Le rendez-vous



QUELLES SONT LES MEILLEURES STRATEGIES FISCALES POUR ALLEGER SA FACTURE D'IMPOT ?

Avec la rentrée vous avez reçu votre avis d'imposition. La somme peut se révéler très importante mais sachez qu'il existe différentes solutions pour **réduire cette fisca-lité**. Le Code général des Impôts permet de bénéficier de très nombreuses mesures qui permettent soit de diminuer le revenu imposable soit qui agissent directement sur le montant de l'impôt à payer pour le réduire drastiquement.



Il existe donc un véritable arsenal d'exonérations, de déductions, de réductions auxquelles le contribuable peut largement et légalement prétendre. Nous vous présentons quelques solutions à retenir et à étudier **d'ici la fin de l'année** selon bien évidemment le niveau de vos revenus et vos objectifs patrimoniaux.

Nous distinguons les **solutions immobilières** qui permettent d'acquérir un bien immobilier en bénéficiant de certains avantages fiscaux et les **placements dits « défiscalisants »** qui conditionnent l'octroi d'avantages fiscaux à l'investissement dans certaines classes d'actifs.

Les placements immobiliers «défiscalisants»

Le dispositif Pinel

Principe

Le dispositif Pinel permet d'acheter un logement locatif neuf offrant une réduction de son impôt sur le revenu. Le logement doit :

- · Être neuf, réhabilité ou faisant l'objet d'un changement de destination
- · Constituer l'habitation principale des locataires, pendant au moins six années,
- · Respecter certains plafonds de loyer et de ressources des locataires.
- Avantages fiscaux

Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt de 12 % à 21 % du prix de revient à hauteur de 300 000 € en Métropole, et de 23 % à 32 % du prix de revient à hauteur de 300 000 € en Outre-mer.

Déficit foncier

Principe

Ce dispositif consiste en la rénovation d'un bien locatif ancien, non meublé, avec l'obligation de louer le bien pendant 3 ans après la dernière année d'imputation sur le revenu global.

Avantages fiscaux

Les travaux d'amélioration et d'entretien sont déductibles du revenu global dans la limite de 10 700 €, le surplus étant reportable 10 ans sur de futurs revenus locatifs

Location Meublée (EHPAD, résidences séniors, de tourisme, d'affaires, étudiantes)

Principe

L'investissement locatif meublé se caractérise par la location par bail (en général de 9 ans) à un exploitant unique (ex: Orpéa pour un EHPAD, Belambra pour le tourisme...).

Avantages fiscaux

L'immobilier et le mobilier sont amortissables sur leur durée d'utilisation (par composantes - hors terrain). Les charges liées à l'activité sont imputables :

- sur les revenus de même nature pour le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)
- sur le revenu global pour le statut de Loueur Meublé Professionnel (LMP : disposer de plus de recettes annuelles HT de 23 000 €, et représentant plus de 50 % des revenus).

La TVA ayant grevé l'acquisition du bien est remboursée.

Possibilité d'opter en réduction Bouvard pour le statut de LMNP à hauteur de 11 % du prix de revient limité à 300 000 € par an.

Loi Malraux

<u>Principe</u>

Le dispositif consiste en la restauration immobilière de biens situés en secteur sauvegardé ou en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le bailleur doit s'engager Engagement de location pour 9 ans.

Avantages fiscaux

Une réduction d'impôt de 22 % à 30 %, selon le dispositif, est accordée sur les dépenses retenues à hauteur de 100 000 € par an.

Monuments historiques

<u>Principe</u>

Restaurer un bien immobilier classé ou inscrit aux monuments historiques ou agréé Fondation du Patrimoine, permet de réduire son revenu imposable. Ce dispositif concerne prioritairement les tranches marginales les plus élevées.

 Avantages fiscaux
 Imputation des travaux sans limite sur le revenu global.



Les Placements financiers « défiscalisants »

FCPI (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation)

et FIP (Fonds d'Investissement de Proximité)

Principe

Le contribuable, qui veut investir dans une PME peut choisir un FCPI ou un FIP jusqu'au 31/12/2015. Il doit s'engager à conserver ses parts pendant au moins 5 ans à compter de la souscription

Avantages fiscaux

La réduction d'impôt est de 18 % du montant de l'investissement, luimême limité à 12 000 euros pour les célibataires et 24 000 euros pour un couple. La réduction d'impôt ne peut donc pas dépasser 2 160 € ou 4 320 €. selon les cas (FIP et FCPI sont cumulables)

SOFICA (Sociétés pour le Financement d'œuvres Cinématographiques)

Principe

Les SOFICA sont des sociétés anonymes ayant pour activité exclusive le financement en capital d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles agréées par le Ministère de la Culture.

Avantages fiscaux

L'investissement dans les SOFICA donne droit pour le contribuable francais à une réduction d'impôt de 30 % ou 36 % du montant de la souscription dans la limite de 25 % de son revenu net global. L'avantage est plafonné à 18 000 euros.

LOI Girardin

Principe

Le volet industriel ou social du dispositif Girardin permet au contribuable investisseur d'acheter des titres de sociétés effectuant des investissements productifs neufs dans les départements et collectivités d'Outre-mer.

Avantages fiscaux

L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt, égale à 50 % de son investissement. Cette réduction peut atteindre 60 % ou 70 % si l'investissement est effectué dans certains secteurs. Si la réduction n'est pas utilisée une année, elle peut être reportable sur les revenus des 5 années sui-

Le dispositif bénéficie d'un plafonnement des niches fiscales spécifique.

Investissements forestiers

Principe

Le contribuable, qui veut investir dans les bois et forêts, doit s'engager à conserver ses parts (groupements forestiers) ou les biens pendant au moins 8 ans à compter de la souscrip-

Avantages fiscaux

Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt égale à 18 % de l'investissement dans la limite de 5 700 euros pour une personne seule ou de 11 400 euros pour un couple.

Plan d'Epargne Retraite Populaire (PERP)

Nous avons volontairement mis en exergue à la fin de notre présentation le PERP du fait des possibilités et avantages offerts par ce produit. Il est judicieux de l'inscrire au cœur des stratégies d'épargne retraite en parallèle à l'assurance-vie. Ses caractéristiques sont très différentes de celles de l'assurance-vie mais complémentaires. Face à la certitude que les régimes de retraite obligatoires ne suffiront plus à financer les vieux jours des Français, le PERP se présente comme un des compléments incontournables.

Principe

Les fonds investis dans un PERP sont destinés à procurer, sous forme d'une rente viagère, un complément de revenus pendant la retraite. Sur un PERP. vous êtes libre de faire des versements, les interrompre, les augmenter ou les diminuer (selon les minimums prévus par les différents PERP). L'épargne ainsi accumulée est bloquée jusqu'au moment où vous prendrez votre retraite. Depuis La réforme des retraites de 2010, la sortie sous forme de capital au moment de la retraite est possible à hauteur de 20 % de la valeur de rachat du contrat.

Avantages fiscaux

Les cotisations versées peuvent être déduites du revenu imposable du contribuable, dans la limite du plus élevé des deux montants suivants :

- 10 % des revenus de l'activité professionnelle précédente du souscripteur, dans la limite de 8 fois le PASS de l'année en cause, (soit par exemple une déduction maximale de 30 038 euros pour les versements effectués en 2015),
- 10 % du plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS) de l'année précédente (3 755 euros par exemple pour les versements réalisés en 2015).

Si vous n'utilisez pas intégralement votre possibilité de déduction au cours d'une année, le montant qui n'est pas utilisé peut être reporté et utilisé au cours des 3 années suivantes. En revanche, si les sommes versées dépassent les plafonds, l'excédent n'est pas reportable.

PLACEMENTS IMMOBILIER PREVOYANCE RETRAITE La signature du conseil patrimonial www.axynefinance.fr Eric Borias, associé Laurent CORNET, associé

En conclusion

Vous avez jusqu'au 31 décembre 2015 pour réfléchir aux meilleures formules d'allègement de votre facture fiscale, en prenant garde toutefois de ne pas vous laisser guider par le seul avantage fiscal. Il conviendra en outre d'être attentif aux contrats proposés, car le sous-jacent envisagé et la qualité de la gestion seront également déterminants dans la rentabilité finale de l'investissement.

L'avis d'un conseiller en gestion privé avisé pourra vous éviter bien des déboires. Ce professionnel vous aidera à faire vos choix de solutions d'investissement, et ce, en fonction de vos souhaits, de votre profil d'investisseur, de votre fiscalité, et de votre patrimoine.

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

Immatriculé à l'Orias sous le N°07024252, www.orias.fr, CIF membre de la CNCIF, 22 rue de Longchamp 75116 PARIS.

immartule à l'Orlas Sous le N U704252, WWW.07laS.Tr, CH membre de la LNCH; 22 füe de Longenamp 75110 PARIS.
Courtier en Opérations de Banque et Services de Paiement (COBSP).
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
N°111968 délivrée par la Préfecture de Paris - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (Covea Risks).