir...



## PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES\* DU LOCATAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2014

| COMPOSITION DU FOYER DU LOCATAIRE                                             | LOGEMENT SITUÉ EN ZONE A BIS | LOGEMENT SITUÉ DANS LE RESTE DE LA ZONE A | LOGEMENT SITUÉ EN ZONE B1 | LOGEMENT SITUÉ EN ZONE B2 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Personne seule                                                                | 36.831 €                     | 36.831 €                                  | 30.019 €                  | 27.017 €                  |
| Couple                                                                        | 55.045 €                     | 55.045 €                                  | 40.089 €                  | 36.079 €                  |
| Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge                            | 72.159 €                     | 66.169 €                                  | 48.210 €                  | 43.389 €                  |
| Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge                           | 86.152 €                     | 79.257 €                                  | 58.200 €                  | 52.380 €                  |
| Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge                           | 102.503 €                    | 93.826 €                                  | 68.465 €                  | 61.619 €                  |
| Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge                           | 115.344 €                    | 105.584 €                                 | 77.160 €                  | 69.443 €                  |
| Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 <sup>e</sup> | + 12.851 €                   | + 11.764 €                                | + 8.608 €                 | + 7.746 €                 |

\*Il s'agit du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition reçu en 2013 (revenus de 2012).

### Investissement via une SCPI

L'acquisition de parts de SCPI Duflot permet de bénéficier de la même réduction d'impôt : elle est calculée sur 95 % du montant de votre souscription, retenu dans la limite de 300.000 € (attention, cette limite de 300.000 € est commune à tous les investissements relevant du régime Duflot-Pinel qu'ils soient réalisés en direct ou via des SCPI au cours d'une même année). Avec une mise de fonds nettement plus réduite, la souscription de parts de SCPI vous permet de profiter d'une réduction d'impôt applicable dès l'année prochaine au titre de vos revenus 2014, sans être obligé d'attendre que l'immeuble ou les travaux, selon le cas, soient achevés contrairement à une acquisition en direct. Mais en contrepartie, vous devez souscrire un engagement personnel de conservation de vos titres jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement de location de 6, 9 ou 12 ans pris par la SCPI. Sachant que la SCPI a 18 mois pour investir le montant des souscriptions annuelles, puis bénéficie d'un délai de 12 mois pour louer les biens une fois ceux-ci acquis ou les travaux achevés, vous ne devez donc vous engager sur ce type de produit que si vous êtes prêts à conserver vos parts pendant une durée supérieure à celle de l'engagement de location. ▶



#### À NOTER

Si vous ne respectez pas l'engagement de location (par exemple, si vous revendez le bien, s'il n'est pas loué ou si vous le louez en meublé...) l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié sera remis en cause.

Il faut conserver ses parts pendant environ 15 ans.

### LE RÉGIME MALRAUX POUR PROFITER D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔT DANS L'ANCIEN

Si vous êtes amateur de vieilles pierres, le dispositif Malraux est le seul à vous permettre d'obtenir une réduction d'impôt avec un investissement dans l'ancien. Mais cet avantage vous est accordé en contrepartie de la restauration complète d'un immeuble : « Les travaux doivent porter sur l'intégralité de l'immeuble, parties communes, toiture et façade comprises. Contrairement aux autres dispositifs de réduction d'impôt accordée en contrepartie d'un investissement dans le neuf qui s'étalent sur la durée de la location, l'avantage ne joue que pendant la durée des travaux. Mais il peut vous permettre de réduire significativement votre impôt », analyse Mathieu Mars, associé de l'Institut du patrimoine Paris. Un avantage fiscal d'autant plus appréciable qu'il est exclu du plafonnement global des niches fiscales.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des travaux de restauration ; il faut donc privilégier des zones où le foncier n'est pas trop cher et des biens nécessitant des travaux importants. Les travaux sont retenus dans la limite de 100.000 € par an. Le taux de la réduction d'impôt dépend de la localisation de l'immeuble :

- **30 % lorsque l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé** ou dans un quartier ancien dégradé ;
- **22 % lorsqu'il est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture** et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysage.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année du paiement des dépenses (appel de fonds), sachant que vous pouvez en bénéficier pendant 4 années consécutives.



▶ **Attention** Le prix d'acquisition de l'immeuble n'entre pas dans la base de calcul de la réduction d'impôt.

En contrepartie, une fois les travaux finis, vous devez vous engager à louer le bien pendant au moins 9 ans ; s'il s'agit d'un logement, il doit être loué, non meublé, à titre de résidence principale pendant toute cette durée à une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal.





## Jouer la carte des SCPI fiscales

Pour profiter des avantages fiscaux liés à l'immobilier locatif, sans avoir à supporter les contraintes de la gestion locative et avec une mise de fonds plus modeste, vous avez la possibilité de souscrire des parts de SCPI fiscales.

Par exemple, si vous souscrivez des parts de SCPI Malraux, vous pouvez bénéficier de la même réduction d'impôt qu'en cas d'investissement en direct. Mais elle n'est calculée que sur la fraction de la souscription affectée aux dépenses de restauration de l'immeuble.

**Exemple :** vous versez 50.000 € pour souscrire au capital d'une SCPI Malraux qui va consacrer 65 % des souscriptions au financement des dépenses de restauration.

Votre réduction d'impôt sera de **9.750 €** [30 % de 32.500 € (50.000 x 65 %)].  
Soit un taux effectif de **19,5 %**.

En contrepartie, vous devez vous engager à conserver vos parts jusqu'au terme de l'engagement de location de 9 ans pris par la SCPI, sachant que ce délai court à compter de la première mise en location du dernier des biens réhabilités à l'aide de votre souscription. Compte tenu des délais inhérents à ce type de programme, cela implique de conserver vos parts pendant 13/15 ans minimum si vous ne voulez pas voir votre avantage fiscal remis en cause.

### L'ACHAT EN DÉMEMBREMENT POUR DÉFISCALISER SES REVENUS FONCIERS

Autre stratégie à jouer pour ceux qui ont déjà d'importants revenus fonciers et qui souhaitent réduire leur pression fiscale : acheter un logement en démembrement de propriété.

Le montage est le suivant : vous achetez la nue-propriété d'un bien immobilier tandis qu'une tierce personne – généralement, un bailleur social – en acquiert l'usufruit pour une durée de 15 ans à 20 ans. Pendant toute la durée du démembrement, vous



### Le chiffre

# 15 ans

#### C'EST LA DURÉE

pendant laquelle il faut conserver un Monument historique pour bénéficier du dispositif de défiscalisation.



### à savoir

L'investissement Monuments historiques s'adresse plus particulièrement aux contribuables imposés dans les plus hautes tranches du barème de l'IR.

ne percevez aucun revenu mais vous êtes déchargé de tous les soucis liés à la gestion locative (loyers impayés, vacance du logement...) et vous ne supportez aucune charge liée à la détention du bien. « Toutefois, si vous vous endettez pour financer votre investissement, vous pouvez déduire les intérêts de votre emprunt des revenus fonciers que vous percevez par ailleurs. Ceci est particulièrement intéressant pour ceux qui ont des revenus fonciers lourdement taxés ; cela leur permet d'effacer non seulement l'impôt sur le revenu dû sur les loyers encaissés mais aussi les 15,5 % de prélèvements sociaux », explique Antoine Tranchimand, associé chez K&P finance.

A la fin du démembrement, vous récupérerez la pleine propriété du bien. Vous aurez alors le choix entre le vendre, le louer si vous êtes à la recherche de revenus réguliers complémentaires ou l'occuper, sachant qu'il est généralement prévu que le bail consenti par l'usufruitier s'éteindra automatiquement au dernier jour de l'usufruit.

### LE RÉGIME DES MONUMENTS HISTORIQUES POUR SE CRÉER UN DÉFICIT

Comme le régime Malraux, l'investissement dans un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques vous permet de profiter d'un avantage fiscal important qui n'est pas pris en compte dans le plafond global des avantages fiscaux. Mais la logique est différente : ce dispositif vous permet non pas de profiter d'une réduction d'impôt mais de déduire la totalité de vos charges foncières, notamment les travaux de rénovation, de votre revenu global sans limitation de montant. Autre différence de taille avec les autres dispositifs en faveur de l'immobilier : vous n'avez pas l'obligation de louer le bien mais uniquement celle de le conserver pendant au moins 15 ans. Notez toutefois que si vous décidez de le louer et d'imputez votre déficit foncier sur votre revenu global, vous vous retrouvez alors dans la même situation que n'importe quel contribuable qui impute un déficit foncier : vous devrez louer le bien jusqu'à la fin de la 3<sup>e</sup> année suivant celle au cours de laquelle vous avez imputé votre déficit, si vous ne voulez pas perdre votre avantage fiscal.

**Vous n'avez pas l'obligation de louer le bien.**



## 3 Les placements de diversification

### ACCOMPAGNER UNE PME EN PHASE DE CRÉATION

Le non-coté a le vent en poupe ! A moins que vous ne décidiez d'investir via un PEA PME, la souscription au capital d'une PME non cotée peut vous permettre de bénéficier d'une réduction d'impôt. Mais ne vous précipitez pas sur la première PME venue, en particulier s'il s'agit de celle d'un enfant ou d'un proche. Vous n'aurez pas le recul nécessaire pour apprécier son véritable potentiel. Si vous vous sentez l'âme d'un « business angel », mieux vaut répartir votre investissement sur plusieurs PME – une quinzaine environ – plutôt que de tout miser sur une seule et prendre le risque de tout perdre en une seule fois. Sachez enfin que l'investissement dans le non-coté suppose un horizon de placement long – souvent bien supérieur à la durée minimum de 5 ans exigée pour bénéficier de la réduction d'impôt – et une surface financière suffisamment large pour pouvoir exposer une partie de votre patrimoine à un risque de perte significatif. N'y consacrez pas plus de 5 à 10 % de votre patrimoine mobilier pour que cela n'ait aucune conséquence grave en cas de perte. Et pensez à envisager la sortie dès le départ ! Car c'est la caractéristique même du « private equity » : il n'existe pas de marché secondaire sur lequel vous pourrez revendre vos parts ou actions.

La réduction d'impôt est égale à 18 % des versements, retenus dans la limite annuelle de 50.000 € (personne seule) ou de 100.000 € (couple marié ou pacsé). En contrepartie, vous devez conserver vos actions ou parts jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>e</sup> année suivant celle de votre souscription. La fraction de la réduction d'impôt qui excède le plafond global des niches fiscales de 10.000 € peut être imputée sur l'impôt dû au titre des 5 années suivantes. Mais attention, on ne tient pas compte des autres avantages fiscaux dont le contribuable peut par ailleurs bénéficier pour déterminer cet excédent.

### Pas de cumul avec la réduction ISF

Pour la même somme investie, vous ne pouvez pas bénéficier à la fois de la réduction d'impôt sur le revenu et de la réduction d'ISF ! Mais rien ne vous empêche de bénéficier des deux dispositifs pour deux souscriptions distinctes, ou deux versements distincts au titre d'une même souscription...

### CAS PRATIQUE //

#### OPTIMISER LA RÉDUCTION D'IMPÔT POUR SOUSCRIPTION AU CAPITAL D'UNE PME

**Au titre de l'année 2014, un contribuable peut prétendre aux avantages fiscaux suivants :**

- 18.000 € au titre de la réduction d'impôt pour souscription au capital d'une PME ;
- 6.000 € pour l'emploi d'un salarié à domicile ;
- 4.000 € pour l'acquisition de parts de groupement forestier.

Le contribuable peut imputer **10.000 €** de réduction d'impôt sur son impôt dû au titre de l'année 2014.

Pour déterminer la fraction de la réduction d'impôt qui excède le plafond global de **10.000 €** on ne tient pas compte de l'avantage fiscal accordé au titre de l'emploi d'un salarié à domicile ni du montant de la réduction d'impôt accordée au titre des investissements forestiers. Cette fraction est donc égale à **8.000 €** (18.000 € - 10.000 €) et pourra être imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années 2015 à 2019.

En revanche, si le contribuable ne pouvait prétendre qu'à **9.000 €** de réduction d'impôt pour souscription au capital d'une PME, dans la mesure où elle n'excède pas le montant du plafond global de 10.000 €, **aucun report de réduction d'impôt n'aurait été possible !**

## Fin des avantages pour la reprise d'une entreprise

Les personnes qui se sont endettées pour reprendre une PME non cotée peuvent prétendre à une réduction d'impôt égale à 25 % des intérêts payés chaque année. Mais attention, seuls les emprunts contractés jusqu'au 31 décembre 2011 permettent d'en profiter. Autrement dit, si vous avez repris une PME et souscrit votre emprunt avant cette date, vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt aussi longtemps que vous supportez des intérêts (il n'y a pas de date butoir). En revanche, vous ne pouvez plus en bénéficier si vous vous lancez maintenant dans la reprise d'une PME.



### À NOTER

La réduction d'impôt ne vise que les souscriptions, en numéraire, au capital initial ou aux augmentations de capital ultérieures ; vous ne pouvez pas en bénéficier pour l'acquisition d'actions ou de parts déjà émises.

### Attention à la définition de la PME !

Pour vous permettre de bénéficier de la réduction d'impôt, la PME dans laquelle vous allez investir doit notamment répondre aux conditions suivantes :

- ne pas être cotée sur un marché réglementé ;
- avoir moins de 5 ans et être en phase d'amorçage, de démarrage ou d'expansion ;
- employer au moins deux salariés – un seul suffit s'il s'agit d'une entreprise artisanale – et moins de cinquante ;
- réaliser un chiffre d'affaires annuel ou avoir un total bilan inférieur à 10 M€ ;
- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (les activités financières et de gestion de patrimoine sont exclues).



► **Bon à savoir** La PME peut parfaitement être cotée sur Alternext, sur le marché libre ou sur Alternavia qui est un système de négociation sur Internet.



## OUTRE-MER : LE TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT AINSI QUE LE TAUX MINIMUM DE LA RÉTROCESSION DÉPENDENT DE LA NATURE DU PROGRAMME FINANÇÉ

|                                                                   | RÉDUCTION D'IMPÔT<br>(EN %) | RÉTROCESSION<br>(EN %) | RÉDUCTION D'IMPÔT<br>MAXIMUM | PRISE EN COMPTE DANS LE PLAFOND<br>DES NICHES FISCALES |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Logement social                                                   | 50 %                        | 65 %                   | 51.430 €                     | 35 %                                                   |
| Investissement industriel de plein droit<br>(projets < 250.000 €) | 44,12 %                     | 52,63 %                | 38.000 €                     | 47,37 %                                                |
| Investissement industriel sur agrément<br>(projets > 250.000 €)   | 45,30 %                     | 62,5 %                 | 48.000 €                     | 37,5 %                                                 |

Ces taux et montants auraient dû changer au 1<sup>er</sup> juillet 2014 mais les modifications sont reportées à une date ultérieure (ils devraient entraîner une diminution de la rentabilité). **Attention** : les taux sont différents pour les investissements réalisés à Mayotte, en Guyane, à Saint-Pierre-et-Miquelon, et Wallis-et-Futuna.

Source : Inter-invest

### LES FIP, FCPI : DES PRODUITS DE DIVERSIFICATION DE DERNIÈRE MINUTE

Si vous souhaitez réduire votre impôt de quelques milliers d'euros, il est toujours possible de souscrire avant la fin de l'année des parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et/ou des parts de fonds d'investissement de proximité (FIP). Principalement investis dans des PME non cotées, considérées comme innovantes pour les FCPI ou situées dans une même zone géographique pour les FIP, ces fonds vous permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 18 % de vos versements, ceux-ci étant retenus dans la limite de 12.000 € pour une personne seule et de 24.000 € pour un couple marié ou pacsé. Soit un avantage maximum de 2.160 € ou de 4.320 € selon votre situation de famille, pouvant être porté au double si vous souscrivez à la fois des parts de FIP et de FCPI. Mais en contrepartie, vous devez conserver vos parts jusqu'à la fin de la 5<sup>e</sup> année qui a suivi celle de la souscription, soit jusqu'en 2019 au plus tôt, sachant que la sortie intervient plutôt au bout de 8-10 ans. Dans la mesure où il s'agit d'un investissement par nature peu liquide, comportant un risque non négligeable de perte et dont les performances sont aléatoires, vous ne devez l'envisager qu'à titre de diversification.

### FINANCER LE CINÉMA AVEC LES SOFICA

Autre catégorie de supports généralement proposée en fin d'année aux contribuables en mal de défiscalisation : les Sofica (Sociétés pour le financement de l'industrie cinématographique et audiovisuelle). L'avantage accordé en contrepartie de la souscription de parts de Sofica présente la particularité de ne pas être pris en compte dans le plafond global des niches fiscales de 10.000 € mais de relever – au même titre que les investissements outre-mer – du plafond majoré de 18.000 €. Autre intérêt, ces produits offrent des taux de réduction d'impôt élevé net-



### Conseil de l'expert

« Financer les  
emplois de demain. »

**OLIVIER BOURDELAS,**  
directeur général  
d'Inocap

« Si la première motivation d'un souscripteur de FCPI ou de FIP est de payer moins d'impôt, il ne faut pas perdre de vue que ces fonds ont un réel potentiel d'appréciation et qu'il est possible de gagner de l'argent avec ce type d'investissement. En participant au financement de l'innovation, on finance les emplois de demain ! »

tement supérieurs à ceux des réductions comprises dans le plafond des niches fiscales de droit commun. La réduction d'impôt est égale à 30 % des sommes versées, retenues dans la double limite de 25 % de votre revenu global et de 18.000 €. Soit une réduction maximale de 5.400 €. Le taux de cette réduction est porté à 36 % – soit une réduction d'impôt maximum de 6.480 € – si la Sofica s'engage à réaliser au moins 10 % de ses investissements au capital de société de réalisation avant le 31 décembre suivant l'année de la souscription. Mais attention, l'essentiel du rendement repose sur cet avantage. Il s'agit donc de purs produits de défiscalisation à ne souscrire que dans cette optique, à moins que ne soyez un véritable amoureux du septième art. « Ces produits plaisent beaucoup et partent très vite », ajoute Sophie Borenstein, avocate associée chez Reed Smith.

### LES PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS

Changement de décor ! Après le septième art, la forêt, via l'acquisition de parts de groupements forestiers, pour ceux qui sont à la recherche d'un support de diversification présentant un réel potentiel de valorisation à long terme. « Les groupements forestiers d'investissement reposent sur la même logique que les sociétés civiles de placement immobiliers. Ils vous permettent d'accéder à un portefeuille diversifié constitué de plusieurs massifs forestiers répartis sur plusieurs zones géographiques et constitués d'essences différentes, ce qui permet d'assurer une diversification des actifs et donc une meilleure gestion des risques », explique Frédéric Levassor, CGPI chez Fiducée Gestion Privée. La souscription de parts de groupements forestiers ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 18 % des versements, retenus dans la limite de 5.700 € pour une personne seule et de 11.400 € pour un couple marié ou pacsé. En contrepartie, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la 8<sup>e</sup> année suivant la date de leur souscription.



## LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

Victime de plusieurs cas de fraudes avérés, de dérives fâcheuses comme la bulle spéculative du photovoltaïque ou de montages parfois hasardeux, la défiscalisation outre-mer continue à avoir mauvaise presse. Pourtant, de loi de finances en loi de finances, Bercy s'efforce de redresser la barre en encadrant plus strictement les opérations ultra-marines. « Si les dérapages sont toujours possibles, il semble désormais qu'il soient très rares », peut-on lire dans un rapport d'informations du Sénat de juin 2013. « Mais s'il est vrai que ce dispositif est mieux encadré, cela ne règle pas la question de l'éloignement géographique. L'investisseur n'a toujours pas la possibilité de vérifier les conditions de son investissement. C'est pourquoi ce type d'investissement reste risqué », souligne Marc Roirand, avocat chez Fidal.

### Un investissement risqué à fonds perdus

Ceux qui sont tentés par l'aventure doivent donc s'entourer d'un maximum de précautions pour limiter les risques. A commencer par le choix d'un opérateur pérenne et expérimenté ayant une réelle présence sur place, c'est-à-dire des équipes qui travaillent outre-mer et qui pourront assurer la gestion et le suivi des investissements.

Le principe d'un investissement dans le secteur industriel est le suivant : le monteur crée une société en nom collectif – dont vous devenez associé – qui va acheter un ou plusieurs biens industriels qu'elle va donner en location pendant une période d'au moins 5 ans à une ou plusieurs entreprises ayant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale... situées outre-mer. Au terme de cette période de location de 5 ans, l'entreprise devient propriétaire du ou des biens loués à un prix convenu à l'avance. La rentabilité de ce type d'investissement est particulièrement attractive.



► **Bon à savoir** Le mécanisme est plus ou moins le même dans le cas d'un investissement dans un programme immobilier neuf dans le secteur social par le biais d'une société en nom collectif. Dans ce cas, le logement est loué pendant 5 ans à un bailleur social – office HLM, SEM – qui se chargera à son tour de le louer à l'utilisateur final qui l'occupera en tant que résidence principale.

## CAS PRATIQUE //

### IMMOBILIER OUTRE-MER

**M.X sait qu'il aura 51.430 € d'impôt à payer en 2015 au titre de ses revenus de 2014.**

Il souhaite effacer complètement cette somme pour ne rien payer l'année prochaine (on suppose qu'il ne peut prétendre à aucune autre réduction d'impôt).

On lui propose d'investir dès aujourd'hui – en 2014 – dans un programme en logement social outre-mer.

Pour parvenir à gommer la totalité de ce qu'il devrait payer, compte tenu du montage retenu, il doit investir **44.720 € en 2014**.

Grâce à cet apport, compte tenu du taux de la réduction d'impôt (50 %), il peut contribuer au financement d'un programme immobilier à hauteur de **102.860 €, hors subvention**.

Son gain (différence entre l'impôt qu'il aurait dû payer et le montant de son apport en cash) est de **6.710 €, soit une rentabilité de 15 %**.



### Conseil de l'expert

« L'intérêt fiscal du Girardin. »

**JÉRÔME DEVAUD,**  
directeur d'Inter-invest

« Contrairement aux autres dispositifs en faveur de l'immobilier locatif, avec un investissement en Girardin logement social, l'investisseur ne va pas percevoir de loyer. Il n'a donc aucune des contraintes et aucun des risques liés à la gestion d'un bien immobilier locatif. La question de la revente et donc de la réalisation d'une plus-value éventuelle à la sortie ne se pose pas non plus. L'intérêt de ce type de montage, qu'il soit dans le secteur industriel ou immobilier, est uniquement fiscal. »

## Schéma type de répartition de la réduction d'impôt

(pour un programme de construction de logements sociaux. Source rapport Sénat n° 628 /5 juin 2013)

- 78 % de rétrocession à l'organisme de logement social
- 2 % de frais de gestion
- 2 % de frais de collecte
- 3 % de frais de montage
- 1 % de TVA non récupérable
- 14 % de gain net pour l'investisseur

Les matériels sont financés grâce à votre apport, un emprunt bancaire souscrit par la SNC et éventuellement un apport initial de l'entreprise bénéficiaire. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient des biens financés après déduction des subventions éventuellement reçues et des différents frais liés à l'opération : comptez 7 % en moyenne. Mais une partie de la réduction d'impôt doit être rétrocédée à l'entreprise ultra-marine sous forme de diminution des loyers ou du prix de cession (voir tableau page 32).

### Un avantage fiscal immédiat

La réduction d'impôt vous est accordée au titre de l'année de l'investissement (soit en 2015 pour un investissement réalisé en 2014). Mais vous êtes pieds et poings liés pendant 5 ans, période durant laquelle vous devez obligatoirement conserver vos parts. En outre, si pendant cette période, une des conditions d'application du dispositif n'est plus respectée, par exemple en cas de défaut d'exploitation du matériel, la réduction d'impôt dont vous avez bénéficié sera remise en cause.



## Nouvelle réforme du crédit d'impôt

Le projet de loi en faveur de la transition énergétique présenté en Conseil des ministres le 18 juin dernier prévoit une nouvelle réforme du crédit d'impôt en faveur du développement durable : il supprime l'obligation de réaliser un bouquet de travaux et remplace les deux taux de 15 % et de 25 % par un taux unique de 30 %. Cette mesure entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.



### ÉQUIPEMENTS DES LOGEMENTS : CAP SUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'installation de certains équipements ou appareils économes en énergie ou fonctionnant avec une énergie renouvelable (chaudières à condensation, matériaux d'isolation thermique, pompe à chaleur...) vous permet de faire d'une pierre deux coups : réaliser de véritables économies sur votre facture énergétique et bénéficier d'un crédit d'impôt. Ce crédit d'impôt est désormais réservé aux logements achevés depuis plus de deux ans que vous occupez en tant que résidence principale ; les propriétaires bailleurs ne peuvent plus en bénéficier.



► **Attention** Pour ouvrir droit au crédit d'impôt, les équipements, matériaux et appareils doivent être fournis et installés par le même professionnel. Vous ne pouvez pas bénéficier du crédit d'impôt pour des équipements, matériaux et appareils que vous avez achetés directement même si leur pose ou leur installation est effectuée par une entreprise !

### Bouquet de travaux

Pour les dépenses engagées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la réalisation de travaux de rénovation lourds puisqu'il faut désormais réaliser deux catégories de travaux distinctes – par exemple, des travaux d'installation d'une chaudière et des travaux d'isolation thermique – pour y prétendre. A défaut de réaliser un bouquet de travaux, il n'est plus possible de bénéficier du crédit d'impôt même pour des travaux éligibles au dispositif.

En contrepartie, il est possible d'étaler ces travaux sur deux années consécutives. Dans cette hypothèse, le crédit d'impôt ne sera pris en compte qu'au titre de l'impôt sur le revenu de la seconde année.

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 25 % pour les travaux réalisés dans le cadre du bouquet de travaux. Mais si vous faites réaliser en complément de ce bouquet de travaux, d'autres travaux éligibles au crédit d'impôt mais qui ne rentrent dans la composition du bouquet, le taux du crédit d'impôt est ramené à 15 %. Les dépenses sont prises en compte dans la limite d'un plafond qui s'étend sur cinq années consécutives : 8.000 € pour une personne seule et 16.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ces plafonds sont majorés de 400 € par personne à charge.

### Le chiffre

# 30%

**C'EST LE NOUVEAU TAUX** du crédit d'impôt développement durable pour les travaux de rénovation énergétique engagés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.



### à savoir

L'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que les équipements de récupération et de traitement des eaux de pluie ne permettent plus de bénéficier du crédit d'impôt.

### Un régime à part pour les ménages modestes

Certains ménages peuvent continuer à bénéficier du crédit d'impôt même s'ils ne réalisent qu'une seule catégorie de travaux. Pour les dépenses payées en 2014, il s'agit des ménages dont le revenu fiscal de référence de 2012 ne dépassait pas les limites suivantes : 24.043 euros pour la première part de quotient familial + 5.617 € pour la demi-part suivante + 4.421 € pour les autres demi-parts supplémentaires. En contrepartie le taux du crédit d'impôt n'est plus que de 15 %.

### EMPLOI À DOMICILE

C'est incontestablement le dispositif le plus simple, le plus efficace et le moins risqué pour diminuer significativement ses impôts : bénéficier de l'avantage fiscal attaché à l'emploi d'une ou plusieurs personnes à domicile. Cet avantage peut atteindre 7.500 € par an pour une famille avec deux enfants, voire 9.000 € s'il s'agit de la première année au cours de laquelle elle embauche un salarié en direct ! « D'autant que l'intérêt de ce dispositif va être relancé par la réduction des cotisations sociales prévues par la loi de financement rectificative de la Sécurité sociale pour 2014 adoptée cet été », souligne Sophie Borenstein, avocate associée chez Reed Smith.

### Les services à domicile

La liste des services ouvrant droit à l'avantage fiscal est très large : entretien de la maison, garde d'enfants, cours à domicile et pas uniquement pour les enfants en âge scolaire, assistance aux personnes handicapées et dépendantes, assistance administrative, informatique et Internet, dans la limite de 3.000 € par an, gardiennage et surveillance de la maison, petits travaux de jardinage, dans la limite de 5.000 € par an ; petits travaux de bricolage, dans la limite de 500 € par an et de 2 heures par intervention, livraison de repas ou de courses à domicile ; collecte et livraison à domicile de linge repassé...



**Crédit ou réduction d'impôt ?**

La nature de l'avantage fiscal dépend de la situation professionnelle des membres du foyer fiscal. Pour les personnes qui travaillent ou qui sont inscrites en tant que demandeur d'emploi, l'avantage est accordé sous forme d'un crédit d'impôt : cela signifie que si son montant dépasse celui de l'impôt à payer, la différence est remboursée par le fisc. Pour les personnes sans activité (retraités notamment), l'avantage prend la forme d'une réduction d'impôt. En clair, si le montant de la réduction d'impôt dépasse celui de l'impôt à payer la différence est perdue.

Réduction ou crédit d'impôt, le montant de l'avantage est identique : il est égal à la moitié des dépenses (salaires + cotisations sociales ou facture réglée à l'organisme prestataire, après déduction des éventuelles aides reçues), retenues dans la limite de 12.000 € par an. Ce plafond est majoré de 1.500 € par personne à charge et pour chacun des membres du foyer fiscal de plus de 65 ans, sans pouvoir dépasser 15.000 € (ces plafonds sont majorés de 3.000 € au titre de l'année où vous employez pour la première fois un salarié en direct, sans passer par un organisme prestataire). Ce plafond est porté à 20.000 € pour les contribuables eux-mêmes invalides ou ayant à leur charge une personne invalide (sans autre majoration possible).

**N'oubliez pas les dons !**

Autre moyen de défiscaliser et qui présente la particularité de ne pas être pris en compte dans le plafonnement des niches : un don à un organisme sans but lucratif et ou à un parti politique. Pour les dons consentis aux organismes d'aide aux personnes en difficulté, la réduction d'impôt est égale à 75 % des sommes versées, retenues dans la limite de 526 € en 2014. Au-delà de cette limite et pour les dons consentis aux autres types d'associations ainsi qu'aux partis politiques, la réduction est égale à 66 % des versements retenus dans la limite de 20 % du revenu imposable. Lorsque les dons consentis au titre d'une année dépasse cette limite de 20 %, le surplus est reportable sur les cinq années suivantes et ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

**Le point à retenir**

**L'avantage joue aussi bien pour un salarié à temps complet** que pour des prestations occasionnelles, que la personne soit employée en direct ou détachée par un organisme de services à la personne. Vous pouvez en profiter pour votre résidence principale et votre résidence secondaire.

**Les chiffres****1.553.414**

**CONTRIBUABLES**  
ont bénéficié du crédit d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile.

**2.250.948**

**CONTRIBUABLES**  
ont bénéficié de la réduction d'impôt emploi d'un salarié à domicile.  
(Source : déclaration des revenus 2011.)

**4 Le plafond des niches fiscales**

Le montant de l'économie d'impôt globale à laquelle vous pouvez prétendre en contrepartie de certaines dépenses, investissements ou placements assortis d'un avantage fiscal est désormais plafonné à 10.000 € par an. Ce plafond est le même pour tous les foyers fiscaux, que vous viviez seul ou en couple et que vous ayez des enfants à charge ou non. Pour mémoire, il ne comporte plus, depuis l'année dernière, de part proportionnelle au revenu imposable, ce qui permettait aux ménages les plus aisés de réduire plus fortement leur impôt.

**PÉRIMÈTRE INCHANGÉ EN 2014**

Comme l'année dernière, ce plafond de 10.000 € s'applique à la quasi-totalité des réductions et crédits d'impôt dont vous pouvez bénéficier en contrepartie d'un investissement ou d'un service quelconque et pas uniquement aux seuls placements et investissements dits « défiscalisants » (voir tableaux page suivante). En revanche, les « avantages » fiscaux liés à une situation de handicap ou de dépendance ainsi que tous ceux attachés à votre situation personnelle ne sont pas pris en compte : déduction d'une pension alimentaire, versement d'une prestation compensatoire, économie d'impôt liée à la prise en compte des demi-parts supplémentaires... Enfin, dans la mesure où seuls les réductions et crédits d'impôt au sens propre du terme sont inclus dans ce plafonnement, tous les avantages accordés sous forme de déduction du revenu, d'exonération ou d'abattement ne sont pas pris en compte et échappent donc à tout plafonnement. Ainsi en est-il notamment de la déduction des sommes versées sur un PERP, des avantages liés aux Monuments historiques ou encore de l'imputation d'un déficit catégoriel sur votre revenu global.

**LIMITE ANNUELLE**

Pour l'imposition des revenus de 2014 – impôt à payer en 2015 – ce plafond ne s'applique qu'aux avantages obtenus en contrepartie de dépenses payées ou d'investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Conséquence : si vous bénéficiez d'une ou de plusieurs réductions d'impôt étalées sur plusieurs années – réduction d'impôt Scellier, Robien, Censi-Bouvard – la fraction de la réduction d'impôt dont



## EN BREF // repères

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT  
EXCLUS DU PLAFONNEMENT

## RÉDUCTION D'IMPÔT

Réduction d'impôt accordée aux adhérents de centres de gestion ou d'association agréés

Réduction d'impôt au titre des frais de scolarité des enfants scolarisés

Réduction d'impôt accordée au titre des primes versées dans le cadre de certains contrats d'assurance (rente-survie, épargne handicap)

Réduction d'impôt accordée au titre de certaines dépenses liées à la dépendance

Réduction d'impôt au titre des prestations compensatoires en capital

Réduction d'impôt au titre des dons faits par les particuliers et les entreprises

Réduction d'impôt accordée au titre de l'acquisition d'un trésor national

Réduction d'impôt au titre des cotisations versées aux associations syndicales chargées du défrichement forestier

Réduction d'impôt au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti (réduction d'impôt « Malraux ») (1)

## CRÉDIT

Crédit d'impôt au titre de l'acquisition d'équipements en faveur des personnes âgées ou fragiles

Crédit d'impôt au titre des cotisations syndicales

Prime pour l'emploi

Crédit d'impôt au titre de dépenses de remplacement pour congé de certains exploitants agricoles

(1) La réduction d'impôt « Malraux » qui était jusqu'à l'imposition des revenus de 2012 soumise au plafonnement global en est désormais exclue depuis 2013.

Source : « Bofip »

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT ENTRANT DANS  
LE CALCUL DU PLAFONNEMENT DE 10.000 EUROS

## RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

Réduction d'impôt accordée au titre des investissements forestiers

Réductions d'impôt accordées au titre des souscriptions au capital des sociétés non cotées et des souscriptions de parts de FCPI et de parts de FIP (réduction d'impôt Madelin)

Réduction d'impôt au titre des travaux de conservation ou de restauration d'objets mobiliers classés

Réduction d'impôt au titre des investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée non professionnelle (réduction d'impôt LMNP)

Réduction d'impôt au titre des dépenses effectuées en vue du maintien et de la protection du patrimoine naturel (espaces naturels classés et assimilés)

Crédit d'impôt au titre des équipements en faveur du développement durable et des économies d'énergie

Crédit d'impôt au titre des contrats d'assurance pour loyers impayés des logements locatifs conventionnés

Crédit d'impôt au titre des frais de garde des jeunes enfants

Aide fiscale accordée au titre des sommes versées pour l'emploi d'un salarié à domicile

Réduction d'impôt au titre du soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (réduction d'impôt Duflot-Pinel)

Source : « Bofip »

vous pouvez profiter en 2014 au titre de cet investissement n'est pas retenue pour apprécier si vous respectez votre plafond annuel de 10.000 €. Elle reste soumise au plafond de l'année où vous avez bénéficié pour la première fois de l'avantage fiscal. Autrement dit, votre plafond annuel de 10.000 € n'est pas entamé par cette fraction reportable d'année en année.

Dans le même ordre d'idées, si vous avez acheté un logement sur plan en 2012, voire dans certains cas avant le 31 mars 2013, et que vous souhaitez opter cette année, au titre de l'année d'achèvement des travaux, pour le dispositif Scellier ou Censi-Bouvard, le plafond applicable est celui de 2012, soit 18.000 euros + 4 % du revenu imposable.



► **Bon à savoir** L'année du mariage ou de la signature d'un pacs, si vous décidez de déposer deux déclarations de revenus distinctes, les conditions d'application du plafonnement s'appliquent déclaration par déclaration.

PLAFOND MAJORÉ POUR  
LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER  
ET LES SOFICA

Les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et aux souscriptions au capital de Sofica (société de financement du cinéma) bénéficient d'un plafond spécifique de 18.000 €. Mais si au titre de la même année, vous investissez également dans des investissements « hors Sofica et outre-mer », les deux plafonds ne s'ajoutent pas : l'ensemble des réductions auquel vous pouvez prétendre est plafonné à 18.000 €. « Les réductions d'impôt pour investissements outre-mer font l'objet d'un traitement





spécifique. Elles ne sont prises en compte que pour leur montant net de la rétrocession accordée aux exploitants des départements et collectivités d'outre-mer », souligne Jérôme Devaud, directeur d'InterInvest. En pratique, cela signifie qu'on ne retient qu'une fraction de la réduction d'impôt pour l'appréciation du plafond de 18.000 €. La fraction à retenir dépend du taux de rétrocession de l'avantage à l'exploitant ultramarin ou à l'organisme locataire : 47,37 % pour un investissement industriel de « plein droit » (projet inférieur à 250.000 €) ; 37,5 % pour un investissement industriel avec agrément (projet supérieur à 250.000 €) et 35 % pour un investissement dans le logement social (ces taux de prise en compte auraient dû baisser au 1er juillet 2014).

### Application simultanée des deux plafonds

Lorsqu'un contribuable bénéficie au titre de la même année d'avantages fiscaux relevant du plafond de 10.000 € et d'autres pour lesquels le plafond de 18.000 € est applicable, les deux plafonds sont appliqués de la manière suivante :

- le total des avantages fiscaux relevant du plafond de 10.000 € est comparé à ce montant. L'excédent éventuel est ajouté à l'impôt dû par le contribuable ;
- le total des avantages fiscaux relevant de ce plafond, retenu dans la limite de 10.000 €, est ajouté au total des avantages fiscaux ultramarins et Sofica relevant du plafond de 18.000 €. La somme ainsi calculée est comparée à ce montant de 18.000 €. L'excédent éventuel est ajouté à l'impôt dû par le contribuable.

// Nathalie Cheysson-Kaplan

## CAS PRATIQUE //

### COMMENT CONJUGUER DIFFÉRENTS PLAFONDS DE NICHES FISCALES

**Couple marié avec 2 enfants et un revenu imposable net de 200.000 €**

**Impôt sur le revenu payable : 52.071 €**

#### Réduction d'impôt :

- frais de garde des enfants : 2.000 euros
- emploi d'un salarié à domicile : 7.500 euros
- crédit d'impôt investissement durable : 5.000 euros

#### Appréciation du plafond global de 10.000 €

##### Avantages pris en compte :

- frais de garde des enfants : 2.000 euros
- emploi d'un salarié à domicile : 7.500 euros
- crédit d'impôt investissement durable : 5.000 euros

Soit un total de 14.500 euros, supérieur de 4.500 euros au plafond autorisé. Les 4.500 euros sont ajoutés à l'impôt dû par le couple.

#### Appréciation du plafond de 18.000 € au titre des investissements outre-mer

##### Réduction d'impôt pour Girardin Industriel de plein droit :

$(10.000) + (15.000 \text{ €} \times 47,37 \%) = 17.105,50 \text{ €}$

Le plafond spécifique de 18.000 € est respecté, aucune imposition supplémentaire n'est mise à la charge du couple.

#### Liquidation de l'impôt sur le revenu

- droits à payer : 52.071 €
- réduction d'impôt comprise dans le plafonnement de 10.000 € : 10.000 €
- réduction d'impôt comprise dans le plafonnement spécifique : 15.000 €

**IMPÔT À PAYER : 27.071 €**

#### Superposition de plafonnement

Compte tenu de l'entrée en vigueur de ce dispositif, si vous bénéficiez de réductions ou de crédits d'impôt résultant de dépenses ou d'investissements engagés en 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014, plusieurs plafonds sont donc susceptibles de produire leurs effets pour l'imposition des revenus de 2014 :

- un plafond global de 10.000 € et un plafond spécifique au titre des investissements outre-mer et dans les Sofica de 18.000 € pour les avantages relevant du plafond de 2013 ;
- un plafond de 18.000 € majorés de 4 % du revenu imposable pour les avantages fiscaux relevant du plafond de 2012 ;
- un plafond de 18.000 € majorés de 6 % du revenu imposable pour les avantages fiscaux relevant du plafond de 2011 ;
- un plafond de 20.000 € majorés de 8 % du revenu imposable pour les avantages fiscaux relevant du plafond de 2010 ;
- un plafond de 25.000 € majorés de 10 % du revenu imposable pour les avantages fiscaux relevant du plafond de 2009.

