

# De l'art et de la manière de réduire ses impôts !

**E**n matière fiscale, comme dans beaucoup d'autres domaines, on a rien sans rien. C'est donnant-donnant et mieux vaut donc détenir les bonnes informations au bon moment. Cela vous permettra de vous organiser et d'établir des stratégies. D'autant que des modifications sont encore intervenues très récemment !

## En matière immobilière

C'est ainsi que nous avons rencontré un couple de médecins spécialistes, Monsieur et Madame V. qui ont réalisé un investissement locatif dans le cadre de la loi Besson, voici bientôt 9 ans. Or ils viennent de décider de réaliser un nouvel investissement immobilier locatif dans le cadre de la loi Scellier. Dans cette perspective, ils envisagent de vendre l'appartement relevant du dispositif Besson qui ne défiscalise pratiquement plus en substituant à ce bien le nouvel investissement défiscalisant. On les comprend... Le nouveau bien payé 345 124 € (tous frais compris) générera en effet des réductions d'impôts estimées à 99 938 € sur 12 ans. Et, *in fine*, cet appartement ne coûtera au total à Monsieur et Madame V. que 196 097 € une fois les loyers et les économies d'impôts encaissés, les charges et intérêts payés et le capital emprunté remboursé.

Malheureusement, ils ne sont pas conscients qu'en vendant leur bien "Besson", ils vont devoir restituer au fisc les avantages fiscaux liés aux

éventuels déficits imputés sur leur revenu global. Nous faisons abstraction ici du problème de l'occupation du bien qui nécessiterait de plus amples développements.

En effet, lorsque vous investissez dans un bien immobilier locatif défiscalisant, en plus de l'engagement de location Besson, Perissol, Robien, Borloo ou maintenant Scellier, vous vous situez dans le cadre fiscal général des revenus fonciers qui impose le maintien de la location du bien durant les 3 ans qui suivent l'année du dernier déficit imputé sur le revenu global !

Dans le cas de nos clients V., nous réalisons donc un prévisionnel et les informons qu'ils auront des déficits à imputer jusqu'en 2011. Ainsi, s'ils souhaitent vendre sans subir la reprise des avantages fiscaux liés aux déficits imputés, ils ne le pourront qu'à compter de 2015 ! Par chance, les montants des déficits concernés sont très faibles. De ce fait, les clients pourront vendre car les avantages fiscaux repris seront également très faibles. Ils décident donc de vendre début 2013, les déficits repris étant ceux de 2010 et 2011.

**En conclusion, notamment sur les lois Besson, Perissol, Robien, Borloo ou Scellier**, vous devez tenir compte de la durée d'engagement de location propre au cadre spécifique défiscalisant, soit 9 ans, mais également, dans certains cas, de la durée d'engagement de location propre aux déficits fonciers, soit 3 ans. Ces déficits peuvent apparaître structurellement en raison de l'amortissement du bien mais égale-

ment en raison des travaux réalisés. Donc, si vous avez l'intention de vendre votre bien, réfléchissez bien avant de faire réaliser des travaux (vérifier notamment s'ils risquent d'induire un déficit imputable sur le revenu global).

Toutefois, en cas de décès, d'invalidité ou perte d'emploi du contribuable ou de son conjoint, les avantages fiscaux ne sont pas repris. Ainsi, un de nos clients salarié avait investi dans le cadre de la loi Perissol. 5 ans après, il était licencié. Pour sécuriser son patrimoine, il décida alors de céder son bien locatif et de rembourser son prêt par anticipation. Il réalisa, certes une plus-value taxable, mais pour autant il conserva ses avantages fiscaux bien que la durée de location n'ait été que de 5 ans. Si vous investissez en immobilier locatif avec économies d'impôts, vous ne pourrez plus le faire que dans le cadre de la loi Scellier, avec une réduction d'impôt de 25 % sur 9 ans ou de 37 % maximum sur 15 ans en Scellier intermédiaire, sur un plafond d'investissement de 300 000 €.

**>>> Pour ce qui est de l'investissement en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale)** là aussi, la durée de l'engagement de location nue à l'exploitant de la résidence est de 9 ans. La réduction d'impôt est également de 25 % mais répartie sur 6 ans avec un plafond de 50 000 € pour les personnes seules et 100 000 € pour les couples. Et ce jusqu'en 2012.

**>>> Pour la loi Censi-Bouvard (location meublée non professionnelle)**, là

aussi, la règle est une durée de 9 ans pour l'exploitation de la résidence. La réduction d'impôt est de 25 % pour 2010 et de 20 % pour 2011 et 2012 avec un plafond d'investissement de 300 000 €; la réduction d'impôt est répartie sur 9 ans.

>>> **Pour ce qui est du Scellier DOM-TOM**, la durée d'engagement de location est de 9 ans également. Les taux de réductions d'impôt sont de 40 % en 2010 et 2011 et de 35 % pour 2012 et 2013 en location libre et de 52 % pour 2010 et 2011 et 47 % à partir de 2012 en location intermédiaire.

>>> **La loi Girardin** n'impose quant à elle qu'un engagement de location de seulement 5 ans en location libre et de 6 ans en location intermédiaire, mais les taux de réduction d'impôt sont plus faibles: 40 % pour 2010 et 30 % en 2011 pour le secteur libre et 50 % en 2010 et 2011 pour la location intermédiaire.

Mais contrairement aux autres dispositifs envisagés ci-dessus, dans le cadre de cette loi Girardin, il n'est pas possible de cumuler la réduction d'impôt et un report de déficit sur le revenu global durant la période couverte par l'engagement de location.

>>> **Pour la loi Malraux**, si les demandes de permis de construire ont été déposées avant le 31/12/2008, la durée d'engagement de location est de 6 ans, alors que si elles ont été déposées après cette date, la durée d'engagement est de 9 ans, plus bien sûr toujours la condition générale de 3 ans propre aux revenus fonciers. Ici, les économies d'impôts se matérialisent par la déduction de certains travaux du revenu global.

>>> **Pour les monuments historiques**, depuis l'imposition 2009, les propriétaires doivent s'engager à conserver le

bien durant au moins 15 ans à compter de leur acquisition, plus les éventuels 3 ans! Là aussi, les économies d'impôts se matérialisent par la déduction de certains travaux du revenu global.

## En matière financière

Là encore, en "échange de certains avantages fiscaux", vous serez tenus à un engagement de détention des parts ou de l'investissement durant une certaine durée. Ainsi, **pour les Fonds communs de placement en innovation et les fonds d'investissement de proximité**, vous avez droit à une réduction d'impôt à la condition de détenir vos parts durant au moins 5 ans à compter de la souscription. C'est la contrainte fiscale, à ne pas confondre avec la durée de détention réelle résultant des contraintes imposées par le "non coté" (qui elle serait plutôt de 8 à 10 ans). Le taux de réduction d'impôt sur le revenu est de 25 % tant pour les FCPI que pour les FIP.

>>> **Pour les Sofica**, les titres doivent être détenus durant au moins 5 ans suivant l'année de la souscription, mais là aussi, il est généralement conseillé de détenir les titres pour une durée économique de l'ordre de 8 à 10 ans.

>>> **Pour le PEA**, l'exonération d'imposition des dividendes et des plus-values n'est acquise que si

aucun retrait n'est intervenu au terme de 5 ans.

>>> **Pour le PEE**, la durée de détention est de 5 ans minimum à compter de la date d'acquisition des titres. Là aussi, certaines situations permettent de débloquer les sommes avant le terme des 5 ans, sans remettre en cause les avantages fiscaux. Et le nombre de situations le permettant est très large.

>>> **Pour le PERCO**, les sommes et valeurs doivent être détenues jusqu'au départ à la retraite. Là encore, certaines situations permettent de lever l'indisponibilité des capitaux sans remettre en cause les avantages fiscaux.

>>> Et bien sûr, **la très populaire assurance-vie ou le moins connu contrat de capitalisation** vous donnent droit à certaines exonérations après 8 ans de détention. Ainsi, si vous n'êtes pas exonérés, les intérêts ou produits financiers seront soumis, au-delà des abattements de 4 600 € (célibataire) ou 9 200 € (couples mariés) au prélèvement libératoire de 7,5 % si vous avez opté pour, sinon ils seront soumis à l'impôt sur le revenu.

On le voit, il s'agit souvent de durées de détention longues dont il convient de tenir compte afin de ne pas se trouver contraint de conserver un bien et rater une opportunité ou subir une reprise des avantages fiscaux!

Pour toute information complémentaire, contactez

CATHERINE BEL

**PATRIMOINE PREMIER**

32, avenue de Friedland, 75008 PARIS

Tél. : 01 45 74 01 05 – Fax : 01 45 74 01 15

e-mail : catherinebel@patrimoinepremier.com

CIF réf. sous n° A043000 par la CIP assoc. Agréée par l'AMF