

Fiche rédigée par le département Expertises juridique et fiscale de LCL Banque Privée. Mise à jour en avril 2023.

Ce document offre une présentation générale et non exhaustive de la réglementation à sa date de publication. Il s'agit d'un document standard et synthétique qui ne prend pas en compte votre situation personnelle. Il ne doit pas être considéré comme un recueil complet sur le sujet traité ni comme un conseil personnalisé. Avant toute décision, LCL vous recommande de vous rapprocher de vos conseils habituels sur les aspects juridiques et fiscaux qui peuvent figurer dans le présent document.

Les stratégies pour maîtriser l'impôt à payer portent essentiellement sur les moyens de **diminuer la base imposable et sur l'éventail des réductions et crédits d'impôt sur le revenu (IR)**. Voici les différentes pistes de réflexion pour accompagner cette **stratégie dans le cadre d'une approche patrimoniale globale**.

1. DIMINUER LA BASE TAXABLE

Le revenu global constitué de l'ensemble des revenus catégoriels peut être **diminué soit par des charges déductibles imputables directement sur ce dernier** (versement de pensions alimentaires) **soit par la constatation de déficits catégoriels** (déficit foncier par exemple). C'est ce revenu qui constituera la base taxable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

1.1 INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

❖ Réalisation d'un « déficit foncier »

Créer un déficit foncier, grâce à des dépenses déductibles des revenus locatifs (dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration...), permet de bénéficier d'une **imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an** (déficit non constitué d'intérêts d'emprunt) **ou 21 400 € en cas de réalisation de travaux de rénovation énergétique permettant une amélioration de la classe énergétique du logement** (doublement temporaire du plafond pour les travaux réalisés entre 2023 et 2025). La fraction de déficit supérieure à cette limite (et/ou constituée d'intérêts d'emprunt) s'impute sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Le bien loué nu peut être détenu en direct, par l'intermédiaire d'une société civile (IR) ou par le biais de Sociétés Civiles de Placement Immobilier spécialisées.

La location devra impérativement se poursuivre jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été réalisée.

❖ Acquisition de monuments historiques

Les biens « monuments historiques » ou assimilés bénéficient d'un régime fiscal particulièrement attractif lorsqu'ils requièrent des travaux de rénovation. Dès lors que le bien génère des recettes (biens loués ou donnant lieu à perception de recettes accessoires, par exemple en cas d'ouverture au public), **les charges foncières sont totalement déductibles des revenus fonciers. En cas de déficit, ce dernier est imputable sur le revenu global sans limitation.**

La fiscalité liée à cet investissement, conditionnée notamment à un engagement de conservation de l'immeuble pendant un délai minimal de 15 ans, peut donc s'avérer particulièrement intéressante lorsque le montant des travaux est élevé.

1.2 PRÉPARER SA RETRAITE

❖ Versement sur un plan d'épargne retraite (PER)

Le PER offre la possibilité de se constituer une épargne ou un complément de revenus en vue de la retraite en bénéficiant d'un avantage fiscal l'année des versements.

Les versements volontaires sont en effet **déductibles du revenu global dans la limite de 10 % des revenus d'activité N-1 dans la limite de 8 PASS** (plafond annuel de la sécurité sociale) **ou 10 % du PASS de l'année précédente si ce montant est plus élevé**. Le plafond total de déduction est composé d'un plafond annuel augmenté des reliquats des plafonds non utilisés des 3 années précédentes. Les conjoints et les partenaires de Pacs, soumis à une imposition commune, peuvent sur option bénéficier de la mutualisation des plafonds de déduction. Ainsi, les cotisations versées pourront être déduites dans une limite annuelle égale au total des montants déductibles pour chaque membre du couple ou partenaire (et/ou des 3 années précédentes).

L'épargne versée sur un PER est en principe bloquée jusqu'à l'âge de la retraite, sauf cas exceptionnels de déblocage anticipé prévus par la loi, dont l'acquisition de la résidence principale. À terme, le plan est « liquidable » sous forme de rente viagère ou en capital unique ou fractionné et ce à compter de la liquidation de la retraite obligatoire ou à l'âge légal de départ en retraite. Enfin, les sorties du plan sont fiscalisées différemment selon la modalité initiale de versement (déductible ou non) et du choix de la rente ou du capital à terme.

(1) Pour rappel, la loi de finances pour 2019 a créé une nouvelle procédure de répression des abus de droit à motif principalement fiscal. Désormais, l'administration peut donc fonder ses redressements alternativement sur l'existence d'un montage ayant un but exclusivement fiscal (art. L. 64 du LPF) ou un but principalement fiscal (art. L. 64 A du LPF). Sont concernées les rectifications notifiées depuis le 1er janvier 2021 portant sur des actes passés depuis le 1er janvier 2020.

2. RÉDUIRE SON IMPÔT SUR LE REVENU

Il s'agit ici de diminuer le montant de l'IR dû sur une ou plusieurs années suivant l'objectif poursuivi. Cette diversification nécessitera un investissement sur le long terme en prenant, notamment, des engagements de conservation. **Certains de ces dispositifs sont visés par le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € (voire majoré de 8 000 € suivant ceux utilisés).**

2.1 INVESTIR AU CAPITAL DE SOCIÉTÉS OU GROUPEMENTS

❖ Souscription de parts de Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI)

La souscription de parts de FCPI² permet d'investir au capital de jeunes sociétés européennes à fort potentiel tout en bénéficiant, sous certaines conditions, d'une **réduction d'IR de 25%, pour les souscriptions réalisées depuis le 12 mars 2023³.**

Elle est calculée en fonction du quota de PME éligibles.

Les limites annuelles de versements pris en compte sont de 12 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés, et de 24 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un Pacs soumis à une imposition commune.

En contrepartie, le bénéficiaire doit respecter un engagement de conservation des parts de 5 ans minimum. Les plus-values de cession de parts réalisées au terme de la vie du fonds sont exonérées d'impôt sur le revenu (les prélèvements sociaux restent dus).

❖ Investissements forestiers

La souscription de parts de groupements forestiers, réalisée jusqu'au 31 décembre 2025, offre à l'investisseur l'opportunité de diversifier son patrimoine en confiant la gestion à des professionnels du secteur.

A compter de 2023, il est accordé un crédit d'impôt de 25 % du montant de l'investissement⁴. Celui-ci est plafonné à 6 250 € pour un célibataire et 12 500 € pour un couple.

Par ailleurs, sous certaines conditions, la valeur des parts est exonérée totalement ou partiellement au titre de l'IFI et des droits de mutation à titre gratuit.

❖ Souscription au capital de PME

L'investissement au capital de certaines PME lors de leur constitution ou d'une augmentation de capital ouvre droit, sous conditions, à une **réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du montant des souscriptions pour celles réalisées depuis le 12 mars 2023³.**

Les versements pris en compte sont plafonnés à 50 000 € pour les personnes célibataires et 100 000 € pour les personnes mariées ou pacsées soumises à une imposition commune.

La réduction d'impôt excédant les 10 000 € de plafonnement des niches fiscales est, par ailleurs, **reportable sur les 5 années suivantes.** Les titres reçus doivent être conservés jusqu'au 31 décembre de la 5e année suivant la souscription.

2.2 INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

❖ Dispositif Pinel

L'acquisition Pinel permet d'investir dans l'immobilier résidentiel neuf tout en réduisant son IR. Cette réduction est répartie sur la durée d'engagement.

Avec un maximum investi retenu de 300 000 €, le taux de cette réduction, appliqué au montant de l'investissement, est fixé pour le **Pinel « classique »** à :

- **10 % en 2023** ou **9 % en 2024** de la valeur du bien si l'investisseur s'engage sur une période de **6 ans** ;

- **15 % en 2023** ou **12 % en 2024** de la valeur du bien si l'investisseur s'engage sur une période de **9 ans** ou s'il prolonge son engagement initial de 6 ans pour une période triennale ;

- **17,5 % en 2023** ou **14 % en 2024** de la valeur du bien si l'investisseur s'engage sur une période de **12 ans**.

Les taux demeurent, en revanche, constants et donc à un niveau plus élevé pour le dispositif « **Pinel +** » : **12 %**, **18 %** et **21 %** pour des durées d'investissement de respectivement **6 ans**, **9 ans** et **12 ans**, que l'investissement soit réalisé **en 2023 ou en 2024**. Il s'agit ici de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation.

(2) Mais également les investissements dans les fonds d'investissement de proximité et les entreprises solidaires et d'utilité sociale.

(3) Loi 2022-1726 du 30-12-2022 et décret d'application 2023-176 du 10-3-2023 pour les souscriptions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023.

(4) Sous réserve du respect de certaines conditions par le groupement.

Il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : la location doit être nue, constituer la résidence principale du locataire et le montant du loyer ainsi que les ressources des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds.

Remarque : la location à un ascendant ou un descendant est possible à condition qu'il ne soit pas rattaché au foyer fiscal de l'investisseur.

❖ Dispositif Malraux

Le dispositif Malraux permet d'investir dans un immeuble nécessitant une restauration complète et situé dans un quartier historique tout en bénéficiant d'une réduction d'IR de **22 % ou 30 % selon le secteur géographique de situation de l'immeuble**.

Elle s'impute au titre de l'année de paiement des dépenses éligibles.

Ces dernières sont prises en compte dans la limite de 400 000 € sur une période de quatre années.

L'excédent éventuel peut se reporter sur les 3 années suivantes.

Pour en bénéficier, l'investisseur doit prendre l'engagement de louer l'immeuble pendant un délai minimal de 9 ans (location nue pour les locaux d'habitation).

Par ailleurs, le dispositif Malraux est exclu du plafonnement global des niches fiscales.

2.3 FAIRE DES DONS

Les dons consentis en argent ou en nature à certains organismes d'intérêt général à but non lucratif et à certaines associations reconnues d'utilité publique ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à **66 % des versements effectués dans l'année, retenus dans la limite de 20 % du revenu net imposable du donateur**⁴.

L'excédent est reportable sur les 5 années suivantes et ouvre droit à une réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

(4) Les versements effectués au profit d'organismes sans but lucratif qui procèdent à la fourniture gratuite de repas à des personnes en difficulté, qui contribuent à favoriser leur logement ou qui procèdent, à titre principal, à la fourniture gratuite de soins à des personnes en difficulté, ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 75 % du montant de ces versements, retenus dans la limite de 1 000 € pour l'imposition des revenus de 2020 à 2023 (Loi 2021-1900 du 30-12-2021 de finances pour 2022).