



ACTUALITÉ

Fiscalité, patrimoine, retraite et rémunération : comment réagir aux derniers changements ?



Dividendes, ISF, mesures de lutte contre les optimisations...

Rachats, retraite article 39, forfait social ...

Les nouvelles dispositions changent en profondeur la législation applicable. Pour les épargnants, les TNS comme les dirigeants salariés, les stratégies patrimoniales et sociales sont mises en cause.

Essayons d'y voir plus clair sur les conséquences et les mesures à préconiser.

La pression fiscale sur les revenus du travail et du capital sera dans les années qui viennent « plus que symbolique », c'est une évidence. Les particuliers seront encore plus enclins à rechercher des solutions pour réduire leur facture fiscale. Réductions ? Déductions du revenu global ? Autres solutions ? L'optimisation du revenu disponible après impôt va évoluer en fonction des nouvelles règles.

L'ère des réductions d'impôt touche à sa fin...

Il faudra prendre en compte en 2013 (voire avant) :

- la hausse du taux des plus hautes tranches de l'impôt sur le revenu : passage de 41 à 45 % (voire 63 %) ;
- la hausse programmée des prélèvements sociaux ;
- la pérennisation de la taxe sur les hauts revenus à 3 et 4 % ;
- la majoration de l'ISF...

Tous ces éléments ne peuvent qu'accroître la charge fiscale des contribuables, fortunés ou non. Parallèlement, ceux qui souhaitent limiter efficacement leur imposition sur le revenu voient leurs possibilités d'actions se réduire par le plafonnement global des niches fiscales. Sauf accès au plafonnement spécifique Girardin, il devrait être difficile de diminuer son impôt sur le revenu de plus de 10 000 € par le biais de réductions ou crédits d'impôt à compter de 2013.

Dans ce contexte, il est clair que « l'ère des réductions » d'impôt touche à sa fin pour ceux qui dépassent un certain seuil de revenu. Le tableau suivant indique les seuils (RNGI) à compter desquels les contribuables sont éventuellement concernés par le plafonnement des niches. On constate le durcissement très significatif des règles entre 2012 et 2013.

Année de perception des revenus	2012	2013
Couple marié ou pacsé avec deux enfants rattachés (3 parts)	130 000 €	89 000 €
Couple marié ou pacsé (2 parts)	112 000 €	70 500 €
Célibataire, veuf ou divorcé (1 part)	84 500 €	52 000 €

Exemple de lecture : un célibataire dont les revenus sont supérieurs à 52 000 € ne pourra plus ramener son imposition à « 0 » par le biais de réductions et crédits

d'impôt initiés en 2013 et inclus dans le plafonnement. Restent les déductions du revenu imposable qui ne sont pas plafonnées et que l'on peut optimiser.

Les charges déductibles du revenu global, voire d'un revenu catégoriel, deviennent de plus en plus pertinentes mais restent limitées...

Parmi les charges déductibles du revenu global, on peut citer à titre d'exemple :

- les cotisations sociales ou retraite, rachat de trimestres, versement sur les PERP ...
- les dépenses de grosses réparations supportées par certains nus-propriétaires ;
- les charges foncières des immeubles historiques et assimilés ;



Paradoxe : il ne faut plus se marier ni se pacser...

Considérons deux célibataires qui disposent d'un revenu fiscal de référence identique de 52 000 € ; ils doivent acquitter chacun environ 10 000 € d'impôt sur le revenu. Ils peuvent cependant tous deux neutraliser leur imposition respective par des réductions d'impôt ad hoc. S'ils se marient et constituent un foyer fiscal unique, ils devront ensemble acquitter 20 000 € d'impôt... qu'ils ne pourront diminuer de plus de 10 000 € en raison du plafonnement des niches qui s'applique pour le foyer fiscal. **Un mariage qui coûte 10 000 € par an...**

- les charges foncières des immeubles historiques et assimilés ;
- certains déficits fonciers dans la limite de 10 700 € ;
- les déficits professionnels, par exemple ceux des loueurs en meublé professionnels.

Ces charges génèrent une économie fiscale proportionnelle aux tranches d'imposition du foyer fiscal et l'avantage qu'elles génèrent est par définition progressif en fonction des revenus.

En effet, s'il est actuellement pertinent de diminuer, par une charge déductible, une base imposable taxable à 41 % (ou 45 %), il est moins approprié de réduire les revenus taxés à 30 % et a fortiori à 14 ou 5,5 %.

Ces dépenses ou cotisations déductibles devront donc être calibrées avec soin par rapport à chaque situation patrimoniale.

Ces charges déductibles étant limitées en nombre, il sera de plus en plus difficile pour un contribuable de limiter son imposition. Cependant, elles doivent progressivement se substituer aux réductions d'impôt.

Paradoxe : 63 % d'avantage fiscal pour un PERP ?

Plus les taux d'imposition augmentent, plus les dépenses déductibles du revenu global deviennent pertinentes. A supposer que la tranche marginale d'imposition atteigne 63 % (+ 8 % de CSG et CRDS + taxe sur les hauts revenus), un couple marié avec de très hauts revenus peut verser jusqu'à 58 196 € par an sur un PERP (plafond 2012) et générer une économie d'impôt non plafonnée de près de 36 660 € non soumise au plafonnement des niches !

Un rendement exceptionnel pour un PERP !

Mieux vaut limiter la perception des revenus « imposables »...

Si l'on pousse le raisonnement, la solution la plus efficace pour limiter le revenu fiscal de référence, et donc les impositions, consiste à réduire au strict minimum les revenus encaissés : c'est une évidence, celui qui perçoit peu de revenus est peu (ou pas) imposé.

Cette solution n'est cependant guère accessible aux salariés ou aux retraités qui perçoivent mécaniquement leurs salaires ou pensions. En revanche, les revenus professionnels (grâce aux arbitrages entre rémunération et dividendes) et surtout les revenus du patrimoine (en raison du choix de structures de capitalisation) peuvent être gérés en fonction des besoins réels. Il est également possible de dissocier flux de revenu et base imposable.

Le principe consiste à ne percevoir que les revenus nécessaires pour n'être imposés que sur ceux-ci. Les actifs patrimoniaux seront donc logés au sein de cadres juridiques ou fiscaux qui capitalisent et leurs revenus ne seront pas pris en compte dans le revenu fiscal du contribuable.

Les exemples suivants illustrent trois supports simples à utiliser...

NB : les contraintes apportées par ces solutions devront également être évaluées.

Exemple 1 : rachats partiels sur contrat d'assurance-vie.

Un particulier investit 500 000 € sur un contrat d'assurance-vie capitalisant à 3 %. En fin d'année, le contrat est valorisé 512 625 € nets de prélèvements sociaux. Il rachète les 12 625 € de valorisation. Seule la quote-part d'intérêt incluse dans le rachat partiel constitue un revenu imposable soit 311 € seulement...

Avantages :

- le client reste « pauvre » sur sa déclaration fiscale augmentée de 311 €, très compétitif par rapport aux modalités de taxation des autres revenus,
- les revenus ne sont perçus qu'en cas de nécessité et à la hauteur souhaitée.

NB : l'utilisation de contrats d'assurance-vie assortis de régimes spéciaux (par exemple avec participation bénéficiaire différée) permet parfois d'accroître ces effets...

Exemple 2 : utilisation de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS). Loger des actifs patrimoniaux au sein de sociétés soumises à l'IS « neutralise » sur une longue période la taxation à l'impôt sur le revenu des produits issus de ces actifs. Notons que ces sociétés peuvent être créées pour l'occasion ou être d'anciennes sociétés holdings professionnelles.

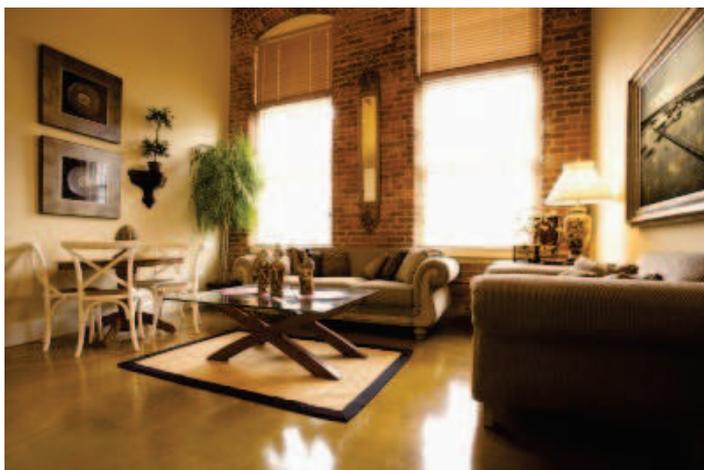
Avantages :

- le résultat fiscal, calculé selon les règles de l'IS et notamment avec le jeu des amortissements, est taxable à 15 % ou 33, 1/3 %, sans prélèvements sociaux.
- les revenus ne sont perçus qu'en cas de nécessité et à la hauteur souhaitée. Ils bénéficient pour l'impôt sur le revenu d'une réfaction de 40 % (+ abattement forfaitaire de 1 525 € ou 3 050 € appelé à disparaître). Le client reste plus « pauvre » en apparence. Les prélèvements sociaux sont dus sur la totalité des sommes retirées.

L'efficacité de la solution repose à l'avenir sur la perception des seuls revenus nécessaires et sur le maintien du taux d'IS à 15 %.

NB : il faudra gérer efficacement la sortie de ces « tirelires » patrimoniales.

Exemple 3 : location meublée non professionnelle (LMNP). Les revenus issus de la location meublée relèvent des règles des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Sauf application du micro BIC, le loueur en meublé non professionnel détermine le revenu imposable de cette activité en amortissant ses meubles et immeubles.



Les amortissements constituent des charges non décaissées déductibles. Globalement, en particulier si le bien a été acquis à crédit, le loueur peut ainsi percevoir des revenus peu ou pas imposés sur de longues périodes.

Conclusion : Préparer ou générer la perception de revenus nets suffisants sera le nouveau défi à relever dans les années qui viennent. Les personnes en activité comme les retraités devront adapter leurs stocks et leurs flux d'épargne dans un nouvel environnement fiscal et social. Des solutions simples existent avec variantes, d'autres restent à imaginer.

Remarque 1 : le régime de la réduction « Censi-Bouvard » (réduction d'impôt de 11 % de l'investissement immobilier plafonné à 300 000 € et étalée sur 9 ans) est moins favorable qu'une imputation des amortissements pour neutraliser les revenus futurs pour l'impôt et les prélèvements sociaux...

Remarque 2 : en location meublée non professionnelle, la vente des actifs immobiliers relèvent des plus-values immobilières des particuliers (exonération progressive et totale au terme de 30 années). Les amortissements déduits ne sont pas réintégrés pour le calcul de la plus-value ce qui constitue l'avantage déterminant de ce régime...

Les nouvelles tendances d'investissements



Face à la crise et aux fluctuations des marchés, les « valeurs refuges » comme l'or et l'immobilier reviennent sur le devant de la scène. Des alternatives aux placements financiers traditionnels peuvent vous être proposées... Il convient de les « jauger » avec soin.

LE VIN

Un investissement dans le secteur viticole peut revêtir différentes formes :

- Acquérir des bouteilles de grands crus : La production de grands crus classés est limitée et la demande internationale s'intensifie. **Vous faites l'acquisition de ces produits de luxe stockés pendant au minimum 5 ans dans les caves du domaine ou des sociétés gérant un ensemble de caves. Vous pouvez ensuite envisager de consommer ces bouteilles ou de les revendre afin de générer une plus-value importante.**



- Investir dans un Groupement Foncier Viticole (GFV) : un petit nombre de personnes se regroupent par le biais d'une société civile pour acquérir un domaine viticole et confient son exploitation, par bail à long terme, à un exploitant. Ce groupement permet d'accéder à la propriété foncière viticole, selon ses possibilités et sans souci de gestion, mais surtout d'obtenir, sous conditions, des avantages fiscaux : **exonération d'ISF, de droits de donation et de succession à hauteur de 75 % de la valeur des parts jusqu'à 101 897 €, et à hauteur de 50 % au-delà.**

L'ART

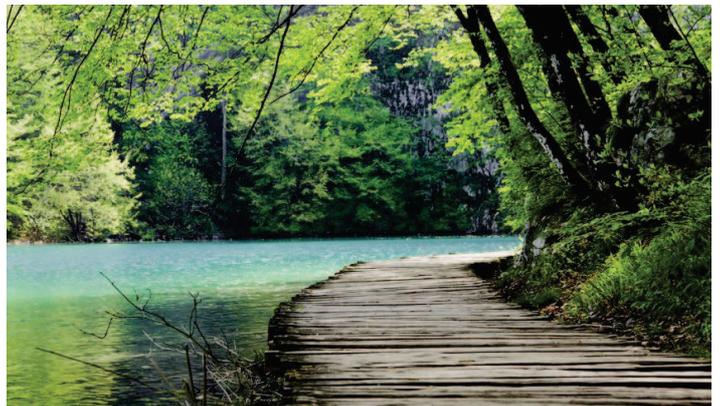
Une collection privée peut être composée à loisir de tableaux, sculptures, gravures, manuscrits anciens, photographies, documents historiques... Ces œuvres d'art ou antiquités, lorsqu'elles sont qualifiées comme telles, bénéficient d'une fiscalité avantageuse en ce qu'elles sont actuellement **totale** **ment** **exonérées d'ISF**. Le projet de loi de finances pour 2013 reviendrait sur cette exonération.



Cependant, ces supports ne génèrent pas de revenus réguliers et donc les promesses de rendements sont à considérer prudemment. Le soutien du secteur de production cinématographique via une souscription au capital de SOFICA contribue au financement d'œuvres cinématographiques ; vous bénéficiez ainsi d'une **réduction d'impôt sur le revenu au taux de 30 % ou 36 %**.

LES BOIS ET FORÊTS

L'acquisition de bois et forêts constitue un investissement comparable à celui de la pierre, concret, à envisager sur le long terme et bien plus stable que les marchés financiers. Cependant, cet investissement n'est pas sans risque (tempête, feux de forêt, parasite et maladie...). La production de bois permet d'obtenir un revenu régulier et peu (ou pas) imposable au titre des bénéfices agricoles (BA).



Vous pouvez également bénéficier d'avantages fiscaux qui sont notamment :

- **Réduction d'impôt sur le revenu au taux de 18 %** sur le montant investi et dans la limite de 5 700 € pour les personnes seules et 11 400 € pour les couples mariés ou pacsés.

- **Exonération de 75 % de leur valeur au titre des droits de donation, succession et ISF.**

Ces avantages fiscaux sont notamment conditionnés au respect d'un engagement de conservation des actifs ou parts pendant 8 à 15 ans ainsi qu'au respect d'un plan de gestion agréé.

Comme pour le vin, on peut acquérir des bois et forêts en direct ou via un Groupement Forestier (GF)

LES FONDS DE PLACEMENTS ATYPIQUES

Il est possible de placer vos économies dans un fonds commun de placement (FCP) spécialisé. Ces fonds particuliers acquièrent leurs propres collections d'œuvres d'art ou leurs propres grands crus et vous proposent d'en acquérir « un bout » en souscrivant des parts du fonds.

Des secteurs d'investissement plus atypiques sont parfois proposés : **certains fonds investissent dans le transport maritime ou les entreprises solidairement responsables.**

Dans la première hypothèse, le fonds acquiert des conteneurs qu'il loue ensuite à des compagnies maritimes pour le transport de marchandises à travers le monde.

Dans la seconde hypothèse, le fonds investit dans des sociétés qui respectent avec leurs collaborateurs, clients, fournisseurs, actionnaires, certaines contraintes sociales et

environnementales, ou qui ont une politique, des systèmes de management et des résultats satisfaisants en la matière. Le souscripteur fait don d'une partie des revenus de son placement (plus-value ou dividendes) et bénéficie, pour chaque don, d'une réduction d'impôt sur le revenu de 66 % ou 75 % dans la limite de 20 % du revenu imposable.

Ces investissements atypiques peuvent apparaître comme une alternative aux placements « traditionnels », financiers ou immobiliers, avec une fiscalité attrayante et des opportunités de plus-values. Cependant, pour les néophytes, ces placements peuvent rapidement s'avérer très risqués.

Il convient donc d'être prudent et de n'envisager ces solutions qu'à la marge ou comme des « investissements-plaisir ».

N'hésitez pas à demander un avis éclairé à votre conseil habituel.

INFO



Vendre ou louer ... les diagnostics à ne pas oublier !

Le DPE : préliminaire indispensable à la mise sur le marché

Tout propriétaire envisageant de louer ou vendre son bien doit, au préalable, réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Le classement qui en découle constitue un élément indispensable à la publication de l'annonce de location ou de mise en vente.

Le DDT : lors de la vente ou de la location...

Un dossier de diagnostic technique (DDT), devra également être remis :

- à l'acquéreur : au plus tard, lors de la signature de la promesse de vente (ou, à défaut, à la signature de l'acte),
- au locataire : lors de la signature du bail ou de son premier renouvellement.

Le nombre de diagnostics annexés au DDT sera fonction des caractéristiques propres au logement mais également de sa situation et du type d'opération envisagée, comme le montre le tableau ci-après :

	Diagnostics	Type de logement concerné	Vente	Location	Durée de validité
Dossier de Diagnostic Technique (DDT)	Diagnostic de performance énergétique	immeubles bâtis (sauf occupation < 4 mois par an)	X	X	10 ans
	État amiante	permis de construire déposé avant le 01/07/1997	X		Illimitée
	Constat de risque d'exposition au plomb	permis de construire déposé avant le 01/01/1949	X	X	- Illimitée ou - 1 an si présence de plomb
	État de l'installation intérieure de gaz naturel	installation de gaz > 15 ans	X		3 ans
	État de l'installation intérieure d'électricité	installation d'électricité > 15 ans	X		3 ans
	Contrôle des installations d'assainissement non collectif	logements ne disposant pas du "tout à l'égout"	X		3 ans
	État parasitaire relatif aux termites	zones déclarées, par un arrêté préfectoral, comme étant infestées par les termites	X		6 mois
	État des risques naturels et technologiques	communes avec : - plan de prévention des risques technologiques, - plan de prévention des risques naturels, - zone de sismicité.	X	X	6 mois

Le coût de l'ensemble des diagnostics n'est pas réglementé et oscille généralement entre 300 et 700 €. Toutefois, leur réalisation permet au propriétaire de s'exempter d'éventuels litiges ultérieurs notamment en termes de garantie des vices cachés.

Pour tout renseignement, contactez :

Philippe de Guizelin

tél : 03 26 04 97 20

mobile : 06 31 41 95 51

mail : pdeguizelin@wanadoo.fr