



FORTUNE & FAMILLE

LA REVUE MENSUELLE

SPÉCIAL IMPÔTS : 4 STRATÉGIES POUR ALLÉGER VOTRE FISCALITÉ D'ICI LA FIN DE L'ANNÉE

NE LAISSEZ PAS L'AUGMENTATION DES IMPÔTS
GRIGNOTER VOTRE PATRIMOINE

Cher abonné,

Avec la hausse des impôts qui se profile, c'est le moment idéal pour prendre les bonnes décisions et protéger votre patrimoine familial. Le système fiscal français est l'un des plus complexes du monde, mais offre heureusement plusieurs solutions à mettre en œuvre pour réduire efficacement votre impôt. Voici quelques stratégies à envisager avant la fin de l'année, pour optimiser votre situation fiscale.

SOMMAIRE

- 02 Des faveurs aux privilégiés aux leviers de croissance
- 04 Baby boom : l'âge d'or des allègements fiscaux
- 06 Ne pas défiscaliser, c'est se priver de l'un des plus gros leviers patrimoniaux
- 08 Solutions à impact fiscal immédiat
- 10 Solutions à moyen terme avec avantage fiscal
- 13 Questions des lecteurs
- 14 Analyse Fortune & Famille



DES FAVEURS AUX PRIVILÉGIÉS AUX LEVIERS DE CROISSANCE

Les réductions d'impôts en France sont le fruit d'une longue histoire marquée par des ajustements progressifs des systèmes fiscaux.

Avant l'apparition du concept moderne de réduction d'impôts, la France fonctionnait selon un système d'exemptions fiscales accordées à certaines catégories sociales, notamment la noblesse et le clergé.

Les impôts reposaient majoritairement sur les paysans et la bourgeoisie naissante, qui contribuaient largement au financement de l'État.

Toutefois, les classes privilégiées n'étaient pas déconnectées des responsabilités financières du royaume. Plutôt que de payer des impôts directs, la noblesse et le clergé jouaient un rôle de soutien à l'État à travers des services essentiels, qu'il s'agisse d'un appui militaire, administratif ou religieux et par des contributions ponctuelles au financement royal.

Cette répartition des charges et des devoirs reflétait l'organisation sociale de l'époque, et a progressivement évolué vers des systèmes plus uniformes et des mécanismes de réduction d'impôts accessibles à un plus grand nombre.

Les différents impôts au Moyen-Âge

Créée en 1439, la taille peut être considérée comme un ancêtre de l'impôt sur le revenu.

Elle frappe à l'époque plus de 85 % de la population française : seules la noblesse, le clergé et la bourgeoisie des villes en sont dispensés.

Des « asséeurs » choisis parmi les paroissiens sont chargés de dresser la liste des imposables et de répartir l'impôt entre les « feux » (foyers fiscaux). Les habitants d'une même paroisse sont solidaires devant l'impôt : si un foyer fiscal fait défaut, c'est l'ensemble de la communauté qui s'engage à régler le montant exigé.

Il existe deux types de taille :

- La taille réelle : l'impôt est réglé sur le bien foncier du propriétaire.
- La taille personnelle : l'impôt est appliqué sur les revenus de la personne en tenant compte de son âge, son métier, de ses revenus et de son nombre d'enfants.

Cette pratique de l'exemption en échange de services est institutionnalisée sous le règne de Louis XIV, notamment grâce à l'action de son ministre des finances, Jean-Baptiste Colbert.

Colbert, pragmatique, voit dans ces exemptions un moyen de garantir le soutien financier des plus puissants du Royaume. L'un des exemples les plus marquants de cette politique concerne les marchands hollandais, qui étaient alors des partenaires commerciaux essentiels pour la France.

En échange de leur soutien, Louis XIV et Colbert leur accordent d'importantes exonérations fiscales sur les taxes commerciales et les douanes pour soutenir l'économie française par le biais du commerce et des importations.

Ce système pose les premières bases d'une fiscalité incitative, où les exonérations servaient non plus simplement à protéger les puissants, mais à encourager certaines activités économiques jugées stratégiques par l'État.

L'ENTRE-DEUX-GUERRES : LA FISCALITÉ POUR REDRESSER L'ÉCONOMIE

Après la Première Guerre mondiale, la France est en ruine.

L'État est exsangue et a besoin d'investissements massifs pour se reconstruire. L'État, à court de liquidités pour financer directement la reconstruction industrielle, mise alors sur les incitations fiscales pour attirer les capitaux privés.

Réduire la fiscalité sur les investissements stratégiques est alors un moyen efficace de relancer l'économie sans accroître la dette publique.

Pour accélérer la reconstruction des régions dévastées, l'État met en place un système de bons de souscription.

Ceux qui souscrivent à ces bons bénéficient partiellement d'exonérations d'impôts sur le revenu.

Ce dispositif permet à l'État de mobiliser rapidement des fonds privés pour financer les travaux urgents dans les zones ravagées par la guerre. Ce modèle devient une méthode durable pour orienter les flux d'investissements dans les décennies suivantes.

Tout le système français repose sur le même schéma : impôts élevés pour tous mais secteurs stratégiques exemptés.

Le Plan Poincaré de 1926 porté par le Président du Conseil Raymond Poincaré, vise ensuite à stabiliser l'économie après une période de forte inflation et de crise financière dans les années 1920.

Le plan comprend un renforcement des impôts directs et indirects, mais aussi des avantages fiscaux pour les industries jugées essentielles à la reconstruction et au redressement économique.

Le Plan Loucheur de 1928 vise à répondre à la crise du logement provoquée par la guerre.



Le Plan Loucheur de 1928 lance une vaste reconstruction en France, ici un lotissement de Bondy dans les années 1930.

Il encourage les investissements dans la construction de logements sociaux et ouvre la voie à des réductions fiscales pour les propriétaires et les investisseurs qui contribuent à l'effort de reconstruction. Le but est de construire des centaines de milliers de logements pour répondre à l'urgence de reloger les familles touchées par la guerre.

En contrepartie, les investisseurs bénéficient de déductions fiscales importantes.

Idem durant les Trente Glorieuses : la France est en pleine reconstruction et connaît une forte croissance économique. L'État doit loger une population en augmentation rapide, mais il manque de logements.

C'est à ce moment que les premières réductions fiscales massives dans l'immobilier voient le jour.

BABY BOOM: L'ÂGE D'OR DES ALLÈGÈMENTS FISCAUX

Face à une demande en logements toujours plus forte, l'État met en place des politiques incitatives pour encourager l'accès à la propriété, à travers des mesures fiscales avantageuses et des programmes de construction massive.

4 plans massifs vont alors se succéder et parfois même se superposer entre 1952 et 1970 :

- Le livret d'épargne logement (PEL), créé en 1952, permet de stimuler l'épargne et incite les Français à acheter leur propre logement.

En échange, les épargnants bénéficient d'une exonération partielle de leurs revenus d'épargne et des prêts à taux préférentiel pour acquérir un bien immobilier. Par la suite, le Plan Pinay-Rueff (1958) est conçu pour encourager l'investissement industriel.

Ce plan propose des avantages fiscaux à ceux qui investissent dans des équipements nécessaires à la modernisation des usines (Crédit d'impôt pour l'investissement, exonération de taxe sur les équipements et prêts préférentiels...).

- Hors immobilier, la Loi Monory (1965) vient aussi encourager les Français à investir dans des actions pour financer les entreprises.

L'État accorde une réduction d'impôt aux particuliers qui placent leur épargne dans les sociétés françaises (l'ancêtre du PEA actuel).

Un moyen de renforcer le financement des industries stratégiques et de diversifier les placements des particuliers ;

- À la fin des années 1960, les réductions fiscales immobilières explosent avec des dispositifs comme la loi Malraux.

Ce dispositif, destiné à rénover des biens historiques, offre des avantages fiscaux considérables :

- 30% des travaux de restauration sont éligibles à la réduction d'impôt si le bien est situé dans un Site patrimonial remarquable (SPR) avec un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé.
- 22% des travaux de restauration si le bien est situé dans un SPR avec un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou dans un quartier ancien dégradé.

Les investisseurs qui se lancent dans la restauration de bâtiments classés, comme des immeubles haussmanniens à Paris ou à Bordeaux, peuvent obtenir une réduction d'impôt pouvant atteindre jusqu'à 25% de leurs investissements.



De nombreux quartiers historiques sont rénovés en profitant du dispositif Malraux

Pour l'État, c'est un double coup gagnant : préserver le patrimoine national tout en réduisant les besoins de financement public.

La loi Pons : début des niches fiscales en outre-mer

À partir de 1986, les niches fiscales en outre-mer se multiplient. Le dispositif le plus mémorable reste la loi Pons (1986).

Ce dispositif a permis à plusieurs milliers d'investisseurs de réduire leur impôt sur le revenu, en échange d'un engagement à financer des projets économiques dans des zones géographiques spécifiques.

Les anecdotes autour de la loi Pons sont nombreuses.

Certains investisseurs, qui plaçaient leurs fonds dans des hôtels ou des complexes touristiques en Martinique ou en Polynésie, voyaient leur impôt sur le revenu réduit à zéro pendant plusieurs années !

Ces projets attiraient les grandes fortunes et certains groupes d'investisseurs, qui en faisaient un pilier de leur stratégie patrimoniale.

Mais la générosité de ces niches a conduit à de nombreux abus, et l'État a dû réviser la loi pour éviter que ces avantages fiscaux ne soient détournés. Aujourd'hui, plusieurs dispositifs restent encore possibles pour soutenir l'économie des territoires ultra-marins Français, comme le Girardin industriel.

Années 2000 : place aux PME et à l'écologie

À partir des années 2000, les réductions fiscales prennent un virage stratégique pour accompagner des priorités nouvelles, notamment la transition énergétique et le développement des petites et moyennes entreprises (PME).

Les PME françaises sont en souffrance : hausse de la fiscalité, concurrence étrangère, numérisation difficile...

Pour les soutenir, les députés lancent un plan d'envergure, appelé le plan « PME Croissance », visant à alléger les charges fiscales et sociales, tout en favorisant l'investissement et l'accompagnement à la transition numérique.

Ce plan prévoit également des aides directes pour encourager l'innovation et renforcer la compétitivité des PME sur les marchés étrangers.

L'État français se tourne dans les années suivantes vers la fiscalité pour encourager les comportements écologiques.

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) est introduit en 2005 et prend fin officiellement le 31 décembre 2020.

Son objectif est simple : encourager les particuliers à engager des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale en offrant des réductions fiscales sur les dépenses liées à ces travaux.

En isolant les combles, en installant des fenêtres à double vitrage ou en optant pour un chauffage plus performant, les propriétaires bénéficient d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 30% des dépenses engagées.

Ces dispositifs permettent à des millions de contribuables de réduire leurs impôts en investissant dans des domaines jugés prioritaires par l'État.

Le CITE est progressivement remplacé à partir de 2020 par le dispositif actuel appelé MaPrimeRénov', qui reprend les mêmes objectifs mais avec une approche simplifiée.

Ce nouveau système de prime est versé dès la réalisation des travaux, au lieu d'un crédit d'impôt qui nécessitait de faire la demande l'année suivante lors de la déclaration d'impôt.

NE PAS DÉFISCALISER, C'EST SE PRIVER DE L'UN DES PLUS GROS LEVIERS PATRIMONIAUX

Dans le système fiscal français, lourd et complexe, deux types de contribuables coexistent :

Ceux qui utilisent les dispositifs de défiscalisation à leur avantage, et ceux qui, pour diverses raisons, n'y ont pas recours. Et cette différence crée un fossé qui ne cesse de s'agrandir. D'un côté, les premiers voient leur patrimoine croître plus rapidement et leur impôt diminuer.

De l'autre, les seconds continuent de subir une pression fiscale constante, voire croissante, tout en limitant leur capacité à investir pour l'avenir.

Beaucoup de gens pensent que les réductions d'impôts sont compliquées, voire réservées aux grosses fortunes.

C'est une idée reçue.

La vérité, c'est que de nombreux dispositifs sont accessibles à tous et offrent des avantages tangibles pour ceux qui veulent mieux gérer leur fiscalité.

Comprendre cette dichotomie est essentiel pour quiconque veut maîtriser sa fiscalité.

Il ne s'agit pas seulement de payer moins d'impôts, mais de transformer cette fiscalité en levier d'enrichissement.

Certains pensent que remplir les papiers nécessaires pour bénéficier d'une réduction d'impôt est un parcours du combattant.

D'autres craignent de se tromper et d'attirer l'attention de l'administration fiscale... Ce sont là des barrières psychologiques qui empêchent des milliers de contribuables de profiter des outils (complexes mais accessibles).

Chaque euro non défiscalisé est un euro perdu pour votre famille

Ne pas utiliser les dispositifs de défiscalisation, c'est accepter de payer plus d'impôts que nécessaire. L'essentiel à comprendre, c'est que la défiscalisation n'est pas une fin en soi.

C'est un outil, un moyen de transformer une partie de votre impôt en investissement.

Plutôt que de laisser une partie importante de vos revenus partir dans des prélèvements fiscaux, vous pouvez les orienter vers des dispositifs qui vous rapportent à long terme. Et ce levier est accessible à tous.

Que vous soyez salarié, indépendant ou retraité, des dispositifs existent pour alléger votre charge fiscale tout en construisant un patrimoine.

Vous n'avez pas besoin d'être un expert ou d'avoir des revenus exceptionnels. Ce que vous avez besoin de faire, c'est simplement de comprendre que chaque euro que vous ne défiscalisez pas est un euro perdu pour votre propre développement financier.

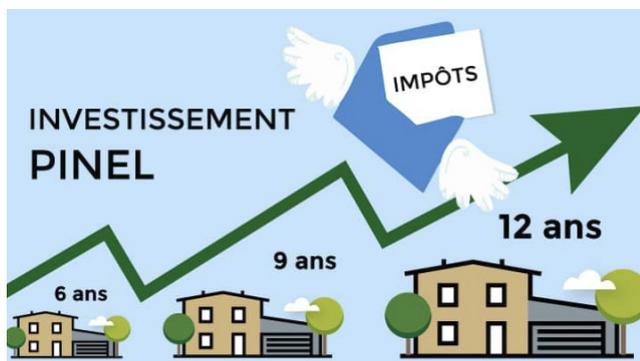
Tous les dispositifs de défiscalisation ne se valent pas

L'État propose régulièrement des niches fiscales censées encourager des comportements jugés utiles pour la collectivité : investissements immobiliers, soutien aux PME, dons à des associations.

Mais tous ne se valent pas. Beaucoup d'entre eux ne tiennent pas leurs promesses. En effet, si certains dispositifs ont prouvé leur efficacité à long terme, d'autres sont devenus des culs-de-sac financiers, vidés de leur sens à force de réformes et de changements législatifs.

Prenons par exemple la fameuse loi Pinel, lancée en 2014.

Sur le papier, elle semble idéale : une réduction d'impôt pouvant atteindre 21 % du montant investi, pour l'achat d'un bien immobilier neuf dans une zone tendue, avec une obligation de le louer pendant 6, 9 ou 12 ans.



La fin du Pinel est prévue pour le 31 décembre 2024.

Ce cadre paraît séduisant pour les investisseurs cherchant à alléger leur imposition tout en se constituant un patrimoine immobilier. En pratique, la loi Pinel a rapidement montré ses limites même si certaines propositions étaient de bonne qualité.

Elle a notamment entraîné de nombreux investisseurs dans des situations très délicates.

Tout d'abord, elle incite à acheter dans des zones où le marché immobilier est souvent surévalué. Ces zones tendues (les fameuses zones A et B) se caractérisent par une demande locative élevée. Cela semble positif, mais en réalité, les promoteurs immobiliers ont souvent profité de l'engouement pour vendre des biens à des prix artificiellement gonflés. Les investisseurs, mal informés ou mal conseillés, se retrouvent ainsi à acheter des biens au-dessus de leur valeur réelle, comptant uniquement sur l'avantage fiscal pour justifier l'investissement.

Le piège se referme lorsque, au moment de la revente, ils réalisent que le marché local ne soutient pas les prix d'achat initiaux.

Résultat : de nombreux investisseurs peinent à revendre leur bien ou se retrouvent obligés de vendre à perte.

De plus, les contraintes de location sont parfois inadaptées. Certains investisseurs ont acheté des logements dans des zones où la demande locative n'est finalement pas si forte, ou dans des segments du marché où les loyers plafonnés ne correspondent pas aux attentes des locataires.

Ainsi, même avec des loyers modérés, certains biens restent vacants ou peinent à trouver preneur. L'investisseur se retrouve à devoir supporter des charges et un crédit sans percevoir les loyers escomptés, rendant l'opération nettement moins intéressante qu'attendu.

Les dispositifs de défiscalisation immobilière sont nombreux, mais tous ne présentent pas les mêmes avantages, et certains sont devenus obsolètes ou inadaptés à l'évolution du marché.

En dehors de la loi Pinel, d'autres lois comme Scellier, Duflot, ou encore Censi-Bouvard, ont souffert des mêmes dérives : incitation à l'achat de biens surévalués, promesses fiscales trop optimistes, et une revente souvent compliquée à terme.

Ces dispositifs, en apparence attractifs, ont caché des frais importants (frais de notaire, frais d'agence, frais de gestion locative).

Sans compter la fiscalité qui reste présente, notamment avec la taxation sur les loyers et la revente.

Ainsi, la promesse d'une réduction d'impôt se heurte parfois à des réalités économiques bien moins favorables. À l'inverse, certains dispositifs de défiscalisation se sont révélés solides et offrent des opportunités d'investissement réelles que vous pouvez envisager dès la fin de l'année.

SOLUTIONS À IMPACT FISCAL IMMÉDIAT

Ces solutions offrent une réduction d'impôt rapide, généralement dès l'année suivante, avec un effet immédiat sur l'imposition.

Solution 1 : L'avance de trésorerie à l'État (Girardin industriel)

Le Girardin industriel, inscrit dans la loi depuis 2003, repose sur un principe simple : vous investissez dans des entreprises ultramarines en finançant l'acquisition de biens industriels (machines, équipements de production, etc.)

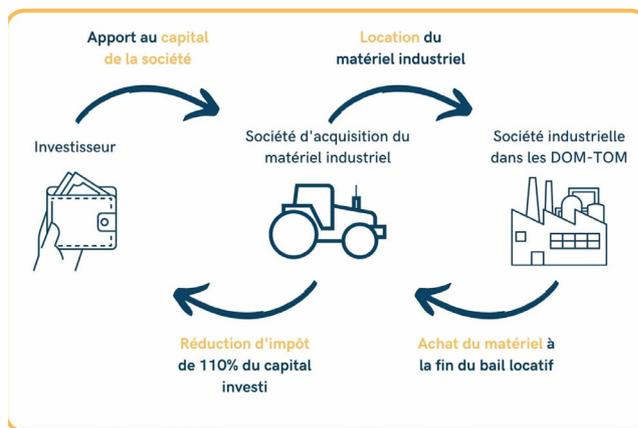
En contrepartie, l'État vous accorde une réduction d'impôt immédiate, dès l'année suivant votre placement. L'avantage fiscal de ce dispositif est particulièrement attractif : la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 120 % du montant de votre investissement, ce qui en fait l'un des mécanismes les plus performants sur le plan fiscal.

Par exemple, un acompte de 10 000€ en 2024 sur ce dispositif pourra vous permettre d'obtenir 12 000€ de réduction d'impôt l'année suivante.

Soit votre investissement + un supplément compris entre 10 et 25 %.

Cet effet de levier est l'une des principales raisons pour lesquelles le Girardin industriel continue d'attirer des contribuables à la recherche de solutions de défiscalisation puissantes.

Comment fonctionne le Girardin industriel ?



Le dispositif Girardin offre une réduction d'impôt immédiate en échange d'un investissement dans des projets industriels ou immobiliers en Outre-mer.

Le fonctionnement du dispositif est relativement simple pour l'investisseur, à condition de passer par un intermédiaire qualifié qui s'occupe de structurer et gérer les projets. En pratique, votre apport est utilisé pour financer des équipements dans des secteurs essentiels tels que l'énergie, l'agriculture, le transport ou encore les infrastructures locales.

Les entreprises ultramarines utilisent ces biens dans le cadre de leur activité pour une durée minimale, fixée par la loi, après quoi elles peuvent racheter les équipements.

Le placement est à fonds perdu, ce qui signifie que vous ne récupérez pas votre capital investi.

Cependant, le bénéfice fiscal est tel que vous réalisez un gain net en impôts sur le court terme.

Le grand avantage du Girardin industriel réside dans son effet immédiat.

Contrairement à d'autres dispositifs de défiscalisation (tels que la loi Pinel ou le PER), qui nécessitent de longs délais avant de voir les bénéfices fiscaux, le Girardin permet une réduction d'impôt dès l'année suivante.

Prenons un exemple : si votre impôt sur le revenu s'élève à 18 000€ et que vous investissez 15 000€ dans un projet Girardin industriel à 20 %, vous ne paierez pas d'impôt l'année suivante.

Pour minimiser les risques et maximiser votre réduction fiscale, il est indispensable de passer par un acteur expérimenté. Nous privilégions les plateformes expérimentées avec un certain historique et la plateforme Inter Invest sort du lot.



Présentation du dispositif Girardin d'Inter Invest (Non sponsorisé).

Inter Invest s'occupe de la sélection des projets industriels en Outre-mer, en s'assurant qu'ils répondent aux critères stricts exigés par la loi.

Leur expérience permet de limiter les risques liés à la conformité des projets et à la solvabilité des entreprises ultramarines.

De plus, ils proposent une garantie de bonne fin, ce qui signifie que si un projet venait à échouer, vous êtes couvert et bénéficiez tout de même de la réduction d'impôt promise.

Cette sécurité est primordiale pour éviter les mauvaises surprises et vous assurer un investissement serein.

Solution 2 : Donnez du travail et réduisez vos impôts (Aide à domicile, fiscaliste, coaching)

Employer du personnel à domicile est l'un des moyens les plus efficaces de bénéficier d'un crédit d'impôt immédiat.

Ce dispositif est accessible à tous les foyers fiscaux et permet de déduire 50 % des dépenses engagées pour les services rendus à domicile.

Voici quelques exemples de prestations éligibles :

- Aide ménagère (ménage, repassage), jardinage, garde d'enfants, assistance à des personnes âgées ou en situation de handicap, soutien scolaire ou assistance informatique.

Ces services sont souvent essentiels au confort et à la qualité de vie des ménages, et l'État encourage leur utilisation en offrant une réduction d'impôt particulièrement avantageuse.

Plafonds de dépenses : Les dépenses prises en compte peuvent aller jusqu'à 12 000€ par an, avec des majorations possibles (pour les personnes âgées ou handicapées, ou si vous avez des enfants à charge).

Le montant maximal du crédit d'impôt peut ainsi atteindre 6 000€ par an. Par ailleurs, même si vous ne payez pas d'impôt sur le revenu, l'administration fiscale vous remboursera la différence.

C'est un avantage indéniable pour ceux qui ne sont pas nécessairement imposables mais qui souhaitent tout de même profiter de ces services.

- **Fiscaliste et coaching : des services professionnels déductibles**

Au-delà des aides à domicile, vous pouvez également bénéficier d'une optimisation fiscale en engageant des professionnels spécialisés pour vous aider dans la gestion de votre patrimoine ou de votre carrière. Recourir aux services d'un fiscaliste, par exemple, permet non seulement d'optimiser vos choix fiscaux, mais aussi de bénéficier d'une déduction de certaines prestations. La bonne gestion de votre fiscalité peut conduire à des gains considérables en termes de réduction d'impôt.

SOLUTIONS À MOYEN TERME AVEC AVANTAGE FISCAL

Ces solutions offrent à la fois une optimisation fiscale et un renforcement du patrimoine, mais sur un horizon d'investissement plus long, souvent avec des revenus ou une valorisation à terme.

Solution 3 : Forêts et SCPI fiscales

- **Investir dans la Forêt : un avantage fiscal immédiat et une transmission facilitée**

L'investissement dans la forêt via des groupements forestiers (ou GF) est l'un des moyens les plus simples et avantageux pour réduire vos impôts.

En achetant des parts de ces groupements, vous pouvez bénéficier d'une réduction immédiate d'impôt sur le revenu de 25 % du montant investi.

Ce montant est plafonné à 50 000 € pour une personne seule, soit une réduction maximale de 12 500 €, et à 100 000 € pour un couple, avec une réduction d'impôt de 25 000 €.

Mais ce n'est pas tout.

En investissant dans la forêt, vous profitez également d'une exonération de 75 % de la valeur des bois et forêts de votre patrimoine dans le cadre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Cela signifie que si vous êtes soumis à l'IFI, cet investissement réduit significativement la base de calcul de votre impôt, tout en vous permettant de diversifier vos actifs.



75 % de la forêt française est privée et appartient à près de 3,5 millions de propriétaires.

Enfin, pour ceux qui envisagent une transmission patrimoniale, les forêts bénéficient d'une exonération de 75 % sur les droits de succession, ce qui en fait un véhicule particulièrement intéressant pour organiser une transmission à moindre coût fiscal.

Exemple concret :

Vous investissez 40 000 € dans un groupement forestier avant la fin de l'année.

Vous obtenez ainsi une réduction d'impôt de 10 000 € sur votre prochaine déclaration de revenus.

Si vous êtes assujetti à l'IFI, 75 % de la valeur de votre investissement est également exonéré, ce qui allège encore votre imposition sur le patrimoine.

L'avantage de cet investissement réside également dans sa stabilité.

Contrairement à des placements plus volatils comme les actions, la forêt est un actif tangible et durable, qui prend naturellement de la valeur avec le temps.

En confiant la gestion à un groupement forestier, vous vous libérez des contraintes administratives liées à la gestion et à l'entretien de la forêt.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter notre revue spéciale investissements forestiers.

- **SCPI fiscales (Malraux et Déficit foncier) : Investir dans l'immobilier tout en défiscalisant**

Les SCPI fiscales, et en particulier les SCPI Malraux et SCPI Déficit foncier, permettent de coupler investissement immobilier et défiscalisation, sans avoir à gérer directement des biens locatifs.

SCPI Malraux : Ce dispositif vous permet d'investir dans la réhabilitation de bâtiments anciens situés dans des zones protégées ou classées. En souscrivant à des parts de SCPI Malraux, vous financez des projets de rénovation de biens immobiliers de caractère, souvent situés en centre-ville, tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 % du montant des travaux réalisés, dans la limite de 400 000 € étalés sur quatre ans.

Cela signifie que si vous investissez 100 000 € dans une SCPI Malraux, vous pourriez bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 000 €, tout en participant à la réhabilitation du patrimoine immobilier français.

Ce dispositif est particulièrement adapté aux contribuables fortement imposés, qui cherchent à combiner un investissement immobilier à forte valeur ajoutée avec une réduction d'impôt immédiate.

SCPI Déficit foncier :

Ces SCPI se concentrent sur l'acquisition et la rénovation de biens anciens, générant des charges de travaux qui sont déductibles des revenus fonciers.

En cas de déficit (c'est-à-dire que les charges liées aux travaux dépassent les revenus fonciers générés), vous pouvez déduire ce déficit de vos revenus globaux dans la limite de 10 700 € par an.

Par exemple, si vous avez des revenus fonciers de 15 000 € et que vous souscrivez à une SCPI Déficit foncier qui engage des travaux pour un montant de 20 000 €, vous pouvez non seulement annuler l'imposition sur vos revenus fonciers, mais aussi déduire 10 700 € de vos revenus globaux, ce qui viendra directement diminuer votre base imposable. Cela peut considérablement alléger votre impôt sur le revenu, tout en vous constituant un patrimoine immobilier rénové et potentiellement valorisé à terme.

Solution 4 : Les meilleures enveloppes fiscales – PEA et PER

Le Plan d'Épargne en Actions (PEA) Ce produit d'épargne vous permet d'investir principalement dans des actions européennes, avec à la clé une exonération d'impôt sur les gains après cinq ans de détention.

Le PEA est conçu pour encourager l'investissement en actions en offrant un régime fiscal très avantageux.

Tant que vous ne faites pas de retrait avant cinq ans, vous ne payez aucun impôt sur les plus-values ni sur les dividendes.

À partir de la cinquième année, les gains que vous réalisez sont totalement exonérés d'impôt sur le revenu : vous ne paierez que les prélèvements sociaux (17,2%).

En pratique, si vous investissez dans des actions ou des ETF via votre PEA, et que vous obtenez des gains, ceux-ci ne seront pas imposés tant que vous ne retirez pas l'argent. Après cinq ans, vous pouvez effectuer des retraits sans craindre une lourde fiscalité.

Ouvrir un PEA avant la fin de l'année est stratégique, car cela enclenche immédiatement le compteur des cinq ans pour bénéficier de l'exonération fiscale sur vos gains. Plus tôt vous ouvrez, plus vite vous profitez des avantages fiscaux du PEA.

- **Le Plan d'Épargne Retraite (PER) est une autre enveloppe fiscale très avantageuse, mais avec une logique différente.**

Il s'agit d'un dispositif conçu pour préparer la retraite en offrant une réduction d'impôt immédiate.

Les sommes versées sur un PER sont déductibles du revenu imposable, dans la limite de 10% de vos revenus professionnels ou de 32 909€ par an (plafond 2024).

Cela signifie que si vous versez 10 000€ sur un PER et que vous êtes imposé à 30%, vous économisez immédiatement 3 000€ d'impôt.

Ce mécanisme en fait un outil particulièrement intéressant pour ceux qui cherchent à alléger leur impôt aujourd'hui, tout en constituant une épargne pour leur retraite.

À la retraite, lors de la sortie du PER, vous aurez deux options :

Sortie en capital : Vous récupérez les sommes épargnées sous forme de capital, partiellement imposé.

Sortie en rente : Vous percevez une rente viagère, imposée selon le régime des pensions de retraite.

Le PER, plus souple que les anciens dispositifs retraite (comme le PERP ou le Madelin), vous permet également de sortir avant la retraite dans certains cas exceptionnels, comme l'achat d'une résidence principale.

Enfin, il est important de noter que les sommes placées sur un PER sont bloquées jusqu'à la retraite, sauf dans ces cas particuliers. Cependant, cette contrainte est compensée par les avantages fiscaux et la flexibilité offerte à la sortie. En conclusion, le PER est un outil puissant pour optimiser à la fois la préparation de votre retraite et la gestion de votre fiscalité. Son intérêt dépendra de votre situation financière et de vos objectifs à long terme, mais il reste une option à envisager sérieusement dans une stratégie d'épargne retraite.

QUESTIONS DES LECTEURS

— « **Quel est le meilleur moyen de transmettre un bien immobilier à mes enfants tout en profitant de réductions d'impôts ?** » – **Pierre P. (Gironde)**

La SCI familiale est une solution efficace pour transmettre votre patrimoine tout en optimisant la fiscalité.

En créant une SCI, vous pouvez donner des parts à vos enfants progressivement, en bénéficiant de l'abattement fiscal de 100 000€ par parent et par enfant tous les 15 ans, sans droits de donation.

La SCI permet aussi d'optimiser la fiscalité sur les revenus locatifs. Si vous optez pour l'impôt sur les sociétés (IS), vous pouvez amortir le bien et déduire les charges (intérêts d'emprunt, travaux) pour réduire l'impôt dû. Vous pouvez aussi profiter de dispositifs comme le déficit foncier pour alléger votre impôt en cas de rénovation.

Ce système permet une transmission progressive, en gardant le contrôle sur la gestion du bien, tout en réduisant l'impact fiscal. Cela protège votre patrimoine tout en allégeant la charge fiscale pour vous et vos enfants.

— « **Est-ce que je peux combiner plusieurs dispositifs de défiscalisation dans une même année ?** » – **Sophie S. (Paris)**

Oui, Sophie, il est tout à fait possible de combiner plusieurs dispositifs de défiscalisation dans une même année. Par exemple, vous pouvez investir dans un PEA pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les plus-values après

cinq ans, tout en ouvrant un PER pour réduire immédiatement votre impôt sur le revenu.

En plus, vous pouvez compléter cela avec des dons aux associations ou des dispositifs immobiliers comme le déficit foncier.

Toutefois, gardez à l'esprit qu'il existe des plafonds globaux (comme le plafond des niches fiscales, actuellement à 10 000€ par an) qui limitent le montant total de réductions d'impôt dont vous pouvez bénéficier.

— « **Comment sont imposés les revenus que je perçois de mes SCPI, et comment dois-je les déclarer ?** » – **Nicolas (Isère)**

Nicolas, les revenus que vous percevez de vos SCPI sont considérés comme des revenus fonciers, donc soumis à l'impôt sur le revenu selon votre taux marginal d'imposition.

En plus, vous devez payer les prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%. Si vos revenus fonciers dépassent 15 000€ par an, vous serez au régime réel, ce qui vous permet de déduire certaines charges (frais de gestion, intérêts d'emprunt) pour réduire votre base imposable.

Si vos revenus fonciers sont inférieurs à 15 000€, vous pouvez opter pour le régime micro-foncier. Celui-ci applique un abattement forfaitaire de 30% sur vos revenus avant impôt, mais ne permet pas de déduire les charges réelles.

Pour déclarer vos revenus de SCPI, vous devez remplir le formulaire fiscal 2044 (pour le régime réel) ou 2042 (pour le régime micro-foncier). Les revenus fonciers que vous percevez sont indiqués chaque année dans l'IFU (Imprimé Fiscal Unique) que la société de gestion des SCPI vous envoie. Ce document résume les revenus que vous devez déclarer, ainsi que les charges que vous pouvez potentiellement déduire si vous êtes au régime réel.

ANALYSE FORTUNE & FAMILLE

Quelles solutions de défiscalisation privilégier avec un patrimoine déjà constitué ?



Laurent, 56 ans, directeur régional dans une entreprise de logistique, et Isabelle, 53 ans, cadre administrative dans une société de conseil, mènent une vie tranquille dans une petite ville près de Lyon.

Avec des revenus annuels de 58 000€ pour Laurent et 44 000€ pour Isabelle, leur situation financière est stable.

Pourtant, à l'approche de la retraite, ils commencent à sentir le poids de l'imposition et souhaitent anticiper.

Bien que leur épargne soit conséquente, Laurent et Isabelle n'ont jamais exploré les dispositifs de défiscalisation. Leurs deux enfants, désormais indépendants et installés dans d'autres villes, ne sont plus à charge, ce qui les pousse à repenser leur stratégie financière.

À l'approche de la retraite, Laurent et Isabelle souhaitent réduire leur imposition, tout en structurant leur épargne de manière plus efficace.

Actuellement, Laurent et Isabelle se situent dans une tranche marginale d'imposition de 30%.

Revenu imposable :

- 91 800€

Le barème progressif pour la tranche à 30% donnerait une imposition de 15 510€ environ.

Revenu disponible après impôts :

- Revenus nets totaux : 84 000€
- Dépenses courantes totales : 40 860€
- Impôt sur le revenu : 15 510€
- Impôts locaux : 2 700€

Opérations proposées :

- **Investir dans la loi Girardin industriel pour une réduction immédiate d'impôt**

Laurent et Isabelle pourraient investir dans un dispositif Girardin industriel pour profiter d'une réduction d'impôt immédiate.

Par exemple, un investissement de 10 000€ dans un projet éligible permettrait une réduction d'impôt de 12 000€ dès l'année suivante.

Un moyen simple de réduire fortement leur imposition.

Leur investissement ne sera pas récupéré, mais la réduction fiscale offerte compense largement cette perte. Ce type d'opération leur permettra d'alléger leur charge fiscale de façon immédiate et significative.

- **Ouvrir un Plan d'Épargne Retraite (PER) pour bénéficier de déductions fiscales**

En augmentant leurs versements sur un PER individuel, Laurent et Isabelle peuvent déduire ces montants de leur revenu imposable.

Un versement de 8 000€ chacun permettrait de réduire leur impôt de 4 800€ cette année, grâce à leur tranche marginale d'imposition de 30%.

Ce dispositif leur permettra de constituer une épargne en vue de leur retraite tout en réduisant leur impôt.

- **Dynamiser leur assurance-vie en unités de compte pour améliorer la rentabilité**

Laurent et Isabelle disposent de 125 020€ sur deux contrats d'assurance-vie, dont la majorité est investie en fonds euros.

Bien que "sécurisés", ces placements sont peu performants et enrichissent surtout leur banque.

En réorientant au moins 50% de leur capital vers des unités de compte (actions, obligations, SCPI), ils peuvent viser une performance plus dynamique tout en conservant les avantages fiscaux de l'assurance-vie, notamment après 8 ans de détention.

- **Impacts potentiels :**

Grâce à ces mesures, Laurent et Isabelle peuvent bénéficier d'un gain fiscal significatif.

Leur impôt sur le revenu peut passer de 15 510€ à 4 332€, soit un revenu disponible de 24 930€ à 36 108€ après la mise en place des dispositifs de défiscalisation.

Gain net annuel :

En conclusion, Laurent et Isabelle allègent leur impôt de manière significative grâce à des investissements stratégiques comme le dispositif Girardin industriel et l'augmentation de leurs versements sur les PER.

Ils bénéficient ainsi d'un gain net annuel de 11 178 €, tout en optimisant leur patrimoine pour l'avenir.

En diversifiant leurs placements en assurance-vie, ils visent aussi une meilleure performance à long terme, tout en profitant d'avantages fiscaux immédiats.

Ces actions leur permettent de sécuriser leur situation financière tout en anticipant leur retraite.

RÉSUMÉ

- Réduire vos impôts n'est pas seulement une amélioration financière, c'est devenu une nécessité face à la pression fiscale croissante en France. Optimiser sa fiscalité est l'un des rares moyens de récupérer une part de ce que l'État prélève.
- Que vous optiez pour le Girardin industriel, l'investissement forestier ou les SCPI fiscales, il existe de nombreuses solutions pour alléger cette charge tout en renforçant votre patrimoine.
- Avec un cadre fiscal de plus en plus incertain, il est urgent d'agir et de profiter des dispositifs disponibles avant qu'ils ne soient restreints ou supprimés.
- La défiscalisation n'est pas un luxe, mais un levier essentiel pour protéger votre patrimoine et assurer une meilleure transmission à votre famille.



Revue mensuelle Numéro 06

Octobre 2024

Directeur de la publication

et rédacteur en chef :

Adrien Picco et Nicolas Leroux

Adresse du siège social :

Panthéon Recherche
Avenue de Beaumont 20,
1700 Fribourg, Suisse

Dépôt légal : Octobre 2024

Registre journalier :

CHE-134.341.244

Abonnement trimestriel : 49 €
avec votre accompagnement mensuel

Vous souhaitez économiser 25 % en
passant sur l'offre annuelle ?

Notre service client est disponible au
+33 9 80 80 32 51

N° ISSN (imprimé) : 2813-9925

N° ISSN (en ligne) : 2813-9933

Achévé d'imprimer sur les presses de
Corlet Imprimeur
Z.I Maximilien Vox
14110 Condé-Sur-Noireau

Avis aux lecteurs : Les informations sont données à titre informatif et ne représentent pas une obligation d'investissements ni une offre ou sollicitation d'acquiescer ou de vendre des produits ou services financiers. Elles ne constituent pas un conseil en investissement.

ADRIEN PICCO

Juriste de formation et analyste marchés certifié auprès de l'AMF, je vous aide à identifier les bons placements pour développer votre patrimoine familial.



NICOLAS LEROUX-CHALAIN

Expert anti-crise chez Panthéon Recherche depuis 2021 et co-rédacteur du courrier des Familles prospères, je vous aide à construire des stratégies d'investissements résilientes pour résister aux chocs financiers.

