Entreprendre Entreprendre



Le rendez-vous



Quelles solutions d'optimisation fiscale pour 2014?

Le paysage fiscal reste encore favorable aux contribuables. Solutions financières, immobilières, dispositions juridiques...

Pour diminuer au mieux la pression fiscale, fin d'année civile oblige, une analyse patrimoniale est essentielle pour le choix des produits adaptés à votre situation.

RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES DE BASE

Si le terme de défiscalisation fait briller les yeux de la grande majorité des investisseurs privés, il ne faut pas que ces derniers négligent une notion essentielle : celle de la diversification des produits et stratégies permettant de minorer l'imposition. Cette volonté de chercher à bénéficier d'avantages fiscaux doit naturellement se faire dans un cadre patrimonial



établi. On peut évidemment commencer par faire le plein des produits « sans impôts » qui permettent d'épargner, en toute sécurité, sans la moindre fiscalité (Livret A, LDD, ...). Il existe en parallèle d'autres produits plus sophistiqués bénéficiant d'un régime fiscal de faveur.

Ces investissements permettent de diminuer le revenu imposable 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 plafonnement limite l'avantage fiscal obtenu quelle que soit la composition du foyer, à 10.000 € depuis le 1/1/2013. Toutefois, certains investissements bénéficient de plafonds spécifiques ou n'y sont pas soumis.

Voici un éventail de solutions, non exhaustif, tant dans le domaine des produits financiers que des dispositifs d'investissement locatif.

LES SOLUTIONS FINANCIERES

Les placements de défiscalisation sont réservés aux épargnants capables d'investir pour une durée déterminée.

Le PERP (Plan d'Epargne Retraite Populaire)

Produit d'épargne à long terme qui permet d'obtenir, à l'âge de la retraite, un revenu régulier supplémentaire. Le capital constitué est reversé sous forme d'une rente viagère. Les sommes versées sur le PERP sont déductibles du revenu imposable dans la limite d'un plafond global de 10 % des revenus nets professionnels (soit environ 29 k€).

Les SOFICA (Sociétés de Financement d'œuvres Cinématographiques ou Audiovisuelles)

Pour financer la production cinématographique et audiovisuelle, le législateur a créé le statut de Sofica, un placement collectif. Le rendement de ce type de produit, qui doit être détenu pendant au moins 5 ans, est lié aux succès ou échecs rencontrés par les productions.

En échange, le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt de 30 % ou 36 % des sommes investies dans la limite de 18.000 € pour un couple.

Les FIP (Fonds d'Investissement de Proximité), investissement dans les entreprises

Les FIP ont pour mission d'investir dans des PME régionales à différents stades de leur développement : création,

maturité et transmission. Ces véhicules peuvent être généralistes ou sectoriels. Ces produits sont appelés à servir une performance qui n'est pas liée à l'évolution de la bourse dans la mesure où il s'agit d'actifs non cotés. Pour un couple marié, la réduction d'impôt de 18 % peut atteindre 4.320 € et peut être cumulée avec celle liée à l'investissement dans un FCPI ci-dessous.

Les FCPI (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation)

Les FCPI investissent dans les entreprises reconnues pour leurs capacités à concevoir et développer des produits innovants (technologies, internet, biotechnologies...). La valorisation de ces entreprises (60 % des actifs du FCPI) est en grande partie indépendante de l'évolution des indices boursiers, ce qui permet de bénéficier d'un degré de décorrélation important. Le solde du fonds (40 %) est directement lié aux tendances boursières dans la mesure où il s'agit d'actifs cotés. La réduction d'impôt s'élève à 18 % dans la limite annuelle de 24 000 € pour un couple, soit 4 320 € de réduction.

La Loi GIRARDIN Industriel ou social

Il s'agit d'investissements dans certains secteurs productifs et en logement social dans les départements et collectivité d'outre-mer.

Les investisseurs peuvent profiter d'une réduction d'impôt sur le revenu « one shot », de l'ordre de 110 à 120 % du montant de leur investissement. Ces dispositifs sont plafonnés à 18.000 € de réduction par an (net de rétrocession au locataire, ce qui permet une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 51 k€ environ).



LES SOLUTIONS IMMOBILIERES

LE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL (LMNP)

Les investisseurs qui louent des logements meublés pour 9 ans peuvent bénéficier de ce statut, et à ce titre bénéficier d'avantages fiscaux à savoir :

- soit une réduction d'impôt de 11 % du prix de revient du bien, limité à 300.000 € / an soit 3.667 €/an (amendement Censi-Bouvard),
- soit un dispositif d'amortissement comptable : les dotations aux amortissements sur l'immeuble et le mobilier permettent de minorer la fiscalité une fois le résultat devenu bénéficiaire, rendant les revenus défiscalisés sur une vingtaine d'années. L'investisseur peut récupérer la TVA (mobilier, immobilier, frais d'acquisition, etc...) sous certaines conditions. L'activité de LMNP est imposée au régime des bénéfices

Les pièges à éviter : le contribuable doit veiller à la solidité de l'exploitant qui gère la structure (résidence étudiante, pour personnes âgées (EHPAD, résidences séniors), de tourisme ou d'affaires) ; de sa pérennité dépend celle des avantages fiscaux octroyés.

La Loi DUFLOT

industriels et commerciaux (BIC).

L'investisseur s'engage à louer un logement neuf, en respectant des plafonds de loyers et de ressources du locataire pendant une période minimale de 9 ans. Il bénéficie en contrepartie d'une réduction fiscale de 18 % du prix d'acquisition du logement plafonné à 300.000 €.

La Loi MALRAUX

Les investisseurs qui acquièrent des immeubles anciens situés en zone de protection du patrimoine urbain ou zone sauvegardée et qui les restaurent dans l'objectif de les louer pendant 9 ans, peuvent réduire de leur impôt 22 % ou 30 % des dépenses liées aux travaux de restauration dans la limite de 100.000 \odot / an. Ce dispositif n'est pas soumis au plafond des niches fiscales.

Les MONUMENTS HISTORIQUES

Le dispositif offre aux investisseurs qui réalisent des travaux sur des immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, et qui louent ces logements la possibilité de déduire sans limite sur leur revenu global les dépenses liées aux travaux.

A noter que certains investissements immobiliers de défiscalisation peuvent être effectués sous forme de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) avec l'avantage de ne pas avoir à gérer les travaux et la location du bien.

Les SCPI constituent une solution d'investissement dans l'immobilier avec un ticket d'entrée possible à partir de 10.000 €. Elles permettent d'ajuster le montant de l'investissement pour le faire correspondre exactement au besoin d'économies d'impôts recherchées et optimiser ainsi l'opération.



En conclusion,

Qu'il s'agisse d'un montage financier ou immobilier, la sélection d'une solution doit tenir compte du rendement attendu ou de la valeur économique du bien sans tenir compte de l'avantage fiscal. Quelles précautions prendre ? En misant sur la diversification de son patrimoine, et en choisissant les produits les mieux adaptés à sa situation patrimoniale.

AXYNE FINANCE

Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd Tél. : 04 69 98 10 10 / Fax : 04 69 98 10 11 Courriel : contact@axynefinance.fr www.axynefinance.fr

Agréments :

Immatriculé à l'Orias sous le N'07024252, www.orias.fr. CIF membre de la CNCIF, 22 rue de Longchamp 75116 PARIS.
Courtier en Opérations de Banque et Services de Paiement (COBSP).
Courtier en assurances enrecistré à l'ORIAS sous le N'07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de

Courtier en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N'07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR, 61 rue Taitbout PARIS 75346 Cedex 9).

Démarchage bancaire et financier - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte T professionnelle enregistrée sous le