

# Comment payer moins d'impôt en 2017 ?



© 2016 Les Echos Publishing

## Investir dans l'immobilier

L'investissement locatif est un moyen efficace pour se constituer un patrimoine tout en réduisant le montant de son impôt.

Divers placements s'offrent à vous dans le secteur de l'immobilier locatif. Avant toute chose, ayez à l'esprit que, quel que soit le dispositif choisi, vous achetez un logement et non une réduction d'impôt. Ainsi, la souscription d'un produit de défiscalisation ne doit jamais vous faire oublier les règles de base applicables à tout achat immobilier (emplacement, qualité du bien, charges, facilité de revente...). À défaut, vous risqueriez de perdre, à la revente, davantage que les gains fiscaux réalisés.

### Le dispositif « Pinel »

Si vous faites construire ou si vous achetez un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement afin de le louer, vous pouvez recourir au dispositif « Pinel ». Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, à condition que vous vous engagiez à louer votre logement pour une durée minimale de 6 ou 9 ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de votre

déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, étant irrévocable.

Vous pouvez, en outre, à l'issue de cette période d'engagement de location de 6 ou 9 ans, décider de prolonger votre engagement initial jusqu'à 12 ans, par période de 3 ans. L'avantage fiscal est alors modulé et réparti en fonction de la durée choisie pour votre engagement de location. Le taux étant de 12 % pour un engagement de location de 6 ans, de 18 % pour 9 ans et de 21 % pour 12 ans (outre-mer, ces taux sont respectivement portés à 23 %, 29 % et 32 %). Sachant que le montant total de l'investissement est plafonné à 300 000 € par an, dans la limite de deux logements.

L'assiette de la réduction d'impôt est également plafonnée à un prix au mètre carré de surface habitable fixé à 5 500 €.

Et attention, si le montant annuel de la réduction excède celui de l'impôt dû au titre de la même année, l'excédent ne peut pas être imputé sur votre impôt sur le revenu des années suivantes ni donner lieu à un remboursement.

En contrepartie de la réduction d'impôt, vous devrez respecter un certain nombre de conditions (obligation de louer le logement non meublé à titre d'habitation principale, respect de plafonds de loyers et de revenus des locataires, localisation et performance énergétique du logement...).

**Précision** : les contribuables qui déclarent en ligne leurs revenus sont dispensés, le cas échéant, de joindre les justificatifs des dépenses ouvrant droit à un avantage fiscal. Ils sont toutefois tenus de les conserver et de les présenter à l'administration fiscale si elle en fait la demande. Ceux qui utilisent la déclaration papier doivent, en revanche, produire certains justificatifs, notamment pour le dispositif Pinel (copie du bail, copie de l'avis d'imposition du locataire, par exemple).

## **Le dispositif « Censi-Bouvard »**

En investissant dans un ou plusieurs logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou réhabilités faisant partie d'une résidence de services (résidence pour étudiants, pour personnes âgées ou handicapées, résidence de tourisme classée...) pour les louer, vous pouvez obtenir une réduction d'impôt égale à 11 % du prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite globale annuelle de 300 000 €. Une réduction qui sera étalée par parts égales sur 9 ans.

Si le montant annuel de la réduction excède celui de l'impôt dû au titre de la même année, l'excédent pourra, cette fois, être imputé sur votre impôt sur le revenu des années suivantes, jusqu'à la 6<sup>e</sup> incluse.

Mais attention, pour bénéficier de cet avantage fiscal, vous devrez notamment vous engager à louer le bien meublé à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de 9 ans.

## **Équiper son logement**

Améliorer la qualité environnementale de son logement peut permettre de bénéficier d'un crédit d'impôt.

Les particuliers propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu pour certains travaux d'amélioration de la qualité environnementale (matériaux d'isolation thermique, chaudières à haute performance énergétique, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable...) réalisés dans leur résidence principale, lorsqu'elle est située en France et achevée depuis plus de 2 ans. Le taux de ce crédit d'impôt est fixé à 30 % et s'applique à toutes les dépenses éligibles.

Le montant de ces dernières est toutefois plafonné, par période de 5 années consécutives et pour un même logement, à 8 000 € pour un célibataire et à 16 000 € pour un couple. Ces plafonds étant majorés de 400 € par personne à charge.

## **Investir dans une PME**

Une réduction d'impôt est accordée aux contribuables qui consacrent une partie de leur épargne au financement des entreprises.

Pour réduire la note fiscale, vous avez également la possibilité d'investir dans les PME de moins de 7 ans. Les versements en numéraire effectués lors de la constitution ou des augmentations de capital de ces entreprises ouvrant droit, sous conditions, à une réduction d'impôt. Mais attention, un associé ou un actionnaire ne peut pas souscrire aux augmentations de capital de sa propre société, sauf exception.

La réduction est égale à 18 % du montant des versements, retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100 000 € pour ceux qui sont mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune. Et vous devrez conserver vos titres pendant au moins 5 années.

## **Investir pour votre retraite**

Afin d'inciter les particuliers à préparer leur retraite, certains produits d'épargne bénéficient d'un cadre fiscal avantageux.

Plusieurs dispositifs vous encouragent à vous constituer une retraite supplémentaire à des conditions fiscales avantageuses en vous permettant de déduire une partie de votre effort

d'épargne soit de vos revenus professionnels (contrats Madelin), soit de votre revenu global (Perp). Dans ce dernier cas, les cotisations sont déductibles du revenu net global dans la limite, pour les versements effectués en 2016, du plus élevé des deux montants suivants :

- 10 % des revenus professionnels de 2015, retenus dans la limite de huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale (Pass) de 2015, soit une déduction maximale de 30 432 € ;
- ou 10 % du Pass de 2015, soit une déduction maximale de 3 804 €.

## Autres dispositifs

Il existe de nombreuses solutions pour réduire le montant de son impôt. Mais le montant global des avantages fiscaux procurés par ces dispositifs est plafonné.

Au-delà de ce panorama des avantages fiscaux les plus courants, il existe bien d'autres solutions de défiscalisation, et notamment des investissements plus sophistiqués tels que les investissements outre-mer, les Sofica (investissement dans le cinéma) ou encore le dispositif « Malraux ». Souvent performants, ils doivent cependant être maniés avec précaution. D'autant plus que certains dispositifs ne peuvent pas se cumuler entre eux et que le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné. Pour les avantages souscrits en 2016 et déclarés en 2017, la diminution d'impôt ne peut ainsi être supérieure à 10 000 € (18 000 € en cas d'investissement outre-mer notamment). En cas de dépassement, l'excédent de réduction ou de crédit d'impôt est définitivement perdu.