

Portrait : Franck Mercier

N°48 Septembre - Octobre 2013 - 3,50 €

MASSIF CENTRAL Entreprendre



Innovons !

95750



Plushball :
le ballon
doudou
au Brésil



Playbois :
les jeux
pour
enfants

Quelles solutions pour défiscaliser l'impôt sur le revenu en 2013 ?

Dans le contexte actuel de redressement des comptes publics, les solutions d'optimisation fiscale s'amenuisent mais il subsiste encore des opportunités. Bien sûr, il y a le secteur de l'immobilier mais il existe aussi d'autres solutions plus financières.

Ces investissements permettent de diminuer la base d'imposition du revenu ou de réduire directement l'impôt à payer.

L'article 200-0 du Code général des impôts institue un **plafonnement global** de l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou de crédits d'impôt. Ce dispositif limite l'avantage fiscal obtenu par le foyer fiscal, quelle que soit la composition de ce dernier, à **10 000 €** depuis le 1er janvier 2013. Toutefois, certains investissements bénéficient de **plafonds spécifiques** ou ne sont **pas soumis au plafonnement**. Nous avons donc distingué quelques solutions de défiscalisation permettant une déduction fiscale et celles permettant une réduction d'impôt. Celles-ci peuvent être combinées entre elles, nous nous bornerons ici aux **investissements patrimoniaux** réalisables à titre personnel (hors dons, emploi à domicile...).

Eric BORIAS Associé

Laurent CORNET Associé



Les dispositifs de déduction fiscale → minoration de la base taxable

L'immobilier

Le déficit foncier

Le principe du déficit foncier, en permettant de réduire les revenus déclarés, diminue l'imposition. Il consiste à déduire chaque année l'intégralité de ses dépenses de rénovation de ses revenus fonciers, et, une partie, sur ses revenus globaux (hors intérêts d'emprunt) jusqu'à **10.700 € par an**. Peut être réalisé en direct ou via des SCPI (avec l'avantage de ne pas avoir à gérer les travaux et la location du bien).

Les monuments historiques

Ce régime dérogatoire permet de déduire la totalité des charges foncières (en général d'importants travaux de réhabilitation) sur les revenus fonciers et d'imputer le déficit éventuel sur le revenu global, sans limitation de montant. Il concerne les contribuables fortement fiscalisés.

Les placements financiers

Le Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP)

Produit d'épargne qui permet d'obtenir, à l'âge de la retraite, une rente viagère. Les sommes versées sur le PERP sont déductibles d'un revenu imposable dans la limite 10% de ses revenus nets professionnels, plafonné à 10% de 8 PASS (Plafond Annuel de la Sécurité Sociale). Ces dispositifs sont exclus du plafonnement des niches fiscales.

Les dispositifs de réduction fiscale → diminution de l'impôt dû

L'immobilier

Le Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) Censi Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard est réservé aux contribuables réalisant des investissements locatifs meublés neufs ou réhabilités (résidences de tourisme, d'affaires, étudiants, seniors, BHPAD, ...) jusqu'au 31/12/2016. Il permet de réduire l'impôt sur le revenu à hauteur de **11 %** du prix de revient HT des logements, dans la limite annuelle maximum de 300 000€ HT, soit une réduction de 3667€/an. La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur 9 ans. Ce dispositif peut également être utilisé sans réduction d'impôt, par le biais de l'amortissement comptable. Le LMNP dispose de la fiscalité **BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

La loi DUFLOT

Tout contribuable qui acquiert, jusqu'au 31/12/2016 un logement neuf ou en état futur d'achèvement, loué nu à un locataire qui en fait sa résidence principale, peut bénéficier de la loi Duflot. La réduction d'impôt sur le revenu est de **18 %** du montant de l'investissement, étalée sur 9 ans.

Le dispositif Duflot génère jusqu'à 6 000 € de réduction d'impôt par an.

Des plafonds de loyers et de ressources du locataire sont applicables. Seules certaines zones géographiques sont éligibles au dispositif.

La loi MALRAUX

Le nouveau dispositif Malraux ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de :

- **30 %** pour les immeubles situés en Secteur Sauvegardé,
- **22 %** pour ceux situés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP). L'engagement est de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de louer les logements nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

Le montant des travaux servant de base à la réduction d'impôt est limité à 100 000 € de travaux par an. Les acquisitions peuvent être réalisées en direct ou via des SCPI.

La loi DUFLOT Outre-Mer

Les contribuables qui acquièrent, jusqu'au 31/12/2016, dans les zones A et B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement en Outre-Mer, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu de **29 %** du montant de l'acquisition (dans une limite de 300 000€, soit maxi 9666€/an de réduction) à condition qu'ils s'engagent à le louer nu pendant une durée minimale de 9 ans, sous certaines conditions de loyer, à des personnes qui en font leur résidence principale, et dont les ressources ne peuvent excéder certains plafonds. Le bien immobilier doit respecter la norme BBC pour être éligible.

La loi GIRARDIN Habitation (permis délivré en 2012)

Tout bien immobilier neuf ou en état de futur achèvement, construit ou acquis dans les DOM-COM affecté à l'habitation principale d'un locataire, donne droit à une réduction d'impôt.

La location doit être effective et continue pendant au moins 6 ans pour les investissements dans le secteur locatif intermédiaire.

La réduction d'impôt est de **26 %** du montant de l'investissement dans le secteur intermédiaire, étalée sur 5 ans, si le permis de construire a été délivré en 2012, la réduction est supprimée pour les investissements dont le permis de construire est délivré à compter de 2013.

Les groupements forestiers

Jusqu'au 31/12/2013, les contribuables qui acquièrent des terrains boisés ou à boisser ou souscrivent des parts de groupements forestiers peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt égale à **18 %** des investissements effectués retenus dans une certaine limite de 5 700 € pour les contribuables célibataires, veuf ou divorcés, 11 400 € pour un couple soit un gain fiscal de 1 026 € ou 2 052€.

Les placements financiers

Investissement dans le capital de PME

Les contribuables désireux d'alléger leur impôt peuvent faire le choix d'investir dans une PME en souscrivant notamment au capital de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI). A la clé, un allègement de l'impôt égal à **18 %** de

l'investissement, dans la limite de 12 000 € pour les contribuables célibataires, veuf ou divorcés, 24 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune. L'octroi de l'avantage fiscal est toutefois subordonné à l'obligation de conserver pendant au minimum cinq ans les parts, à compter de la date de souscription.

Les SOFICA

Les contribuables qui souscrivent en numéraire au capital de sociétés pour le financement des œuvres cinématographiques et audiovisuelles (SOFICA) jusqu'au 31/12/2014 peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Les actions doivent être conservées pendant au moins 5 ans. La réduction d'impôt de **30 %** ou **36 %** des sommes investies, prises en compte dans la double limite de 25 % du revenu net global et de 18 000 € par foyer fiscal. Soit une réduction maximale de 5 400 € ou 6 480 €.

La loi GIRARDIN Industriel ou social

Le volet B (industriel) du dispositif Girardin permet au contribuable investisseur d'acheter des titres de sociétés effectuant des investissements productifs neufs destinés à des exploitants dans les départements et collectivités d'outre-mer.

Le volet C (social) mis en place par la LODEOM de mai 2009, incite les particuliers au financement de logements sociaux. Le dispositif Girardin, dit « one shot » est disponible à partir d'un impôt sur le revenu de 10 000 €, et procure un rendement fiscal de 12 à 15 % selon les dossiers. Il bénéficie en outre d'un plafonnement spécifique de 18 000 € (net de rétrocession locataire, soit 51 428 € de réduction en social pour 2013).

En conclusion

Avec la fin d'année, les produits et montages de défiscalisation feront l'objet de toutes les attentions de la part des investisseurs. S'il est besoin est légitime, il convient toutefois d'être vigilant. Sous couvert d'avantages fiscaux, il ne faut pas hésiter à s'attarder sur les caractéristiques des différents dispositifs. La sélection d'une solution doit tenir compte de ses objectifs fiscaux et patrimoniaux, et des plafonnements, ce qui permettra de choisir les produits les mieux adaptés à sa situation. Afin de définir ces choix, il peut être opportun de s'adresser à des professionnels.