

# Comment payer moins d'impôt sur le revenu



© 2019 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.

Différents dispositifs de défiscalisation s'offrent à vous dans le secteur de l'immobilier locatif. Mais disons-le tout de suite : 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 afin de le louer, vous pouvez, sous certaines conditions (plafond de loyers, 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).

Mais attention, ce dispositif est réservé aux communes dans lesquelles le manque de logements est le plus important, c'est-à-dire celles situées dans les zones A, A bis et B1.

## **Le Pinel centre-ville**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dispositif Pinel est élargi aux logements anciens situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (la liste des communes éligibles a été publiée dans un arrêté du 26 mars 2019).

En pratique, l'investisseur doit acquérir, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021, un bien immobilier rénové ou à rénover. Sachant que ces travaux de rénovation, précisés par décret, doivent répondre à des exigences en matière de performance et de consommation énergétique (par exemple, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du logement rénové, après travaux, doit être inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an), être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière.

À noter que la réduction d'impôt procurée par un tel investissement est calculée selon les mêmes modalités que celle du Pinel « classique ».

## **Le 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.

Ce dispositif, qui devait prendre fin au 31 décembre 2018, a été prorogé par les pouvoirs publics pour 3 années supplémentaires. Une prorogation justifiée par le fait que le Censi-Bouvard contribue à répondre à l'accroissement de la demande de logements dans des résidences avec services pour étudiants et pour personnes âgées ou handicapées.

## **Investir dans les entreprises**

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

## **Acquérir des parts de FCPI ou de FIP**

Pour réduire la note fiscale, vous pouvez également 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 en capital de PME européennes, étant précisé qu'une partie de l'actif des FCPI est investie en 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). Ce type d'investissement permet de bénéficier d'avantages fiscaux non négligeables. En effet, les FCPI et les FIP ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18 % du montant des versements, plafonnés à 12 000 € pour une personne seule et à 24 000 € pour un couple marié, à condition de conserver les parts du fonds pendant 5 ans.

Globalement, 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 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 2019, 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 5 ans les titres reçus en échange de l'apport. Il est possible de réaliser ces versements directement au capital de la société ou indirectement, via une société holding. Cette souscription ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 18 % des versements effectués au cours de l'année d'imposition, retenus dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables imposés isolément et de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacte civil de solidarité (Pacs) et soumis à une imposition commune.

# Mais aussi...

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.

Il existe bien d'autres solutions de défiscalisation, et notamment des investissements plus sophistiqués tels que les investissements outre-mer ou encore le dispositif « Malraux ». Souvent performants, ces dispositifs doivent cependant être maniés avec précaution. D'autant plus que certains d'entre eux ne peuvent pas se cumuler.

À noter que le montant des avantages fiscaux accordés au titre de l'impôt sur le revenu est, en principe, plafonné à 10 000 €. Sachant qu'un plafond spécifique de 18 000 € s'applique aux réductions d'impôt en faveur des investissements outre-mer (y compris Pinel) et des souscriptions au capital de Sofica. En cas de dépassement, l'excédent de réduction ou de crédit d'impôt est définitivement perdu.

© 2019 Les Echos Publishing