

# Comment payer moins d'impôt en 2023



© 2022 Les Echos Publishing

## Investir dans l'immobilier

Différents dispositifs s'offrent à vous dans le secteur de l'immobilier locatif. Mais avant de vous lancer, n'oubliez pas que vous achetez un bien immobilier, et non une réduction d'impôt. Ainsi, pour que votre investissement soit rentable, il vous faudra sélectionner votre bien avec soin en tenant compte notamment de la situation géographique, du marché locatif, de la qualité de la construction et de l'espoir de plus-value. Sans oublier qu'un investissement locatif demande du temps : réalisation de travaux, recherche de locataires, déclarations fiscales...

### Le dispositif Pinel

Si vous faites construire ou si vous achetez un logement neuf ou ancien à réhabiliter afin de le louer, vous pouvez, sous certaines conditions (plafond de loyer, ressources du locataire...), bénéficier du dispositif Pinel. Ce dernier ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction, calculée sur le prix de revient du logement (retenu dans la double limite de 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et de 300 000 € pour 2 logements par an), varie selon la durée de l'engagement de location que vous aurez choisie (12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans ou 21 % pour 12 ans).

**Attention** : pour les logements neufs, pour lesquels une demande de permis de construire est déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'avantage fiscal n'est octroyé qu'aux logements faisant partie d'un bâtiment d'habitation collectif (logements devant être groupés dans un seul et même bâtiment). Cette dernière condition ne valant pas pour les investissements Pinel réalisés dans des logements anciens à réhabiliter.

#### Le dispositif Denormandie

Depuis le 1er janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens situés dans des communes (245 communes sont éligibles) dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. Il prend alors le nom de « dispositif Denormandie ». En pratique, l'investisseur doit acquérir, entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2023, un bien immobilier rénové ou à rénover. Sachant que ces travaux de rénovation doivent répondre à des exigences en matière de performance et de consommation énergétiques, être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière. La réduction d'impôt associée étant calculée comme celle du dispositif Pinel.

#### Le dispositif Censi-Bouvard

En tant que loueur en meublé non professionnel, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du dispositif Censi-Bouvard. Une réduction d'impôt répartie sur 9 ans dont le taux est fixé à 11 % du prix de revient des logements, retenu dans la limite annuelle de 300 000 € (quel que soit le nombre de logements acquis).

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, vous devez acquérir un logement neuf ou réhabilité situé dans un établissement accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées, ou une résidence avec services pour étudiants.

# Investir dans les entreprises

## Acquérir des parts de FCPI ou de FIP

Il est également possible d'investir dans des parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de fonds d'investissement de proximité (FIP). Ces fonds ont vocation à prendre des participations au capital de PME européennes, étant précisé qu'une partie de l'actif des FCPI est investie dans des titres de sociétés innovantes non cotées en Bourse, tandis qu'une partie de l'actif des FIP est investie dans des PME régionales. L'objectif pour l'investisseur étant de réaliser à terme une plus-value lors de la vente de ses parts (pas de distribution de revenus pendant la phase d'investissement). Sachant que lorsque les parts sont détenues depuis au moins 5 années, les produits et les plus-values réalisés lors de la cession ou du rachat sont exonérés d'impôt sur le revenu.

De plus, il est possible de bénéficier d'autres avantages fiscaux non négligeables. En effet, les FCPI et les FIP ouvrent droit chacun à une réduction d'impôt sur le revenu (IR) égale à 25 % du montant des versements, plafonnée à 12 000 € pour les personnes seules et à 24 000 € pour les couples mariés.

Globalement, il est bon de souligner que les parts de FCPI et de FIP doivent être considérées comme un placement à long terme (de 5 à 8 ans) pour pouvoir espérer réaliser une plus-value significative. Temps qui est nécessaire à l'entreprise pour se développer et faire apparaître les premiers résultats.

## Souscrire au capital de certaines PME

Une réduction d'impôt peut être accordée au contribuable qui effectue, jusqu'au 31 décembre 2022, des versements au titre de la souscription au capital de certaines sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés, à condition de conserver

pendant cinq ans les titres reçus en échange de l'apport. À cet égard, il est possible de réaliser ces versements directement au capital de la société ou indirectement, via une holding.

Cette souscription ouvre ainsi droit à une réduction d'impôt égale à 25 % des versements effectués au cours de l'année d'imposition, retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables imposés isolément ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un Pacs, soumis à une imposition commune.

## Épargner pour sa retraite

Pour optimiser sa fiscalité tout en se préparant un complément de revenus à la retraite, il peut être opportun de souscrire un plan d'épargne retraite (PER). Outre le fait de valoriser un capital, le PER permet de profiter d'une fiscalité plutôt douce. En effet, pour l'enveloppe individuelle, en cas de versements volontaires, les sommes peuvent être déduites du revenu global de l'assuré, ou de son revenu professionnel s'il est travailleur non salarié (TNS).

Il s'agit toutefois d'une option puisque l'assuré peut choisir de ne pas profiter de cet avantage fiscal à l'entrée afin de bénéficier d'une fiscalité plus réduite à la sortie. En pratique, la déduction à l'entrée est plafonnée, selon le cas, à :

- 10 % du bénéfice imposable limité à 8 Pass (plafond annuel de la Sécurité sociale) augmenté de 15 % du bénéfice compris entre 1 et 8 Pass, soit 76 102 € maximum au titre de 2022 ;
- ou 10 % du Pass, soit 4 113 €.

Pour les versements effectués par les particuliers (salariés...), les versements volontaires sont déductibles dans la limite égale au plus élevé des deux montants suivants :

- 10 % des revenus professionnels dans la limite de 8 Pass, soit 32 909 € en 2022 ;
- ou 10 % du Pass, soit 4 113 €.

**À noter** : fin juin 2022, on dénombrait 3,4 millions de PER.

## Les autres dispositifs

Au-delà de ce panorama des avantages fiscaux les plus courants, il existe bien d'autres solutions de défiscalisation. Selon les dernières données des pouvoirs publics, la France serait dotée de pas moins de 474 niches fiscales. Ainsi, par exemple, les dons aux associations ouvrent droit à une réduction d'impôt de 66 % de leur montant, dans la limite de 20 % du revenu imposable, ou de 75 % dans la limite de 1 000 € puis de 66 % pour les dons au-delà de 1 000 € (secteur caritatif notamment). De même, l'emploi d'un salarié à votre domicile ouvre droit à un crédit ou à une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 50 % du montant des dépenses engagées à ce titre, retenues dans la limite de 12 000 € par an, majorées de 1 500 € dans certains cas (enfant à charge, ascendant âgé de plus de 65 ans).

Il existe aussi des investissements plus sophistiqués tels que les investissements outre-mer ou encore le dispositif « Malraux ». Souvent performants, ils doivent pourtant être maniés avec précaution. D'autant plus que certains dispositifs ne peuvent pas se cumuler. Si vous êtes tenté d'aller plus loin dans votre démarche, n'hésitez pas à contacter votre conseil habituel.

**Attention** : la défiscalisation a des limites. En effet, le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné. Pour les avantages souscrits en 2021 et déclarés en 2022, la diminution d'impôt ne peut, en principe, être supérieure à 10 000 €. En présence de certains dispositifs (investissements outre-mer, Sofica),

ce plafond peut être rehaussé à 18 000 €.

© 2022 Les Echos Publishing