



Spécial placements

Optimisez votre épargne!

*Alléger ses impôts tout en faisant fructifier ses économies, c'est possible !
Mais il faut s'y prendre un peu à l'avance et bien réfléchir avant de
souscrire à des produits parfois risqués.*

Huit mois ! C'est le temps qu'il reste pour diminuer le montant de ses impôts (payés en 2017, mais calculés sur les revenus 2016). De nombreuses stratégies de placements sont envisageables. Les fans de la pierre choisiront des investissements immobiliers directs (Pinel, Malraux) ou indirects (SCPI). Ceux qui pensent à leurs vieux jours privilégieront les produits d'épargne retraite (Perp, Madelin, Préfon). Enfin, quelques catégories de produits financiers spécifiques (FIP, FCPI, Sofica) permettent d'investir dans des entreprises aux profils particuliers (innovantes,

régionales, du secteur cinématographique et audiovisuel) avec, là encore, des économies d'impôts à la clé. Toutefois, ces carottes fiscales ne doivent jamais être la seule motivation. Choisir un placement ou même le combiner avec d'autres suppose d'intégrer de nombreux paramètres : la composition de son patrimoine, son goût du risque, son niveau d'imposition et sa capacité d'investissement.

**DOSSIER CONÇU PAR AGENCE FORUM
NEWS, RÉDACTION EN CHEF CAROLINE BRUN,
RÉDACTION LÉA SIMON.**

ILLUSTRATIONS : LÉONARD DUPOND



Les bons plans de l'immobilier



Les dispositifs Pinel et Malraux sont efficaces pour alléger son avis d'imposition. Leur dénominateur commun ? Un avantage fiscal est accordé en contrepartie de l'achat d'un logement locatif à conserver pendant une longue durée. La « fenêtre de tir » pour investir est actuellement intéressante car le prix de la pierre est stable et les taux des crédits immobiliers sont au plus bas.

LES SECRETS DU PINEL

Dans le « neuf » : le Pinel permet d'acheter un logement locatif avec à la clé une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12% sur six ans ; 18% sur neuf ans et 21% sur douze ans. Le montant total d'investissement est limité à 300 000 € par an avec deux opérations maximum et un prix plafonné à 5 500 € le m². Pour bénéficier de cet avantage fiscal, plusieurs conditions sont à respecter. D'abord, le loyer

ne doit pas dépasser un plafond fixé par l'Etat. Ensuite, le locataire entrant doit occuper l'habitation à titre de résidence principale et, surtout, disposer de ressources limitées respectant un barème également fixé par l'Etat.

La réduction d'impôt du dispositif Pinel est identique pour tous les contribuables quelle que soit leur tranche marginale d'imposition. Toutefois, cette défiscalisation est soumise au plafonnement global des niches fiscales, qui limite l'avantage net à 10 000 €. « Ce type d'acquisition est susceptible d'intéresser des personnes qui se lancent dans un premier investissement locatif et qui ont peu ou pas utilisé la niche des avantages fiscaux. C'est une opération à envisager dès que l'on paie de 3 000 à 4 000 € d'impôt par an », souligne Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus. Actuellement, les rendements des programmes Pinel en cours de commercialisation tournent autour de 3 à 4 % par an.



Dans l'ancien : c'est moins connu, mais le Pinel se décline aussi dans l'ancien, et plus précisément avec des biens à rénover. « On profite de la réduction Pinel traditionnelle, qui est la même que dans le neuf et qui prend effet à la livraison du bien. A cela s'ajoute une optimisation immédiate du déficit foncier grâce à la réalisation de travaux importants pendant la phase de réhabilitation. En clair, on déduit les travaux de ses futurs revenus. Cette situation s'avère intéressante pendant les deux ans (voire trois ans) que dure le chantier », explique Bertrand de Raymond, président de Capcime. Bien que ces opérations de réhabilitation « clés en main » soient limitées et montées par une poignée d'opérateurs, elles sont avantageuses à plusieurs titres. D'abord, ces immeubles anciens bénéficient d'une situation de qualité, la plupart du temps en centre-ville. De plus, dans ces secteurs de choix, la demande locative est généralement importante et pérenne. Revers de la médaille ? Le prix au mètre carré d'un bien rénové est souvent de 10 à 15% plus élevé que celui d'une surface équivalente dans le neuf. « Pour trouver de tels programmes n'excédant pas 5 500 € le m², la limite du Pinel, il faut accepter d'investir en région. C'est par exemple faisable dans le centre de Lyon », indique Bertrand de Raymond.

LA NICHE MALRAUX

Ces opérations immobilières concernent la réhabilitation d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques de centre-ville. Pour être fiscalement efficace, cette opération doit disposer d'un volet de restauration représentant 50 à 70% du montant de l'investissement. Pour mémoire, le taux de réduction d'impôt accordé en Malraux est de 22% du montant des travaux lorsqu'un immeuble est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Ce taux passe à 30% lorsque l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé. L'enveloppe de travaux ouvrant droit à cet avantage fiscal est plafonnée à 100 000 € sur trois ans. Ce régime exige la détention et la location du bien pendant au moins neuf ans. « Ce régime fiscal est particulièrement adapté pour ceux qui paient de 22 000 à 30 000 € d'impôts par an », précise Christine Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818. « Grâce à ce mécanisme assez puissant, on réduit la base imposable de

LES RENDEMENTS DE LA PIERRE PAPIER

SCPI	SOCIÉTÉ DE GESTION	CATÉGORIE	PRIX DE LA PART	MINIMUM DE SOUSCRIPTION
Allianz Domidurable 3	Immovalor Gestion	Pinel	1 000 €	8 000 €
Ciloger Habitat 5	Ciloger	Pinel	600 €	1 800 €
Grand Paris Pierre Capitalisation	Intergestion	Déficit Foncier	1 000 €	10 000 €
Multihabitation 9	La Française	Pinel	1 500 €	1 500 €
Pierre Investissement 9	Intergestion	Malraux	1 000 €	10 000 €
Urban Pierre 3	Urban Premium	Déficit Foncier	500 €	5 000 €
Urban Vitalim	Urban Premium	Pinel	500 €	5 000 €
Urban Prestigimmo 3	Urban Premium	Malraux	500 €	10 000 €

SOURCE : PRIMALLIANCE

Seulement huit Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont accompagnées d'un avantage fiscal (voir tableau). Elles ont la particularité de n'être investies qu'en immeubles d'habitation et permettent de bénéficier d'une fiscalité équivalente à celle de l'immobilier en direct (Pinel, Malraux, déficit foncier). L'avantage de la pierre papier ? Son ticket d'entrée accessible. L'investissement minimum va en effet de 1 500 € à 10 000 €. De plus, la souscription d'une ou de plusieurs parts permet une défiscalisation quasi immédiate. Concrètement, un investissement réalisé avant le 31 décembre 2016 pourra minorer l'impôt sur les revenus 2016 payable en 2017. Le recours aux SCPI permet de calibrer son investissement selon le montant d'impôt que l'on souhaite réduire, dans la limite du plafond des niches fiscales de 10 000 €.

Toutefois, la SCPI fiscale n'a pas que des bons côtés. Le rendement n'est pas mirobolant. Une SCPI d'habitation sert en moyenne 2,5% par an alors qu'une SCPI de bureaux ou de commerces (sans avantage fiscal) affiche 4,9% en moyenne. Autre bémol : la durée de détention est longue, souvent proche de quinze ans. Une fois l'argent collecté auprès des épargnants pendant une durée de dix-huit mois, la société de gestion de la SCPI doit faire son marché et acheter des immeubles en Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement). Ensuite, il faut compter le temps de construction, de dix-huit à vingt-quatre mois, avant l'arrivée des premiers locataires. Une fois passée la durée de collecte, puis celle liée au dispositif (six, neuf ou douze ans pour le Pinel, neuf ans pour le Malraux), la société de gestion se réserve une à deux années supplémentaires pour liquider le portefeuille d'actifs dans de bonnes conditions et rembourser les porteurs de parts.

son impôt sur le revenu », poursuit cette dernière. Néanmoins, pour alléger au maximum ses impôts, le contribuable doit être en mesure d'investir près de 400 000 €. En plus du caractère fiscal, « grâce à ce mécanisme assez puissant, on réduit fortement son impôt sur le revenu et hors plafonnement des niches fiscales », souligne encore Christine Chiozza Vauterin.

Autre atout du Malraux : cette opération n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000 €. Reste que cet investissement ne génère pas de rendement faramineux. La plupart de ces programmes « clés en main » se situent dans les villes moyennes de province, où le marché locatif local est étroit et les loyers sont en berne. □