



Comment « facilement » payer moins d'impôts...

Nous avons évoqué, dans notre dernière « lettre d'information », l'importance de la prise en compte du plafonnement des « niches fiscales » avant de réaliser tout investissement défiscalisant.

Avant de vous précipiter dans la souscription, parfois hasardeuse, d'un produit de défiscalisation, avez-vous étudié toutes les pistes pour réduire votre imposition ?

Lorsque nous cherchons à réduire notre imposition, immédiatement nous pensons « produits de défiscalisation » tel que l'investissement dans la loi « Duflot » ou encore les FIP et FCPI... **Il peut y avoir une autre approche.**

En effet, la priorité n'est pas, obligatoirement, de réaliser un investissement qui réduira votre impôt sur le revenu mais, peut être, d'optimiser le montant de vos revenus imposables ...

Il est donc primordial de s'assurer de l'adéquation entre le niveau des revenus perçus et le niveau des revenus nécessaires permettant de garantir le cadre de vie défini par nos clients.

Dès lors, les revenus non essentiels doivent être « fiscalement » supprimés.

Comment « supprimer » les revenus inutiles ?

Pour supprimer les revenus « inutiles », plusieurs solutions sont envisageables :

1- Abandonner temporairement la perception du revenu via une donation temporaire d'usufruit.

La première solution est aussi efficace que simple. Il suffit de réaliser une donation temporaire de l'usufruit d'un bien immobilier ou d'un portefeuille titres pour ne plus percevoir de revenu. Faute de revenu, c'est l'impôt qui disparaît.

La donation pourra être réalisée à ses enfants qui poursuivent leurs études, par exemple. Il pourrait être préférable d'abandonner la perception d'un loyer immobilier plutôt que de déduire une pension alimentaire versée dont le montant déductible est plafonné à environ 5 700 €.

Le principe : **vous conservez la nue propriété d'un bien immobilier** ou mobilier (un portefeuille titres par exemple), et vous en attribuez le droit d'usage (perception des loyers, des dividendes...) à votre enfant, pendant une durée fixée à l'avance : généralement entre 5 et 10 ans, mais au minimum 3 ans.

D'un point de vue fiscal l'opération est aussi avantageuse : le fisc évalue l'usufruit à 23% de la valeur du bien, par période de 10 ans.



Les avantages pour le(s) donateur(s) (parents)

Votre impôt sur le revenu diminuera automatiquement puisque les revenus des biens donnés sortiront de votre imposition, mais seront imposés chez votre enfant, généralement moins ou non imposé.

Si vous êtes redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'objet de la donation temporaire d'usufruit n'est plus comptabilisé dans votre patrimoine. Vous serez ainsi moins imposé, voire exonéré d'impôts, le temps de l'opération.

Bien sûr, le bien donné entrera dans le patrimoine de votre enfant : toutefois le seuil d'entrée de l'ISF étant fixé à 1,3 millions d'euros, ce dernier devrait y échapper.

Les avantages pour le donataire (enfant)

Une donation temporaire d'usufruit peut remplacer le versement d'une pension à un enfant durant, par exemple, ses études, son démarrage professionnel. Le temps de cette donation, il peut occuper le logement ou encaisser les loyers. S'il s'agit par exemple d'un portefeuille d'actions, il perçoit les dividendes.

Attention pour bénéficier des avantages fiscaux d'une donation temporaire d'usufruit, votre enfant ne doit plus appartenir à votre foyer fiscal.

2- Préférer l'utilisation de la capitalisation plutôt que la distribution.

La question de la distribution ou de la capitalisation des revenus patrimoniaux dépend de la nature du support dans lequel l'investissement est réalisé.

Par exemple, la priorité doit aujourd'hui être de supprimer les comptes titres pour leur préférer le contrat d'assurance vie multi-support et le PEA. Le contrat d'assurance vie est aujourd'hui le placement idéal pour la capitalisation financière.

Dans le même sens, il pourrait être pertinent de réfléchir à la société civile immobilière imposée à l'impôt sur les sociétés au lieu de percevoir des revenus fonciers dont la fiscalisation être particulièrement défavorable à l'investisseur.



3- Changer la catégorie fiscale du revenu : L'intérêt de la location meublée non professionnelle par rapport à la location nue.

Vous louez un ou plusieurs logements meublés. Vous relèverez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Les conditions du LMNP

Le logement doit être loué meublé et les revenus tirés de la location imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Vous êtes loueur en meublé non professionnel dès lors que vos recettes locatives sont inférieures à 23.000 € par an ou si elles représentent moins de la moitié de vos revenus globaux.

Les avantages fiscaux

Vous pouvez choisir entre le régime micro-BIC (ou régime forfaitaire) et le régime réel.

Le micro-BIC

Il s'applique si vos recettes annuelles HT ne dépassent pas 32.900 €. Vous profitez d'un abattement de 50 % sur les recettes (seule la moitié de ces dernières est imposable). Vous ne pouvez pas créer de déficit. Ce régime peut être intéressant si vos charges sont inférieures au seuil de 50 %.

Le régime réel

Au-delà de 32.900 € ou sur demande auprès du fisc, si vos recettes sont inférieures, vous bénéficiez du régime réel. Vous déduisez des recettes l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestion, etc.) et les amortissements (faculté de déduire une partie du prix du logement et des meubles des loyers, lorsque vous les déclarez). Au bout du compte, vous diminuez vos recettes imposables, donc vos impôts.

4- Réaliser un investissement qui ne génère pas de revenu : La nue propriété.

Enfin, il pourrait être intéressant d'investir dans un actif qui ne génère aucun revenu. L'exemple parfait est l'acquisition de la seule « nue propriété » de parts de SCPI.

Le fonctionnement est simple : le nu propriétaire acquiert le droit d'être le plein propriétaire des parts de SCPI à l'extinction de l'usufruit.

Pendant toute la durée du démembrement, le nu propriétaire ne percevra aucun revenu et ne paiera aucune charge.



Il ne sera pas redevable de l'ISF quant à ses parts de SCPI. C'est l'usufruitier qui déclare la valeur des parts démembrees à l'ISF. Le nu propriétaire est donc exonéré d'ISF pendant la période du démembrement.

Le profil type de l'investisseur intéressé par cet investissement est une personne, fortement fiscalisée à l'impôt sur le revenu et/ou à l'ISF, qui souhaite préparer sa retraite et obtenir un revenu complémentaire à échéance.

Exemple : L'acquisition de la Nue propriété des parts de SCPI coûte :

79% de la valeur de la pleine propriété pour un démembrement sur 5 années.

66% de la valeur de la pleine propriété pour un démembrement sur 10 années.

L'investisseur en nue propriété achète 100 000€ de parts de SCPI. Il paiera donc 66 000€ cette nue propriété sur 10 années.

Pendant toute la durée du démembrement de propriété, il ne percevra aucun revenu et ne paiera aucune charge.

Dans 10 ans, au terme du démembrement, il sera plein propriétaire des parts de SCPI pour une valeur de 100 000€ (valeur à laquelle il convient d'ajouter, le cas échéant, la valorisation des parts pendant la période du démembrement).

Son gain potentiel immédiat est de 34 000€ (100 000 € - 66 000 €) soit 51% par rapport au 66 000€ investis. Le rendement de cet investissement est donc de 4,2% par année (hors revalorisation des parts de SCPI), pendant 10 ans.

Au terme du démembrement, le nu propriétaire devient plein propriétaire et percevra les revenus fonciers issus des parts des SCPI.

Et lorsque vous aurez exploré toutes ces possibilités, vous pourrez envisager les investissements de défiscalisation type Loi « Duflot », l'investissement dans les PME, via les FCPI ou en direct....

Christophe Goudal