

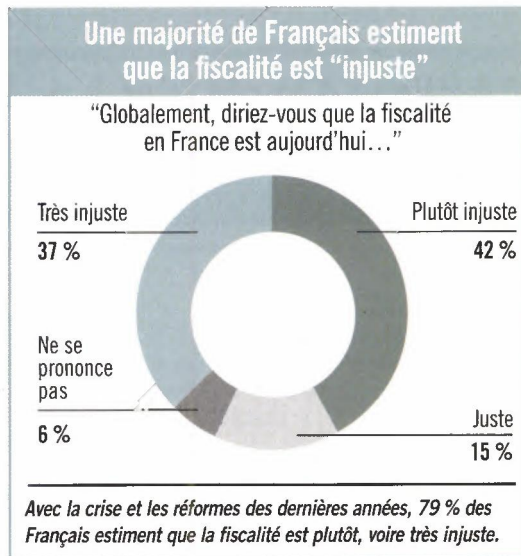
# Payer moins d'impôts

Réduire ses impôts améliore la rentabilité de votre argent. L'État vous y encourage par de nombreux dispositifs.

## 27 Profiter de certaines niches fiscales

En France, on paie beaucoup d'impôts. Trop pour certains, et même pour la majorité des citoyens, comme le montre le sondage ci-contre. Pas assez pour d'autres, qui dénoncent l'endettement excessif accumulé par l'État tout en déplorant le manque de subventions ou d'investissements dans certains domaines. Inciter les Français à investir dans certains secteurs, c'est justement l'objet des niches fiscales tellement décriées ces dernières années. En profiter n'est pas incivique. Au contraire, il faut bien peser le pour et le contre en sachant qu'il y a rarement d'incitations fiscales sans contreparties en termes de risque ou d'imposition différée...

Mais réduire ses impôts n'est pas une motivation suffisante. Il faut d'abord vérifier que l'investissement réponde à vos objectifs (préparer votre retraite, protéger vos proches, leur transmettre un patrimoine...), puis étudier l'opportunité du placement indépendamment de ses avantages fiscaux. Par exemple, un vendeur de défiscalisation immobilière pourrait vous tenir le discours suivant : « Le logement sur plan que je vous propose à crédit sera remboursé par votre locataire et par l'État, qui a prévu une forte réduction d'impôt sur le revenu pour vous inciter à investir. La part restant à votre charge sera donc modique et vous ne prenez aucun risque, vous êtes assurés et la pierre, c'est du solide ». Mais en réalité pour qu'un investissement locatif soit rentable, il faut déjà avoir payé le juste prix (ce qui est rarement le cas) et pour un bien de qualité (parfois la pierre s'effrite aussi...), avoir un locataire au risque d'assumer seul la charge du bien (et d'être condamné à rembourser l'économie d'impôt), enfin pouvoir le revendre dans de bonnes conditions ! Quelle que soit la dépense envisagée, enquêtez, comparez, étudiez les conditions de sortie de votre investissement et négociez les frais. L'atout fiscal n'est qu'une « cerise sur le gâteau ».



## 28 Des investissements qui réduisent vos impôts

Après les coups de rabet successifs sur les niches fiscales, certaines sont menacées de fermeture, quel que soit le vainqueur de la course à l'Élysée, comme les avantages pour l'investissement outre-mer (lire p. 32). Alors, pour réduire vos impôts, faites très vite le point sur les dispositifs dont vous pouvez encore profiter (les principaux sont recensés dans le tableau page suivante). Et étudiez attentivement toutes les conditions à respecter. Vous souhaitez faire des travaux d'économie d'énergie dans votre logement et solliciter le crédit d'impôt pour alléger la note ? Vérifiez les normes de performances thermiques requises, qui sont durcies chaque année (lire p. 32). Vous préférez souscrire au capital d'une entreprise ? Assurez-vous qu'elle est bien éligible à la réduction d'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur la fortune selon votre situation. Et si vous faites partie des contribuables les plus imposés, dans la tranche à 41 % (ou 42 %, compte tenu de la surtaxe exceptionnelle), privilégiez les rares dispositifs vous permettant encore d'investir en profitant d'une déduction de votre revenu imposable (déficit foncier, déficit de location meublée professionnelle, épargne retraite...), plutôt que d'une simple réduction d'impôt.

Quel que soit le vainqueur de l'élection présidentielle, profitez vite des derniers avantages fiscaux menacés. Mais soyez vigilants dans vos choix, car l'atout fiscal ne doit pas faire oublier les critères de base d'un bon placement.



## 29 Loger un enfant majeur ou un parent

Que vous hébergiez un enfant majeur (ou un parent) ou l'aidiez financièrement, votre participation peut diminuer vos impôts. Un enfant majeur est, en principe, imposable seul. Mais, s'il

reste à votre charge, deux options sont possibles :  
 • le rattacher à votre foyer fiscal, s'il a moins de 21 ans (25 ans, s'il poursuit ses études) au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, pour majorer votre quotient familial, sauf exceptions. Et bénéficier aussi d'avantages sociaux ou d'une baisse de votre taxe d'habitation. Mais n'oubliez pas d'ajouter ses revenus aux vôtres, sauf exonérations;

### Réductions d'impôt liées à un investissement ou à un placement

	Nom	Objet de l'investissement ou du placement	Principales conditions	Plafond de dépenses retenues	Taux de réduction	Montant de réduction maximale annuelle <sup>(1)</sup>
<b>IMMOBILIER LOCATIF</b>	<b>Scellier</b>	Bien neuf (zones géographiques limitées)	9 ans de location avec plafonds de loyers	300 000 € avec des plafonds par mètre carré non publiés à ce jour	BBC <sup>(2)</sup> : 13% ; non BBC : 6% (si permis déposé avant 2012)	BBC <sup>(2)</sup> : 39 000 €/9 ans, soit 4 333 €/an <sup>(3)</sup> , non BBC : 18 000 € sur 9 ans, soit 2 000 € par an <sup>(3)</sup>
	<b>Scellier intermédiaire ou social</b>	loué nu comme logement principal. Un achat par an	Plafond de loyer : -20% / Scellier, et plafond de revenus du locataire		Comme pour le Scellier <sup>(4)</sup> et si prorogation au-delà de 9 ans (jusqu'à 15 ans) : taux de réduction de 4% par période de 3 ans	
	<b>Censi-Bouvard</b>	Bien neuf en résidence de services, loué meublé <sup>(5)</sup>	9 ans de location non professionnelle	300 000 €	11%	33 000 € sur 9 ans, soit 3 667 € par an <sup>(3)</sup>
	<b>Malraux</b>	Bien restauré (zone protégée), loué comme logement principal	9 ans de location	100 000 €	Secteur sauvegardé : 30% , ZPPAUP <sup>(6)</sup> : 22%	30 000 € ou 22 000 €
	<b>Girardin "secteur intermédiaire"</b>	Bien neuf outre-mer, loué nu comme logement principal	6 ans de location, avec plafonds de loyers et de revenus pour le locataire	Prix de revient limité à 2 247 € hors taxe par mètre carré habitable	26% <sup>(7)</sup>	Réduction étalée sur 5 ans, soit 1/5 par an. Réduction sur 2012 limitée à 30 600 € (ou, sur option à 11% du revenu imposable) <sup>(8)</sup>
<b>PME ET CINÉMA</b>	<b>FCPI<sup>(9)</sup></b>	Parts de fonds constitués de 60 % d'entreprises non cotées, innovantes (FCPI)	À garder jusqu'à la fin de la 5 <sup>e</sup> année suivant la souscription (de nombreuses autres conditions contraignantes pour le dispositif PME)	24 000 € hors frais pour un couple <sup>(10)</sup>	18%	4 320 € pour un couple <sup>(10)</sup>
	<b>FIP<sup>(11)</sup></b>	ou dans des départements limitrophes (FIP)		24 000 € hors frais pour un couple <sup>(10)</sup>	18%	4 320 € pour un couple <sup>(10)</sup>
	<b>PME - Madelin</b>	Souscription au capital de petites entreprises (de moins de 5 ans, avec moins de 50 salariés...)		100 000 €, hors frais, pour un couple <sup>(10)</sup> . Au-delà report sur 1 à 4 années suivantes	18%	18 000 € pour un couple <sup>(10)</sup>
	<b>Sofica (société de financement du cinéma)</b>	Œuvres cinématographiques ou audiovisuelles		18 000 € ou 25 % de votre revenu global (si inférieur)	36% ou 30%, selon les Sofica	6 480 € ou 5 400 €, selon les Sofica
<b>PORTAGE</b>	<b>Girardin industriel et loi Jégo "logement social"</b>	Parts de société, qui financera, à crédit, des biens industriels pour les louer à des entreprises ultramarines ou des logements neufs outre-mer pour les louer à un organisme HLM	5 ans de location et de conservation des parts souscrites (parts sans valeur à l'issue du montage)	Réduction calculée sur la valeur des biens acquis par la société (grâce aux apports des particuliers et au crédit), au prorata de votre part dans le capital. Rétrocession obligatoire d'une partie de la réduction au locataire, sous forme de remise sur les loyers ou sur le prix de vente des biens ou des parts. Réductions maximales en 2012 (après rétrocession) <sup>(8)</sup> : 30 600 € <sup>(12)</sup> (ou 13% du revenu imposable, sur option) pour le Girardin industriel et 40 000 € <sup>(12)</sup> (ou 15% du revenu imposable, sur option) pour le logement social.		

(1) De plus, l'avantage en impôt global de nombreux crédits et réductions d'impôt (dont celles-ci) est limité à 18 000 € plus 4% du revenu imposable du foyer fiscal de 2012  
 (2) Bâtiment basse consommation. (3) Report possible durant six ans, si la réduction excède l'impôt dû. (4) Et en plus une déduction forfaitaire de 30% sur le loyer brut, des bénéficiaires industriels et commerciaux et non des revenus fonciers. (6) Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. (7) Et déduction de charges limite d'un plafond global pour les réductions outre-mer (après rétrocessions) de 40 000 € (ou 15% du revenu imposable, sur option). (9) Fonds commun de placement (montant divisé par deux pour une personne seule). (11) Fonds d'investissement de proximité. D'autres réductions existent pour les FIP Corse et outre-mer. (12) Report possible



- déduire une pension « s'il est dans le besoin ». Retenez les sommes versées ou les frais engagés et justifiables, de logement, mais aussi de santé, scolarité, nourriture ou vêtement, dans la limite de 5 698 euros (pour l'impôt sur les revenus de 2011). Si vous l'avez hébergé chez vous, un forfait de 3 359 euros couvrant la nourriture et le logement est admis, sans justificatifs (au prorata,

si vous ne l'avez pas accueilli toute l'année). Il peut être complété par d'autres frais, pour leur montant réel, à hauteur du solde, soit 2 339 euros. Attention, s'il a perçu par ailleurs, des revenus équivalant à un Smic, vous risquez un redressement, très fréquent. Il devra aussi déclarer le montant que vous déduisez, comme revenu dans sa déclaration. Utilisez le simulateur sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), pour choisir la meilleure option.

Pour un ascendant dans le besoin, envers lequel vous avez une obligation alimentaire (parent, grand-parent...), vous pouvez déduire la pension versée ou les paiements effectués pour lui, sans limite, du moment que la dépense correspond à ses besoins et à vos ressources. Il peut aussi s'agir d'une aide en nature, si vous mettez à sa disposition un logement. Retenez alors l'équivalent du loyer que vous auriez pu demander et la part des charges locatives récupérables. Lui devra déclarer cette aide, sauf exceptions.

S'il est accueilli sous votre toit, une déduction forfaitaire est admise pour la nourriture et le logement, de 3 359 euros pour les revenus de 2011. À la place, vous pouvez retenir vos frais réels si vous pouvez les justifier, de même que vos autres dépenses. En outre, si vous hébergez une personne de plus de 75 ans, sans obligation alimentaire (un cousin, un ami...), vous pouvez aussi déduire le forfait de 3 359 euros, sous conditions de ressources (cette personne n'aura pas à déclarer ce montant).

Enfin, les titulaires de la carte d'invalidité vivant sous votre toit peuvent aussi être considérés comme à charge. Peu importe leur âge, leur lien de parenté et leurs ressources (à ajouter à vos revenus). Ils ouvrent droit au minimum à une part entière de quotient familial. À vous de choisir entre ce rattachement ou la déduction d'une pension, si elle est possible.

Si vous mettez gratuitement un logement à disposition d'un proche, vous ne pourrez pas déduire de charges pour ce bien (travaux...). Certains sont alors tentés de signer un bail avec un loyer modique. Rien de tel pour subir un redressement avec pénalités. Si le prix est très inférieur à la valeur locative normale du bien, le fisc peut rectifier le revenu déclaré en majorant le prix du loyer de la différence constatée. Certains dispositifs d'incitation à l'investissement locatif autorisent à louer à un enfant ou un ascendant, s'il n'appartient pas à votre foyer fiscal, comme la réduction d'impôt « Scellier ». D'autres, comme le « Scellier intermédiaire ou social » n'autorisent la location à un ascendant ou descendant qu'après une location d'au moins trois ans à un tiers et l'application du régime est suspendue durant cette période. Utiliser une société civile immobilière imposée à l'impôt sur le revenu ne permet pas d'échapper à ces règles.

## réalisé en 2012

### Avis et recommandations du Revenu

Fiscalité attrayante qui cache souvent :

- des prix exagérés pour des logements vendus clés en main (prêt, gestion, garantie locative) de qualité médiocre, parfois mal situés ;
- des perspectives de location et de revente aléatoires. Exige beaucoup de rigueur.

Pour réussir, veillez à la pérennité de l'exploitant et à réduire les frais d'achat, de gestion...

Attrayant, mais complexe. Faites la chasse aux subventions. Passez par un professionnel aguerri pour respecter les cahiers des charges. Redressements fréquents.

Comme tout investissement locatif, rendez-vous sur place ! Et soyez attentif (qualité, emplacement, marché locatif...). Plusieurs achats possibles dans l'année, contrairement au Scellier outre-mer.

Rentabilité aléatoire et frais souvent élevés. Moins de risque avec un FIP, car les sociétés financées sont le plus souvent déjà établies. Les FCPI financent plutôt des start-up. Les fonds ne sont liquidés qu'après 6 à 10 ans.

L'atout fiscal ne doit pas masquer les aléas et le besoin de rechercher liquidité et plus-value après 5 ans. Désormais réservé aux petites entreprises jeunes, mais ce peut-être la vôtre !

Risque de perte en capital et blocage des fonds jusqu'à la liquidation des Sofica, soit 5 ans minimum et 10 ans maximum.

Montage efficace : pour 1 € apporté à fonds perdu, jusqu'à 1,25 € de réduction d'impôt en un an. Mais si l'opération échoue (biens fictifs, défaillance du locataire...), le fisc reprend la réduction d'impôt avec de lourdes pénalités. Préférez une société de capitaux (moins de responsabilité envers le créancier). Surtout n'investissez qu'une infime part de vos avoirs. Le dispositif "Logement social" est moins risqué.

(seule une fraction des réductions outre-mer entre dans ce plafond), avant déduction des autres charges. (5) Loyers imposés comme forfaitaire de 40 % (contre 30 % en métropole). (8) Dans la dans l'innovation. (10) Couple soumis à une imposition commune pendant 5 ans, si la réduction excède l'impôt dû.



Autre possibilité, vous donnez un logement, ou son usufruit temporaire si vous ne voulez pas vous dessaisir définitivement. Si vous le faites avant le 1<sup>er</sup> janvier 20<sup>12</sup>, à une personne n'appartenant pas à votre foyer pour l'impôt sur la fortune, vous l'allégerez. Le bien sortira de votre base imposable et l'usufruitier sera exonéré si son patrimoine net (y compris la valeur de la pleine propriété du bien) n'atteint pas le seuil d'imposition (1 300 000 euros en 2012). Attention, le fisc sanctionne les donations fictives. L'usufruitier doit en avoir l'usage pendant au moins trois ans.

## 30 Faire des donations de son vivant

Une donation permet d'aider ses proches, d'anticiper et d'organiser la transmission de son patrimoine tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. En effet, sous conditions, vos dons peuvent être exonérés ou bénéficier d'abattements.

Il est ainsi possible de consentir, tous les dix ans, un don exonéré de 31 865 euros, sous forme d'argent (en pleine propriété), au profit d'un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, si le donateur n'en a pas, d'un neveu ou d'une nièce (ou de leur enfant, si ces derniers sont décédés). Le bénéficiaire doit être majeur ou émancipé et vous devez avoir moins de 80 ans. Le don doit être enregistré aux impôts dans un délai d'un mois. Si votre don ne respecte pas ces critères, notamment si vous ne transmettez

pas d'argent mais d'autres actifs (immobilier, titres...), le bénéficiaire peut profiter d'un abattement selon votre lien de parenté (lire le tableau ci-dessous). Par exemple, chaque enfant peut recevoir jusqu'à 159 325 euros (le double pour un don de ses deux parents). Cet abattement se renouvelle tous les dix ans (lire *Le Revenu*, septembre 2011, p. 50).

Toutes les donations bénéficient de ces abattements (donation simple, donation-partage, en pleine propriété, démembrement...) Attention, selon le résultat l'élection présidentielle, ces montants risquent d'être revus à la baisse ! Si vous le pouvez, faites vos dons sans tarder.

Autre astuce : donnez plutôt vos biens en forte plus-value (logements, titres...) plutôt que le produit de leur vente. Vous échapperez ainsi à l'impôt sur la plus-value !

## 31 Renoncer à un héritage ou à une assurance vie

Il est parfois avantageux de renoncer à une succession (ou à un legs), pour permettre à ses propres enfants d'hériter à sa place, en profitant d'une fiscalité plus favorable.

Prenons un exemple, Annick a 65 ans et son père vient de décéder. Elle devrait hériter de près de 100 000 euros. Comme elle dispose déjà d'un patrimoine de 350 000 euros, celui-ci attendrait 450 000 euros si elle acceptait la succession. Or Annick est divorcée et n'a qu'un enfant. Le jour de son propre décès, son fils recevra l'intégralité de ses biens et, comme il ne dispose que d'un abattement de 159 325 euros (à ce jour), il sera taxé à près de 20 % sur l'excédent (sauf si sa mère fait d'importantes donations et ne décède pas dans les dix ans). Comme Annick n'a pas besoin de ces capitaux supplémentaires, il est préférable qu'elle renonce à la succession de son père. Son fils recevra les 100 000 euros à sa place en profitant de l'abattement auquel sa mère avait droit (159 325 euros) et ne paiera aucuns droits de succession ! Si son grand-père avait voulu lui léguer directement la même somme, il aurait été lourdement taxé, puisque l'abattement pour un petit-enfant n'est que de 15 932 euros. Suggérez cette stratégie patrimoniale à votre notaire, avant d'accepter une succession (certains n'y pensent pas...).

Une renonciation est soumise à un formalisme renforcé. Vous devez déposer une déclaration expresse au greffe du tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession. Si vous renoncez et que vous n'avez pas de descendant, ce sont vos cohéritiers qui héritent à votre place (vos frères et sœurs par exemple, si le défunt était votre parent).

Retrouvez les formulaires de déclaration des dons manuels, (ceux que vous ne réalisez pas par un acte notarié), ainsi que le formulaire de renonciation à succession sur notre site Internet [lerevenu.com](http://lerevenu.com) (rubriques "Vos placements", "Bonus Internet", "mars 2012").

### Montant des abattements (donations et successions)

Le fisc applique un abattement selon la parenté avec le donateur (ou le défunt). Le montant de l'abattement redevient disponible dix ans après pour un don du même donateur (ou un héritage de sa part).

Bénéficiaires	Abattement	
	don	succession
Enfant et ascendant	159 325 €	
Conjoint ou pacsé	80 724 €	exonéré
Petit-enfant	31 865 €	15 932 €
Frère et sœur	15 932 €	
Neveu et nièce	7 967 €	
Arrière-petit-enfant	5 310 €	15 932 €
Handicapé	159 325 € (cumulable)	
Autres cas	0 €	15 932 €



Concernant vos contrats d'assurance vie, vous pouvez exploiter un autre dispositif, «la faculté de division du bénéfice d'un contrat». En principe, le bénéficiaire désigné ne peut qu'accepter l'intégralité des capitaux ou les refuser. S'il refuse, les capitaux reviennent aux bénéficiaires désignés en second rang (par exemple, les enfants, s'il s'agit d'une clause du type «mon conjoint, à défaut mes enfants...»). Or, le conjoint pourrait n'avoir besoin que d'une partie de ces fonds. S'il recueille l'intégralité des capitaux, puis en retransmet une partie, par exemple à ses enfants, il est possible que cette transmission soit davantage taxée que s'ils avaient reçu ces fonds à partir du contrat d'assurance vie. Ainsi, mieux vaut que le souscripteur ait expressément prévu dans sa clause, la possibilité pour le bénéficiaire de premier rang de n'accepter qu'une partie des capitaux (définie par le souscripteur), laissant ainsi le solde aux bénéficiaires suivants. La clause pourrait ainsi prévoir que le conjoint aura le choix d'accepter la totalité ou les trois quarts, la moitié, etc., le solde non accepté bénéficiant aux enfants. Prenez conseils auprès d'un juriste spécialisé pour bien rédiger votre clause.

## 32 Bien choisir ses fonds de défiscalisation

Pour participer aux activités productives de la France, les FCPI et les FIP sont parmi les derniers placements bénéficiant d'une réduction d'impôts, même si elle est réduite à 18 % de l'investissement réalisé en 2012 (contre 22 % en 2011 et 25 % de 1997 à 2010), dans la limite de 12 000 euros en FIP et 12 000 euros en FCPI par

an pour un célibataire. Les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) sont investis au moins à 60 % dans des petites et moyennes entreprises (PME) innovantes de moins de 2 000 personnes, pour la plupart non cotées en Bourse. Les 40 % restants sont placés librement par le gestionnaire. Les fonds d'investissement de proximité (FIP) placent au moins 60 % de leurs actifs dans des PME régionales de moins de 250 salariés et moins de 50 millions d'euros de chiffre d'affaires, remplissant deux de ces trois critères : réaliser 30 % de leurs ventes, avoir 30 % de leurs employés ou 30 % de leurs immobilisations dans l'une des quatre régions limitrophes sélectionnées pour chaque fonds.

Les FIP et FCPI font partie des fonds communs de placements à risque (FCPR), comme en témoigne le grand écart de leurs performances. La base de données Morningstar recense plus de 400 FIP et FCPI, dont les résultats doivent être comparés avec prudence, car il s'agit de fonds fermés à durée de vie fixe. L'année de son lancement, chaque fonds dispose de l'argent collecté qu'il a l'obligation d'investir en deux ans. Ils ont ensuite une durée de vie fixe d'au moins cinq ans (beaucoup la fixant jusqu'à dix ans), avec l'obligation de vendre toutes leurs participations pour distribuer le capital aux souscripteurs. La performance dépend donc non seulement des choix du gérant, mais aussi de la conjoncture pendant la période d'investissement et de liquidation du fonds.

Pour ces raisons, les épargnants intéressés par ce type de placements ont intérêt à répartir au maximum leurs souscriptions dans le temps et entre différentes sociétés de gestion, comme notre bilan ci-dessous en témoigne. ■

Parmi les placements permettant une réduction d'impôts, les fonds d'investissement de proximité et pour l'innovation sont réellement risqués. Répartir les souscriptions au maximum dans le temps et entre gérants réduit leurs aléas.

### Performances annualisées des FIP et FCPI depuis leur création<sup>(1)</sup>

Année de lancement	Meilleure performance	Nom / Société de gestion	Moins bonne performance	Nom / Société de gestion
1999	-5,76 %	Oddo Innovation 1 / Odyssee Venture	-22,08 %	Sogé Innovation / Amundi
2000	+1,03 %	Jet Innovation 2 / Turenne Capital	-18,88 %	Avenir Finance innovation / Promelys Participations
2001	+3,80 %	Banques Pop innov 6 A / Odyssee venture	-15,29 %	Crédit Lyonnais Innov 3 / Crédit agricole PE
2002	+5,42 %	Crédit mutuel innovation / CM-CIC Capital Privé	-14,50 %	Innov. Discovery 2 Ac. / Ed. Rothschild Inv. Part.
2003	+9,19 %	Bque. Pop. Proxi. Sud-Ouest 2003A / Naxicap	-10,01 %	Avenir capital croiss. A / Promelys Participations
2004	+5,94 %	Allianz innovation 6 / IDInvest Partners	-13,42 %	Invest. Innovation 2002 A / Xange Private Equity
2005	+14,52 %	Europe Innovation 2006 A / Truffle Capital	-11,21 %	Alliance Capital PME A / Promelys Participations
2006	+5,17 %	Aquitaine Pyrénées Languedoc FIP05A / IXO PE	-15,14 %	Atout PME A / Promelys Participations

(1) Performance annuelle capitalisée. Dernières valeurs connues : 2011.

Les performances des fonds d'investissement de proximité (FIP) et dans l'innovation (FCPI) doivent être comparées en fonction des années de lancement des fonds. L'environnement économique influe sur le prix d'achat des participations dans les entreprises ce qui détermine en partie leur potentiel de gain à l'échéance.