

# Challenge<sup>s</sup> Finances privées

**IMMOBILIER**  
Le coût  
d'une assurance  
habitation

**FISCALITÉ**  
Le conseil  
de Marc Fiorentino  
p. 76

**CAC 40**  
Le consensus  
sur les valeurs  
**BANC D'ESSAI**  
Sanofi  
p. 77

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

## Niches fiscales

# Optimiser sa réduction d'impôt

*Il est encore temps d'alléger son impôt sur le revenu 2014 avec des produits défiscalisants. Nos pistes, plafond par plafond.*

**B**onne nouvelle : la loi de finances 2015 devrait réduire l'impôt sur le revenu pour 9 millions de foyers. Moins bonne nouvelle : 9 autres millions de foyers ne sont pas concernés. Pour ces derniers, il existe tout de même des solutions – à souscrire très rapidement – pour alléger leur facture fiscale de l'année 2014. Mais attention, « les opérations effectuées ne doivent pas aller au-delà de la capacité du contribuable à les financer », prévient Daniel Eon, conseiller en gestion de patrimoine du réseau CGPC. *Surtout, elles doivent correspondre à son objectif patrimonial*. Pas la peine, donc, de se lancer dans le financement du cinéma si l'on n'a encore jamais investi dans l'immobilier... Voici quelques pistes défiscalisantes, susceptibles toutefois d'évoluer jusqu'à l'adoption de la loi de finances, prévue fin décembre.

### JUSQU'À 10 000 EUROS...

L'Etat a fixé le plafond général des différentes réductions d'impôts cumulées à 10 000 euros. Première niche à exploiter, sans doute la plus simple aussi, **l'emploi de salariés à domicile** : la moitié

des versements effectués dans l'année (salaires et cotisations sociales) est en effet directement déductible de l'impôt, dans la limite de 12 000 euros par foyer (15 000 euros avec deux enfants).

Autre possibilité : investir dans des PME innovantes par le truchement de **FIP** (fonds d'investissement de proximité) ou de **FCPI** (fonds communs de placement dans l'innovation), comme ceux gérés par OTC Agregator ou Inocap. Le contribu-

ble peut alors réduire son impôt à hauteur de 18% des sommes investies, à condition que ces dernières ne dépassent pas 12 000 euros pour un célibataire et 24 000 euros pour un couple. Attention : les FIP et FCPI sont des placements de long terme, immobilisés entre sept et dix ans. Ce sont aussi des investissements risqués, qui n'excluent pas la perte d'une partie du capital.

Côté niche immobilière, à défaut d'investir en direct – il est trop tard pour cette année, et cela mobilise des fonds importants –, le contribuable peut opter pour des **SCPI** (parts de sociétés civiles de placement immobilier). Certaines, comme Renoyalys des Caisses d'épargne, sont conçues pour générer du déficit foncier, mais leur rentabilité paraît aléatoire. D'autres permettent de bénéficier du dispositif Pinel : les montants collectés sont investis dans des logements neufs (ou en construction), dont les loyers seront ensuite plafonnés. Avantage fiscal :

Dominique Gallard, chef d'entreprise, 52 ans

## “J'ai réussi à faire baisser mon impôt de 7 000 euros”



« Ma femme et moi travaillons tous les deux, et nous avons deux enfants à charge. Sans aucune intervention, notre impôt 2014 sur nos revenus de 2013 s'élèverait à 12 000 euros. Sans courir après le zéro impôt, nous avons cherché, depuis plusieurs années, à optimiser. Pour préparer

notre retraite, nous versons 10 000 euros par an sur nos Perp, ce qui nous permet d'économiser autour de 3 000 euros d'impôt. Nous employons aussi un salarié à domicile, pour 6 000 euros par an et 3 000 euros d'économie d'impôt. On m'a également proposé des Sofica, mais quitte à prendre un peu de

risque, j'ai préféré investir dans des FCPI, car ils financent le développement de petites entreprises et, en tant que dirigeant, j'y suis plus sensible. En cumulant ces trois solutions, notre impôt est largement réduit : au lieu de 12 000 euros, nous avons payé 4 920 euros sur nos revenus 2013. » ■

## Trois solutions efficaces pour réduire son impôt

Pour préparer ce tableau, nous avons pris l'exemple d'un couple de cadres, avec deux enfants à charge, dont les revenus annuels s'élèvent à 150 000 euros et dont l'impôt avant avantages fiscaux se monte à 26 278 euros. Après avoir opté pour ces trois solutions, cumulables, le couple ne paie plus que 6 298 euros d'impôts, soit une réduction de 19 980 euros.

PRODUIT	DÉPENSES (en euros)	RÉDUCTION D'IMPÔT (en euros)	NOTRE AVIS
<b>Plan d'épargne retraite populaire</b>	13 500	<b>4 050</b>	Le Perp est un produit « tunnel » : tout l'investissement est immobilisé jusqu'au moment de la retraite, à de rares exceptions près. Mais l'avantage qu'il procure est hors de tout plafond fiscal.
<b>Sofica</b>	18 000	<b>6 480</b>	Les Sofica permettent de financer le cinéma. Mais les fonds investis sont indisponibles pendant toute leur durée de vie, entre huit et dix ans. Et le capital n'est pas garanti.
<b>Girardin</b>	8 000	<b>9 450</b>	Le dispositif Girardin est très fortement défiscalisant (jusqu'à 120% de la somme versée), mais attention, ce n'est pas un investissement : la seule contrepartie de la dépense est l'avantage fiscal procuré l'année suivante.

SOURCE : CHALLENGES

18% des sommes apportées, répartis sur neuf ans, soit 2% par an. Plafond : 10 000 euros par an.

### JUSQU'À 18 000 EUROS...

Il est toujours possible d'alléger encore sa note fiscale, mais le terrain devient alors plus risqué et la mise nécessaire nettement plus élevée. Placement le plus courant ? Les **Sofica** (sociétés de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel), qui permettent d'obtenir entre 30 et 36% de réduction d'impôts pour un investissement maximal de 18 000 euros. A noter également : ces produits sont rares sur le marché, et il faut les conserver entre huit et dix ans.

Les plus aisés peuvent aussi financer le logement social outre-mer avec le **Girardin social**. « Nos montages font appel à un agrément de l'administration fiscale, ce qui garantit la qualité de l'opération », explique Jérôme Devaud, directeur de la société spécialisée en ingénierie financière Inter Invest. En apportant 8 000 euros (à fonds perdu), un contribuable récupérera entre 9 200 et 9 600 euros sous forme de réduction d'impôts. Et plus il signe son chèque tôt dans l'année, plus l'avantage est élevé.

### ET SANS LIMITES...

Enfin, il existe des produits défiscalisants qui ne sont pas pris en compte dans le calcul du plafond des niches. Le plus en vogue en ce moment, le **Perp** (plan d'épargne

*« Pour que le Perp ait un réel intérêt, il faut être imposé à la tranche marginale à 30%. »*

**Pascal Pellarin**, responsable de l'ingénierie patrimoniale à la Banque Palatine.

retraite populaire), impose néanmoins une contrainte importante : les sommes investies sont immobilisées jusqu'à la retraite, sauf en cas d'accident de la vie. A la sortie, seuls 20% pourront être récupérés sous forme de capital ; le reste sera restitué sous forme de rente viagère.

Un contribuable peut y investir chaque année jusqu'à 3 754 euros s'il gagne moins de 37 540 euros, ou 10% de son revenu imposable dans la limite de 30 038 euros s'il gagne davantage. Pour les contribuables les plus aisés, c'est le produit idéal, car il leur permet d'anticiper, plus que les autres, la forte baisse de leur niveau de vie au moment de la retraite. Et puis, les montants investis sont déduits du revenu imposable : pour un contribuable taxé à la tranche marginale à 30%, 10 000 euros

déposés sur un Perp font donc baisser l'impôt de 3 000 euros. « Nos clients y souscrivent de plus en plus jeunes, affirme Pascal Pellarin, responsable de l'ingénierie patrimoniale à la Banque Palatine. Mais comme le Perp est souvent moins rémunérateur que l'assurance-vie, pour qu'il ait un réel intérêt, il faut être imposé à la tranche marginale à 30%. »

Autre solution non soumise à plafond : créer du déficit foncier en investissant dans des **SCPI Malraux**. Le principe ? La société achète elle-même des immeubles en zones de protection du patrimoine architectural dans lesquels elle fait réaliser d'importants travaux. La quote-part de ces travaux qui revient au souscripteur de la SCPI génère une réduction d'impôts de 22% (ou 30% selon la classification du quartier), applicable uniquement sur les trois premières années. Une fois rénové, le bien est mis en location pour neuf ans, puis cédé. « Attention, en cas de souscription du produit à crédit, une fois la phase de déduction fiscale passée, il faudra faire face à de grosses échéances de crédit, alors que les loyers encaissés, eux, seront faibles », explique Christine Vassal-Largy, du cabinet Thesaurus.

Dernière façon de payer moins d'impôts : s'appauvrir. Tous les **dons en faveur d'œuvres d'intérêt général ou d'utilité publique** bénéficient d'une réduction d'impôts de 66%. Si ces dernières viennent en aide à des personnes en difficulté, la réduction est de 75% jusqu'à 526 euros versés, 66% au-delà.

**Héloïse Bolle**

#### A FAIRE

##### Doper la rentabilité de son Perp

► En ouvrant un Perp distribué par un fournisseur de contrats d'assurance-vie en ligne, le souscripteur ne paie pas de frais d'entrée, et n'ampute donc pas le capital investi. En outre, il peut orienter son épargne vers des fonds investis en actions, les plus rentables sur le très long terme.

#### A NE PAS FAIRE

##### Se focaliser sur certains produits

► Les FCPI, Sofica et SCPI Malraux sont très défiscalisants, mais immobilisent des fonds importants pendant une longue durée (compter une dizaine d'années pour éviter les mauvaises surprises). Ces placements ne doivent en aucun cas absorber toute la capacité d'épargne de leurs souscripteurs.