

# Cinq conseils pour bien défiscaliser

Jean-Denis Errard / Journaliste | Le 03/05 à 05:00



Cinq conseils pour bien défiscaliser ©Rodrigo Torres / SIM Galeria / Photo by Ding Musa

Cinq jeunes femmes, toutes spécialistes expérimentées et reconnues au sein de leur profession, membres de la chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine (CNCGP), nous donnent leurs recommandations personnelles.

## **NUE-PROPRIÉTÉ : À ÉTUDIER**

Investir en nue-propriété est une stratégie patrimoniale, pas un dispositif défiscalisant à proprement parler. L'acquéreur ne finance qu'une fraction de la valeur du bien (45 à 60% selon la durée de l'usufruit, entre quinze et vingt ans généralement), limitant ainsi son endettement et donc son risque. C'est un bailleur institutionnel qui acquiert l'usufruit (la gestion locative).

Cette solution permet de réduire la base des revenus fonciers taxables pendant une durée fixe, tout en se constituant un patrimoine immobilier de qualité. Les intérêts d'emprunt ayant servi au financement de la nue-propriété d'un appartement peuvent être déduits des revenus fonciers existants (par exemple des revenus de SCPI).

Le nu-proprétaire évite totalement les impôts et charges (impôt sur le revenu, taxe foncière, impôt sur la fortune immobilière...) et

s'exonère de tout risque et des contraintes locatives.

À l'issue de la période de démembrement, il récupère la pleine propriété. Investir en nue-propriété revient ainsi à percevoir, dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers actualisés qu'il aurait encaissés, nets de frais (taxes et charges incluses).

Marion Chapel-Massot, CGP à Paris et Montpellier (DeCarion Family Office)

## **RETRAITE : TROIS OPTIONS**

Nous savons tous que la retraite par répartition sera de plus en plus faible avec l'allongement de la durée de vie ! Trois options à examiner avec son conseiller :

Le rachat de trimestres pour la retraite, qui peut être très intéressant pour les tranches marginales supérieures à 30%.

La retraite par capitalisation (assurance-vie dite « article 83 » par référence au Code général des impôts), à adhésion obligatoire, souscrite par l'entreprise. Elle permet des avantages fiscaux et sociaux tant pour l'entreprise que pour les salariés. Quand le dirigeant est à la tête d'une entreprise familiale et qu'il est lui-même salarié de sa société, l'avantage est décuplé !

L'épargne salariale, le PEE (plan d'épargne entreprise), un dispositif « gagnant-gagnant » avec des avantages fiscaux et sociaux pour l'entreprise et les salariés. Il permet au salarié de se constituer une épargne sous forme de portefeuille de valeurs mobilières. Je le conseille surtout pour mes clients qui souhaitent fidéliser leurs salariés et en plus bénéficier de ces avantages pour eux-mêmes avec une fiscalité inégalée, aucun autre dispositif d'épargne n'accordant autant d'avantages en 2019. Les sommes investies dans un PEE sont bloquées pendant cinq ans, mais avec neuf cas de déblocages anticipés, permettant une sortie sans aucun impôt sur le revenu. Pour une TPE ou un professionnel, le PEE/PEI (Plan d'épargne entreprise ou inter-entreprise) est devenu un outil incontournable de l'optimisation de la rémunération du dirigeant et de ses salariés. Avec la disparition du forfait social il est évident que 2019 sera une grande année pour le PEE !

Sonia Elmlinger, CGP à Paris (cabinet EPC)

## **IMMOBILIER : QUEL POTENTIEL LOCATIF ?**

Investir en immobilier, c'est prendre deux risques : le premier est de ne pas louer le bien, le second, de le revendre à perte. Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel, il s'agit aujourd'hui d'être encore plus vigilant et exigeant sur la valeur intrinsèque du bien et son emplacement. Combien de Français n'ont regardé que l'avantage fiscal de biens « packagés » (clé en mains) et combien sont-ils aujourd'hui à réaliser une moins-value à la revente, moins-value

qu'ils n'accepteraient pas sur leur contrat d'assurance-vie ! Si à la question « Achèterai-je ce bien s'il n'y avait pas l'avantage fiscal ? », vous répondez « non », alors ne signez pas ! L'avantage fiscal n'est pas un but en soi, vous êtes sur le point de faire un investissement ! Le « Pinel » peut être réussi s'il est « fait maison » et que l'acquéreur s'entoure de professionnels afin de respecter scrupuleusement les conditions édictées par la loi.

Similaire dans son mécanisme, le « Denormandie » cible la rénovation d'immeubles anciens situés dans certains centres-villes. Attention là aussi au potentiel locatif. Avec son conseiller, il conviendra de s'interroger sur l'opportunité fiscale d'investir sous ce dispositif ou de réaliser une acquisition classique avec des travaux générant un déficit foncier, remarquable outil du Code général des impôts. Ce déficit - excédent du montant des travaux sur celui des loyers - peut, jusqu'à 10 700 euros par an, s'imputer sur le revenu global et au-delà, sur les années suivantes sur les revenus locatifs, dans la limite de dix années.

Karen Fiol, CGP à Aix-en-Provence (Fortunexpert)

## **ASSURANCE-VIE : AVANTAGE À LA SORTIE**

L'impact défiscalisant de l'épargne retraite en Madelin ou en Perp est incitatif. Le futur « PER » (plan d'épargne retraite, en débat au Parlement) devrait corriger le défaut de la sortie en rente, fiscalisée comme les revenus. L'assurance-vie est à cet égard plus intéressante. Il n'existe aucun avantage fiscal à l'entrée, mais elle s'avère efficiente fiscalement lorsque vous sortez les fonds. Lorsque vous avez besoin de revenus complémentaires, que ce soit à l'âge légal de la retraite ou à l'âge que vous décidez, vous pouvez effectuer des « rachats » (retraits) sur vos contrats. La fiscalité de ces rachats ne concerne que la partie des intérêts ou plus-values, pas le capital. Mettez en place des rachats programmés en fonction de vos besoins. Après huit ans, vous bénéficiez d'un abattement de 9 200 euros pour un couple (4 600 pour un célibataire) sur le montant de la plus-value soumise à l'impôt. Par exemple, si le rachat porte sur 20 000 euros par an, au-delà de huit ans, votre fiscalité serait très faible. À comparer à des revenus fonciers soumis à votre taux d'impôt sur le revenu !

Dans l'attente de la prochaine « loi Pacte », l'épargne assurantielle doit être majoritaire dans votre organisation patrimoniale ; l'épargne Perp et/ou Madelin doit être secondaire afin de ne pas être trop contraint par des délais et âges qui ne sont pas forcément ceux que vous aurez décidé pour votre retraite, ni contraint par une rente qui vous interdit de recouvrer votre capital et d'en disposer librement ou de le transmettre. Ces enveloppes d'investissement Madelin, Perp, assurance-vie doivent être suivies par un professionnel car de leur allocation dépendra le rendement que vous pourrez en tirer.

Géraldine Métifeux, CGP à Paris (Alter Egale)

## GIRARDIN, FIP CORSE : RISQUES MAIS LISIBLES

L'investissement en loi « Girardin industriel » est un mécanisme complexe mais qui peut être efficace. Prenons un cas réel concret. Madame Business décide de réaliser, en 2019, un investissement dans le secteur de la réhabilitation d'hôtel à la Guadeloupe. L'entreprise investit 140 000 euros composé de l'apport de Madame Business pour 60 000 euros, d'une subvention de 30 000 euros (exclu de l'avantage fiscal) et d'un emprunt de 50 000 euros. Le taux de réduction d'impôt est de 63,42%. Ainsi, la réduction d'impôt constatée est de 69 762 euros :  $(140\ 000 - 30\ 000) \times 63,42\%$ . Madame Business a donc réalisé un apport en société de 60 000 euros et a bénéficié d'une réduction d'impôt de 69 762 euros. Soit une rentabilité nette d'impôt de 16,27%.

Autre option, le FIP corse. Ce « fonds d'investissement de proximité » rassemble des épargnants pour investir à au moins 60% en parts de petites et moyennes entreprises locales. 38% du montant investi (jusqu'à 12 000 euros pour un célibataire et 24 000 euros pour un couple) vient en déduction de votre impôt de l'année. Mais vous ne pouvez récupérer votre mise qu'au terme de huit ans de détention, prorogeable deux ans par la société de gestion. Bien sûr, c'est un placement risqué mais cet investissement est simple à comprendre et la réduction d'impôt se calcule facilement, contrairement à d'autres dispositifs de défiscalisation.

Virginie Tricoit, CGP à Béziers (Eurogest Patrimoine)

PUBLICITÉ

À NE PAS MANQUER

INSCRIVEZ-VOUS  
Newsletter Week-end

Votre email...

OK