

ENQUÊTE

Défiscalisation : comment réduire ses impôts grâce aux placements

A l'heure de la déclaration fiscale, pourquoi ne pas en profiter pour faire le point sur les meilleurs moyens de réduire à l'avenir son impôt sur le revenu. Investissements financiers ou immobiliers, notre tour d'horizon des meilleurs placements.



Nature morte du duo américain The Voorhes. Leurs photographies sont reconnaissables à leurs couleurs pop, leurs ombres tranchées et à une dose de surréalisme. (The Voorhes/Gallery Stock)

Par [Laurence Boccara](#), [Françoise Paoletti-Benaziez](#)

Publié le 22 avr. 2024 à 15:09 Mis à jour le 22 avr. 2024 à 15:57

En cette période de déclaration de revenus et de calcul de l'impôt dû, beaucoup de contribuables réfléchissent à des solutions destinées à en amoindrir le montant. Passer par des investissements financiers ou immobiliers permet de faire d'une pierre deux coups, en se constituant parallèlement un patrimoine. Plusieurs placements sont à privilégier dans cette optique.

L'immobilier

La pierre est, par excellence, un domaine où les déductions (du revenu imposable) et réductions d'impôts sont légion. Certes, les pouvoirs publics commencent à faire machine arrière : pour la première fois en quarante ans, aucun dispositif de remplacement du Pinel

(qui s'arrêtera à la fin de l'année) n'a été prévu et les avantages fiscaux des meublés touristiques sont rabaissés (les meublés classiques n'étant pas concernés pour l'instant).

Pour bénéficier des avantages originels du dispositif Pinel quand on investit dans le neuf - possible dans certaines zones seulement et qui permet, sous conditions (location pendant six, neuf ou douze ans, entre autres), de réduire son impôt de 12 %, 18 % ou 21 % du prix du bien -, il faut se placer sous le statut du « Pinel + », créé l'an dernier. Celui-ci impose, entre autres, des contraintes énergétiques plus fortes que dans le Pinel classique, dont les avantages ont été réduits pour cette dernière année à 9 %, 12 % ou 14 %.

Problème : beaucoup de programmes se vendent encore sous le statut du Pinel classique. *« Ce n'est pas forcément un inconvénient, indique Ivain Le Roy Liberge, directeur général de Sully Immobilier, car si l'emplacement est bon, l'opération peut être plus rentable, à terme (grâce à la plus-value), que l'achat d'un Pinel + dont le surcoût de construction aurait rogné l'avantage fiscal... Principe de base à respecter : se déplacer sur le lieu de construction pour constater par soi-même l'attractivité locative du secteur, à court ou moyen terme ! »*

En tout état de cause, la crise immobilière joue en faveur des investisseurs, les promoteurs accordant des ristournes parfois importantes pour se défaire de leur stock de logements invendus.

Possible dans certaines zones également, mais dédié à l'achat dans l'ancien avec travaux, le [dispositif Denormandie](#), ne sera pas stoppé en fin d'année. Il permet toujours de bénéficier des avantages fiscaux maximaux (les mêmes que ceux dédiés au Pinel +) pour l'achat d'un logement ancien dans lequel des travaux de réhabilitation doivent représenter au moins 25 % du prix global. Attention ! Dans ce cadre, il est important de se renseigner sur la demande locative car de nombreuses villes éligibles au Denormandie ont des marchés difficiles.

Mais dans des communes attractives, de « bonnes affaires » sont actuellement possibles, en raison de la vente exponentielle de logements de la part de bailleurs possédant des biens très mal isolés (notés E, F ou G dans le DPE et menacés à terme d'interdiction de location) et ne souhaitant pas réaliser de travaux.

Les investisseurs déjà très présents dans la pierre et intéressés par une défiscalisation de leur revenu foncier existant peuvent se tourner vers le dispositif du [déficit foncier](#). Beaucoup moins contraignant que le Denormandie, il est intéressant pour les contribuables les plus imposés qui peuvent, chaque année, déduire de leur revenu foncier, puis global, 100 % des travaux, dans la limite de 10.700 euros par an (21.400 euros pour des travaux énergétiques). L'excédent peut être reporté pendant les dix années suivantes.

Malraux et Monuments historiques

Encore plus puissants en termes de défiscalisation et également hors plafonnement des niches fiscales, les dispositifs Malraux et Monuments historiques (MH) peuvent aussi convenir aux contribuables à la tranche marginale d'imposition élevée.

Le dispositif Malraux (accessible dans certaines zones) nécessite de lourds travaux de réhabilitation, mais offre une réduction d'impôt égale à 30 % de la valeur de ces travaux, pouvant être étalée sur quatre ans. Rodolphe Albert, président d'Histoire et Patrimoine, a fait le calcul : « *Par exemple, pour un logement coûtant au total 250.000 euros, avec une répartition de 55.000 euros en foncier et 195.000 euros en travaux, la réduction d'impôt atteint 58.500 euros (30 % du montant des travaux) pouvant être répartie sur trois ans, soit 19.500 euros par an.* »

LIRE AUSSI :

ENQUÊTE Placements : huit solutions pour réduire ses impôts

Le dispositif MH est, lui, attractif pour les très gros contribuables puisque 100 % des travaux - qui représentent parfois 90 % de l'opération globale - peuvent réduire l'impôt. « *L'intérêt du MH, note Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine, est aussi son impact instantané dans le domaine fiscal, lié au prélèvement à la source (PAS). Par exemple, un contribuable qui souhaite diminuer l'impact fiscal de revenus exceptionnels peut recalculer son impôt en intégrant le coût des travaux, demandant ainsi, immédiatement, un abaissement de son PAS.* »

Deux points de vigilance dans ce domaine des Monuments historiques : « *Compte tenu d'une tolérance de certains centres des impôts, des contribuables s'affranchissent de l'obligation de location pendant trois ans, liée aux autorisations d'amortissement. Mieux vaut respecter ce point sous peine de requalification* », prévient Loïc Guinchard. « *Les travaux déductibles sont précis, ajoute Rodolphe Albert. Par exemple, les travaux réalisés dans des espaces non 'MH' situés dans un bâtiment dont une partie seulement est classée, ne donnent pas droit à l'avantage fiscal...* »

Financer ces placements immobiliers à crédit ajoute de l'intérêt à l'opération grâce à l'effet de levier et au système de prévoyance attaché à l'assurance décès invalidité. Par ailleurs, les intérêts d'emprunt étant déductibles, une partie des loyers est défiscalisée, et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'amenuise grâce à ce passif.

Les investissements dans l'immobilier ne sont pas les seules solutions pour alléger la note fiscale. De nombreux autres produits financiers sont assortis de réductions ou de déductions d'impôts.

Le foncier viticole ou forestier

A la fois tangible, en lien avec le terroir et totalement décorrélé des marchés financiers, l'investissement dans du foncier rural, qu'il soit viticole ou forestier, est dans l'air du temps.

Pour les amoureux du vin, un investissement via un Groupement foncier viticole (GFV) s'envisage à condition de déboursier au minimum 10.000 à 15.000 euros pour une part. Ces sommes servent alors à acheter une parcelle de vignes identifiée et louée pendant un bail de longue durée (dix-huit ou vingt-cinq ans) à une exploitation viticole (souvent familiale) déjà installée. Au chapitre de la fiscalité, de généreux abattements (de 75 % et 50 %) sont prévus en matière d'IFI et de droits de donation et de succession sous condition de détention des parts.

Au-delà de la fiscalité, c'est surtout le côté plaisir et convivial qui motive cet investissement. L'associé du GFV perçoit souvent son rendement (de 2 % à 4 %) en nature sous la forme de bouteilles en provenance directe de la propriété. C'est dans ses murs que se déroule d'ailleurs l'assemblée générale annuelle du GFV. « *C'est un produit typique de diversification de patrimoine* », relève Cyril Carteron, directeur des actifs de diversification de La Française Real Estate Managers.

LIRE AUSSI :

[DECRYPTAGE Forêts et vignes : le grand retour des actifs réels dans les patrimoines](#)

D'un fonctionnement similaire au GFV, le [Groupement foncier forestier](#) (GFF) cible l'achat d'hectares de forêts, avec des tickets d'entrée plus accessibles (dès 1.000 euros). Selon les véhicules, l'univers d'investissement se situe en France ou en Europe. « *Cette diversification géographique permet de varier les essences, les climats, les sols et de limiter les risques climatiques (maladie, sécheresse, tempêtes)* », précise Arnaud Filhol, directeur général de France Valley.

« *Il existe deux leviers de valeur dans ce placement. D'une part, la revalorisation du foncier sur la durée qui ne cesse progresser depuis des années. D'autre part, les revenus d'exploitation issus de la coupe et de la vente du bois et aussi des droits de chasse* », explique Matthieu Lambert, directeur général de Vatel Capital. « *Si le rendement annuel est modeste (autour de 1 %), c'est surtout le potentiel de valorisation de ce foncier qui s'annonce favorable, compte tenu de la montée en flèche de la demande de bois dans la consommation et dans l'industrie* », poursuit Jonathan Dhiver, dirigeant de meilleuresscpi.com, un site qui publie régulièrement des études sur les GFF.



Le duo travaille beaucoup pour des entreprises américaines de l'agroalimentaire, comme Burger King, Kraft-Heinz, PepsiCo...The Voorhes/Gallery Stock

La fiscalité de la « forêt-papier » ouvre droit à une exonération en matière d'IFI, si l'on détient moins 10 % du capital et des droits de vote. De plus, en cas de transmission des

parts, un abattement de 75 % est prévu au moment du calcul des droits de donation et de succession en contrepartie de conditions de durée concernant la détention des parts et la gestion durable des forêts.

Le Girardin industriel outre-mer

Il s'agit d'une solution exclusivement dédiée à faire baisser ses impôts puisqu'aucun patrimoine n'est constitué, la mise étant à fonds perdu. Cette formule d'investissement a entraîné de grandes désillusions par le passé mais, d'après les experts, celles-ci sont désormais plus rares car les professionnels du secteur se sont organisés pour sécuriser le plus possible des opérations, dont certaines disposent même d'un agrément de Bercy.

Cet investissement consiste à participer au financement, au travers d'une SAS qui va être spécialement créée, d'un bien productif éligible (avion, matériel de BTP ou de transport, équipements industriels...). Le bien est ensuite loué pendant cinq ans à un exploitant d'outre-mer, qui le rachète pour 1 euro symbolique au terme de la location.

Exemple : « *Un particulier investit 42.500 euros (dont 60 % sous forme de crédit) dans une SAS qui achète et loue une pelle mécanique ayant coûté 50.000 euros, détaille Rémi Gioria, directeur général d'Alcyom-Star Invest. La réduction d'impôt qui lui sera accordée atteindra 50.000 euros. Si l'investissement a été réalisé en décembre 2023, le contribuable percevra un remboursement fiscal de 7.500 euros en juillet 2024 (n +1).* » Le risque pour le contribuable est une requalification fiscale (avec perte de l'avantage accordé) en cas de non-location continue du bien. Attention, donc, à bien sélectionner les monteurs de ce genre d'opérations.

La Sofica

Chaque année, l'Etat accorde au compte-goutte une enveloppe (autour de 73 millions d'euros) assortie d'un avantage fiscal, afin de flécher l'épargne des particuliers vers le cinéma. Le taux de réduction d'impôt peut atteindre 48 % des sommes placées, dans la limite de 18.000 euros et de 25 % du revenu net global. Reste que ce cadeau qui allège l'impôt l'année de la souscription n'est possible qu'à certaines conditions.

D'abord, il faut souscrire des parts d'une Société de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel (Sofica) qui participe au financement de la « fabrication » d'un film ou d'une fiction télé. Ensuite, les fonds sont immobilisés au moins cinq ans, parfois plus. Enfin, la réduction d'impôt entre dans le plafond de la niche fiscale de 18.000 euros.

Aussi savoureuse soit-elle, cette carotte fiscale peut rester en travers de la gorge. Difficile de savoir à l'avance quel sera le succès des oeuvres artistiques financées. Il n'y a aucune recette magique ! Et malgré un investissement dans plusieurs films, il est rare que la performance soit au rendez-vous. « *Avec ce placement, il faut être prêt à perdre le gain fiscal obtenu à l'entrée* », affirme Benoist Lombard, président de Maison Laplace.

Le Plan épargne retraite

En cinq ans d'existence, le Plan épargne retraite (PER) a fait sa place dans le patrimoine financier des Français. Le ministère de l'Economie a recensé plus de 9,8 millions de titulaires de plans (individuels et collectifs), avec un encours supérieur à 95 milliards d'euros.

Conçue comme une « tirelire » que l'on remplit lorsque l'on est actif et que l'on a le droit de « casser » une fois la retraite venue (obtention des fonds sous forme de capital ou de rente viagère), cette enveloppe multiplie les atouts. D'abord d'un point de vue fiscal. Chaque année, le cumul des versements volontaires effectués dans un PER individuel ou collectif ouvre droit à une déduction d'impôt sur le revenu.

Pour un salarié, cet avantage fiscal ne doit pas excéder 10 % de ses revenus professionnels (nets de cotisations sociales) de l'année précédente, soit en 2024 un plafond de déduction maximale de 35.194 euros. Pour un travailleur non salarié (profession libérale ou indépendante), cette limite monte à 85.780 euros. « *Cet avantage fiscal consenti à l'entrée est surtout intéressant pour les contribuables situés dans les tranches hautes du barème, soit à 41 % et à 45 %. Car ces taux élevés constituent de puissants effets de levier fiscaux capables de minorer sensiblement l'impôt* », remarque Marion Chapel-Massot, dirigeante de DeCarion Gestion Privée.

Exemple : pour un versement de 2.000 euros sur le PER, la baisse d'impôt atteint 900 euros pour un taux marginal d'imposition (TMI) à 45 % et « seulement » 600 euros pour un TMI à 30 %. « *Toutefois, pour que cette stratégie soit vraiment gagnante, il devra exister un différentiel de taux. La fiscalité en période d'activité devra être supérieure à celle au moment de la retraite. Car c'est durant cette dernière phase que les fonds deviennent accessibles et sont taxés en cas de retraits. Ce mécanisme fiscal permet aux contribuables qui devraient se trouver dans cette situation d'obtenir en quelque sorte une avance de trésorerie* », pointe Marion Chapel-Massot.

LIRE AUSSI :

[**ZOOM Placements : comment investir en contrôlant le risque**](#)

Des simulations et des calculs sont à faire pour tirer profit de cette enveloppe, et même au moment de la sortie des fonds du PER. Il est parfois plus intéressant d'effectuer des retraits quelques années après la retraite professionnelle que l'année même du départ. Rappelons que « *le montant du plafond annuel (PER) figure sur son dernier avis d'imposition*

reçu en septembre. Toutefois, il est potentiellement cumulable avec ceux non utilisés les trois précédentes années », souligne Marianne Leroux, ingénieur patrimonial de Bred Banque Privée. « Il est aussi possible d'utiliser le plafond de son conjoint. Cette stratégie peut être délibérément choisie en cas de revenu exceptionnel une année », conseille cette dernière.

Autre atout, cette épargne dédiée à la retraite offre quelques souplesses. Des cas de débloages anticipés avant cette échéance sont prévus, comme l'achat de sa résidence principale, l'invalidité, le décès de son conjoint, l'expiration de ses droits aux allocations-chômage, le surendettement et la cessation de son activité non salariée.

Mais quelle stratégie adopter pour alimenter son plan ? « Afin d'optimiser la fiscalité, mieux vaudra garnir son PER avec un versement unique bien calibré au quatrième trimestre, quand on dispose d'une bonne vision des revenus déjà perçus au cours de l'année », signale Patrick Thiberge, directeur général de Meilleurtaux Placement. Mais d'autres experts préconisent la mise en place en amont de versements réguliers d'un montant indolore. « Cette stratégie d'investissement automatique permet d'entrer à différents niveaux du marché boursier réputé volatil et ainsi de lisser les cycles », observe Frédérique Hazemann, directrice de l'ingénierie fiscale chez Inter Invest.



Nature morte de The Voorhes. The Voorhes/Gallery Stock

Malgré un socle commun de fonctionnement, les PER commercialisés présentent des différences importantes en matière de supports proposés, de frais pratiqués et de mandats de gestion accessibles. Pouvant être investis en actifs diversifiés (actions, obligations, immobilier, non-côté), les PER ne sont pas comptabilisés dans l'assiette taxable à l'IFI pour leur partie immobilière... pendant la durée des cotisations. Mais à partir de l'âge légal de départ à la retraite, lorsque le PER peut être débloqué, les actifs immobiliers du PER sont soumis à l'IFI. Le choix de placements permettant de réduire ses impôts doit évidemment s'effectuer en aval d'un bilan patrimonial du contribuable.

« Parallèlement aux options possibles correspondant aux besoins, une étude peut s'effectuer sur les choix d'imposition annuels, déclare Anne-Claire Lemoine, de LCL Banque Privée. Compte tenu des besoins en optimisation fiscale liés aux placements évoqués, la flat tax à 30 % peut être moins productive de baisse d'impôt que l'impôt sur le revenu, même pour les contribuables les plus aisés. » « C'est un bon outil de diversification d'un patrimoine qui n'est pas tributaire des niches fiscales », résume Benoist Lombard.

Le non-coté

[C'est « la » nouveauté fiscale de 2024](#). Pour ceux qui se sentent une âme de « business angel », toute souscription au capital d'une start-up au plus tard le 31 décembre 2028 peut rimer avec une réduction d'impôt de 30 % du montant investi. *« Ce pourcentage concerne notamment les Jeunes Entreprises innovantes (JEI) qui consacrent entre 5 % et 15 % de leurs charges déductibles en recherche et développement. Ce taux de réduction est porté à 50 % en cas de souscription au capital d'une Jeune Entreprise innovante et de recherche (JEIR) qui investit au moins 30 % de ses charges fiscalement déductibles dans la R&D »*, commente Christine Valence, ingénieure patrimoniale chez BNP Paribas Banque Privée.

Dans le premier cas, le montant du versement est plafonné à 75.000 euros pour une personne seule et 150.000 euros pour un couple (marié, pacsé soumis à imposition commune), soit une réduction d'impôts maximale de 22.500 euros ou 45.000 euros selon la situation familiale. Dans le second cas, il passe à 50.000 euros ou 100.000 euros selon la situation familiale, soit une réduction d'impôt maximale de 25.000 euros ou 50.000 euros.

Comme toujours, l'argument fiscal séduisant lié à cet investissement dans du capital-risque a ses travers. Les sommes sont bloquées au moins cinq ans avec zéro garantie sur le capital investi et sur la performance. A ce jour, l'offre commerciale est encore naissante car les sociétés concernées font actuellement les démarches pour être en mesure de délivrer les attestations validant leur profil (JEIC, JEIR). On relève déjà quelques initiatives, comme récemment Qlower, une JEIR qui a ouvert pendant quinze jours son capital via une plateforme de crowdfunding. *« On se situe dans la partie la plus risquée du private equity où ces jeunes sociétés prometteuses en phase d'amorçage ne gagnent pas encore d'argent et avec un taux de mortalité élevé les premières années »*, avertit Frédéric Zablocki, président d'Entrepreneur Invest.

Une autre version de l'investissement dans le non-coté consiste à cibler des entreprises plus anciennes, donc moins susceptibles d'échouer. Elles ont aussi besoin de capitaux pour financer leur croissance. Dans cette phase dite de « capital-développement » ou de « capital-transmission », on retrouve des PME et des ETI. « *Réservés à des investisseurs avertis, des supports collectifs comme des FCPR et FCPI permettent d'accéder à leur capital avec des tickets d'entrée de l'ordre de 100.000 euros* », mentionne Jean-David Haas, directeur général de Nextstage AM.

LIRE AUSSI :

[DECRYPTAGE PER, assurance-vie : les épargnants contraints d'investir dans le non-coté ?](#)

Certains de ces véhicules sont éligibles à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts. Cette singularité permet aux dirigeants ayant cédé leur entreprise, et qui réinvestissent une partie de leur fonds dans des sociétés ayant une activité économique comme l'hôtellerie, de différer leur impôt sur la plus-value. « *L'objectif est souvent de faire 1,2 à 2 fois le montant placé* », énonce Jean-David Haas. Si le taux de rendement interne des bons millésimes déjà débouclés avoisine 10 % par an, d'autres accusent des pertes.

Une autre piste consiste à acheter des parts de FIP et de FCPI. Si le premier véhicule vise des PME installées dans des régions limitrophes, le second table sur des sociétés innovantes. Le dispositif « IR-PME » permet une réduction à l'entrée égale à 18 % (30 % pour les FIP Corse) de l'investissement. « *Ce taux de 18 % ne sera pas relevé à 25 % comme l'an passé* », tempère Patrick Thiberge. Ce placement entre dans la niche fiscale de 10.000 euros.