

Les bons produits pour réduire son impôt sur le revenu

Cette année, l'entrée en vigueur du plafonnement des niches fiscales complique la tâche des contribuables

● Comme chaque fin d'année, les contribuables allergiques à l'impôt considèrent d'un œil bienveillant les offres qu'ils reçoivent des « défiscalisateurs ». Mais pas question de se lancer à l'aveugle dans des opérations souvent mal adaptées à des profils bien particuliers.

Un délai souvent trop court pour l'immobilier

Le dispositif en pointe cette année est sans conteste le régime d'investissement locatif Scellier, qui remplace avantageusement les régimes Borloo et Robien. Ce système a été adopté au plus fort de la crise financière, en décembre 2008, pour aider les promoteurs à liquider leurs stocks d'invendus. En la matière, le but est atteint. Il n'est plus possible de trouver un programme digne d'intérêt. Mais plus généralement, n'est-il pas trop tard pour réduire la prochaine facture fiscale ? Il faudrait investir avant la fin de l'année, le fait générateur de l'avantage étant la date d'achat du logement, c'est-à-dire la signature de l'acte authentique chez le notaire. Une procédure qui prend généralement entre deux et trois mois.

Il existe toutefois un moyen d'investir cette année dans le Scellier via les SCPI fiscales. Il s'agit de sociétés civiles qui acquièrent et gèrent pour le compte de leurs porteurs de parts des immeubles locatifs. Les épargnants bénéficient alors des mêmes avantages fiscaux que pour un achat en direct, sans être obligés de placer des montants aussi importants (lire aussi notre édition du 12 septembre 2009 : « Faut-il croire aux promesses des SCPI de défiscalisation ? »).

Certains spécialistes de l'immobilier haut de gamme peuvent encore proposer des programmes Malraux. Ce régime a pour objet de favoriser la restauration des immeubles de centre-villes historiques. « 2009 est une année de transition, explique Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan. Les opérations pour lesquelles le permis de construire a été déposé depuis le 1^{er} janvier 2009 ouvrent droit à une réduction d'impôt entrant dans le champ d'application du plafonnement des niches fiscales (lire également ci-dessous), alors que pour les opérations dont le permis de construire a été déposé avant cette date, l'avantage fiscal prend la forme d'une déduction des revenus sans plafonnement. »

Il est encore possible de trouver sur le marché des Malraux « anciennes générations », qui s'adresseront en priorité aux contribuables ayant de forts besoins de défiscalisation. « Les deux régimes présentent la même rentabilité, mais la nouvelle mouture permet à des contribuables moins fortement imposés de s'intéresser à ce type d'investissement », poursuit Stéphane Gianoli.

C'est également en fin d'année que fleurissent les produits dont le seul objet est d'accorder une ristourne d'impôt à son souscripteur.

Des produits fiscaux

Tel est le cas en premier lieu des Sofica. Les contribuables qui souscrivent au capital de ces sociétés de financement du cinéma bénéficient d'une réduction d'impôt qui constitue la seule rentabilité du produit. « Au bout de cinq ans, les sociétés ne restituent en général que 80 à 85 %

du montant investi », explique Julien Vautel, président d'Hedios Patrimoine.

Jusqu'à présent réservées aux seuls clients des banques privées, elles se démocratisent par le biais de plateformes Internet qui en assurent la distribution. Le Girardin Industriel relève de la même philosophie. Le contribuable qui participe au financement d'un projet industriel dans les DOM-TOM bénéficie d'une réduction d'impôt importante, qui constitue par ailleurs la seule rentabilité de l'opération, le bien financé étant au bout de cinq ans vendu à l'industriel pour l'euro symbolique (nous aurons l'occasion de revenir prochainement sur ce dispositif).

Les FIP et les FCPI, bien connus des candidats à la défiscalisation, présentent en revanche un tout autre visage. Car au-delà de la réduction d'impôt, il s'agit d'investir dans une véritable classe d'actifs : le non-coté (lire aussi notre édition du 24 octobre 2009 : « L'heure du bilan a sonné pour les premiers FCPI »). Mieux vaut donc ne pas consacrer à ce type de placement plus de 10 à 15 % de son patrimoine financier, peu importe que vous ne fassiez pas le plein de réduction d'impôt.

Enfin, dans un contexte où le financement des retraites devient problématique, pourquoi ne pas s'intéresser au plan d'épargne retraite populaire (Perp). Ce produit ouvert à tous permet de se constituer tout au long de son activité un capital qui se transformera en rente viagère au moment de la retraite. Comme il s'agit d'une déduction, l'économie d'impôt profitera d'abord aux contribuables fortement taxés.

Frédéric Durand-Bazin

A CHAQUE CONTRIBUABLE SON DISPOSITIF FISCAL				
Dispositif	Montant de la réduction d'impôt	Investissement minimum	Rentabilité	Nature du risque
Scellier	25 % de l'investissement, pris dans la limite de 300.000 €	100.000 € (600 € en cas de souscription de parts de SCPI Scellier)	2,5 % à 3,5 % par an hors avantage fiscal	Vacance locative
Malraux (permis de construire déposé en 2009)	30 % des dépenses de rénovation retenues dans la limite de 100.000 € par an (le taux est porté à 40 % pour les immeubles en secteur sauvegardé)	200.000 €	2 % à 2,5 % par an hors avantage fiscal	Vacance locative
Malraux (permis de construire déposé avant 2009)	Déduction des travaux de rénovation sans limitation de montant	200.000 €	2 % à 2,5 % par an hors avantage fiscal	Redressement fiscal pour non respect de la chronologie des opérations
DOM-TOM industriel	50 % du montant du bien financé (ce taux peut-être majoré en fonction du lieu d'investissement ou du secteur d'activité)	10.000 €	25 % à 35 % (procuré par l'avantage fiscal)	Défaillance de l'industriel
FCPI et FIP	25 % de l'investissement dans la limite annuelle de 12.000 € pour une personne seule et 24.000 € pour un couple	1.000 €	Entre 80 % de perte et 150 % de gains hors avantage fiscal	Echec du projet d'entreprise et/ou chute des marchés financiers
Sofica	40 % de l'investissement dans la double limite de 25 % du revenu imposable et de 18.000 € (le taux est porté à 48 % dans certaines conditions)	5.000 €	hors avantage fiscal Equivalant à 8 % par an (procuré par l'avantage fiscal)	Echec commercial des œuvres financées
Perp	Déduction des cotisations dans la double limite de 10 % des revenus et de 26.620 € pour 2009 (avec déduction minimum de 3.328 €)	Pas de minimum	Dépend du support d'investissement choisi	Chute des marchés financiers au moment de la sortie en rente

Avant d'investir dans un produit de défiscalisation, assurez-vous que l'opération est rentable sans avantage fiscal. La réduction ou le crédit d'impôt ne doit être que la cerise sur la gâteau.

Prenez garde au plafonnement des niches

● Avant de vous lancer à corps perdu dans la défiscalisation de fin d'année, assurez-vous que vous n'avez pas déjà fait le plein d'avantages fiscaux. C'est en effet cette année qu'entre en vigueur le plafonnement des niches fiscales. Le montant cumulé des avantages fiscaux ne peut plus excéder 25.000 euros, majoré de 10 % du montant du revenu imposable. Ce dispositif, qui ne concerne pas les situations « subies » (demi-parts additionnelles de quotient familial, déduction d'une pension alimentaire, dons aux œuvres...), prend en compte un certain nombre de dépenses effectuées tout au long de l'année et ouvrant droit à avantage fiscal. Tel est le cas notamment de l'emploi d'un salarié à domicile, des intérêts d'emprunt pour l'acquisition de la résidence principale, des frais de garde des

enfants hors du domicile... Faites d'abord le compte des réductions d'impôt dont vous pouvez déjà bénéficier afin de calculer votre « disponible fiscal ». A noter que ce plafond n'est pas toujours opérant. Un couple marié sans enfants gagnant 150.000 euros paiera 35.175 euros d'impôt. Le plafond fixé à 40.000 euros (25.000 euros + 10 % de 150.000 euros) ne les empêchera pas de ramener leur impôt à zéro s'ils le souhaitent. Enfin, tous les contribuables n'ont pas intérêt à réduire le montant de leurs impôts. Ceux qui bénéficient du bouclier fiscal bénéficient déjà d'un droit à restitution. Investir dans des placements défiscalisants serait contre-productif puisque cela les éloignerait du seuil de déclenchement du bouclier en réduisant le montant de leur impôt.