

Doper vos placements et préserver votre avenir fiscal !

La rémunération des placements est aujourd'hui très basse : 1,75 % sur le livret A, 2,50 % sur le PEL (hors prime).

Il existe bien des livrets d'épargne dopés pour bénéficier de meilleurs taux (jusqu'à 4 % l'an), mais sur des durées et des montants limités et leur rendement sera sérieusement réduit par les impôts et les prélèvements sociaux. Pour des périodes plus longues, reste l'assurance-vie avec un rendement de 3,5 à 4 % l'an sur le fond euros, net d'impôt (après 8 ans, sous certaines conditions), sauf à prendre des risques pour tenter d'obtenir une meilleure rémunération avec les actions par exemple. La solution la plus efficace reste l'investissement immobilier notamment avec des économies d'impôts, lesquelles viennent doper sa rémunération. Et c'est certainement une des meilleures solutions aujourd'hui (sous réserve du choix de l'investissement), compte tenu du nouveau contexte fiscal que vient de nous dessiner le gouvernement avec la réforme des retraites.

Ce nouveau contexte fiscal (pas encore définitif) devrait nous conduire à une augmentation du taux d'imposition en créant une nouvelle tranche d'imposition à 41 %, en supprimant le seuil d'imposition des plus-values mobilières pour les taxer au premier euro, en les soumettant au barème de l'impôt sur le revenu au lieu du prélèvement forfaitaire, en supprimant le crédit d'impôt pour les dividendes, en augmentant le taux du prélèvement forfaitaire de 16 à 17 % pour les plus-values de cessions immobilières et en passant le taux d'imposition des dividendes de 18 % à 19 %... Bref, une imposition globale plus importante.

Vous avez donc tout intérêt à profiter dès maintenant des moyens qui vous sont offerts pour réduire vos impôts. L'avenir est à la hausse des impôts. De plus, certains taux de réduction d'impôt pourraient être revus à la baisse, certaines niches fiscales devraient disparaître et d'autres, enfin, être plafonnées. Donc, autant en profiter tant qu'elles existent.

Et c'est encore possible, avant le 31 décembre de cette année, de faire le plein d'avantages fiscaux, dans la limite de 20 000 € + 8 % de votre revenu imposable pour 2010.

Pour illustrer ces propos et bien percevoir l'impact fiscal sur la rentabilité des investissements, voici les résultats de plusieurs simulations de projets d'investissements réalisés pour nos clients.

Notre cliente, le Docteur D., veut réduire ses impôts dès 2010, ce que permet la souscription de SCPI Scellier / Scellier intermédiaire. Elle réalise un investissement de 160 000 € en SCPI Scellier intermédiaire. Nous la préférons à la Scellier car elle est plus défiscalisante et colle plus à la réalité locative surtout en région parisienne (des changements sur ces plafonds de loyers sont d'ailleurs attendus pour les acquisitions réalisées à compter du 1/1/2011). Sur 15 ans, elle réalise des économies d'impôts estimées à 70 771 € et les parts souscrites ne lui auront coûté que 69 411 € (une fois encaissés les loyers, les économies d'impôts, les intérêts de l'assurance-vie et réglés les intérêts d'emprunt, payées les primes d'assurance-vie et remboursé le capital) avant toute revalorisation ! Sur la base de ce coût et si les parts sont remboursées à leur prix d'achat, notre Docteur D. devrait donc au minimum doubler sa mise en 15 ans et plus si les plus-values sont au rendez-vous. Ce qui ne devrait pas manquer de se réaliser si la SCPI en question a été bien choisie (sa composition est essentielle).

À la rentrée, vous aurez le choix entre la SCPI Scellier / Scellier intermédiaire et la SCPI Scellier / Scellier intermédiaire BBC (Bâtiment Basse Consommation d'Énergie). Les deux pourront constituer des opportunités intéressantes quand elles auront été bien sélectionnées :

- les SCPI Scellier / Scellier intermédiaire – certaines de ces SCPI pourraient receler des potentiels de plus-values grâce à des prix d'achat d'immeubles habilement négociés avant la fin d'année avec un emplacement stratégique,
- les SCPI Scellier / Scellier intermédiaire BBC présenteront l'intérêt d'être aux nouvelles normes avec bien entendu, des prix un peu plus élevés ! Mais avec aussi des possibilités de plus-value à la sortie grâce à ces normes.

Les deux choix sont pertinents et se justifient.

ATTENTION : dernière année de réduction d'impôt à 25 % ou 37 % pour la loi Scellier / Scellier intermédiaire non BBC. L'an prochain, ces taux passeront à 15 % et à 27 % sauf à acquérir des biens immobiliers loi Scellier / Scellier intermédiaire en BBC pour conserver les taux de 25 % et 37 %.

Notre client et praticien, le Docteur S. réalise, dans le cadre du Scellier réhabilité optimisé aux déficits fonciers, un investissement patrimonial à Nancy, en plein cœur de ville. L'intérêt de cette formule est que dès l'année d'acquisition, le Docteur S. peut déduire les déficits fonciers de l'opération, liés aux travaux des parties communes en attendant la réduction d'impôt de la loi Scellier à la livraison. Son prix est de 133 130 € tous frais compris. Ses économies d'impôts sont estimées à 67 603 € et le coût d'acquisition du bien est estimé à 63 595 € (après tous encaissements et décaissements). Sur cette base, notre docteur S., en l'absence de toute plus-value, devrait donc un peu plus que doubler sa mise en 15 ans et voire plus, s'il réalise une plus-value.

Cet autre client, le Docteur B., est lui aussi sous le charme de l'ancien. Il retient un investissement dans le cadre de la loi Malraux, dans un magnifique bâtiment du XVIII^e à Niort, ville des mutuelles et sièges sociaux des banques. L'investissement porte sur un montant total de 191 896 €, tous frais compris. Les économies d'impôts sont estimées à 81 173 € et le coût d'acquisition du bien est estimé à 93 229 € (après tous encaissements et décaissements). Encore une fois, sur cette base, notre docteur B. devrait donc un peu plus que doubler sa mise en 15 ans, voire plus, s'il réalise une plus-value.

Cet autre client, le docteur I. souhaite un revenu « garanti » et revalorisé pour sa retraite. Il choisit un investissement en loueur en meublé non professionnel en EHPAD (Établissement pour Personnes Âgées Dépendantes), pour un montant de 222 653 €, tous frais compris, sur la Côte d'Azur. Le taux de revenu est de 4,60 % net (mise aux normes éventuelle à la charge de l'exploitant). Et comme notre client paye des impôts conséquents, il opte pour la réduction d'impôt Censi-bouvard (25 % du prix de revient réparti sur 9 ans). Le coût d'acquisition du bien est estimé à 108 623 € (après tous encaissements et décaissements) pour un bien acquis 222 653 €. Là encore, sur ces bases, notre client le docteur I. devrait au moins doubler sa mise sur 15 ans s'il revend au prix d'achat et plus s'il réalise une plus-value bien entendu.

Enfin, le Docteur H., souhaite aussi des revenus garantis et revalorisés pour sa retraite, mais préfère investir en résidence étudiante, pour des raisons de budget, pour un montant de 86 600 € tous frais compris, dans le centre ville de Nantes (ville universitaire très dynamique et très appréciée des étudiants), à toute proximité des universités et des écoles supérieures. Le taux de revenu est de 4 % net. La réduction d'impôt lui procure un avantage estimé à 21 650 € (sur 9 ans) et le coût d'acquisition du bien ressort à 49 330 € (après tous en-



© Jesse Barrow - Fotolia

caissements et décaissements). Sur 15 ans, il n'est pas loin de doubler sa mise et sa rentabilité sera supérieure s'il réalise une plus-value.

ATTENTION : dernière année de réduction d'impôt à 25 % pour le loueur en meublé non professionnel. L'an prochain, le taux de réduction passera à 15 % !

Tous ces exemples d'investissements qui réduisent vos impôts, sont très utiles économiquement (logement) et à la société (personnes dépendantes et étudiants). Ils peuvent aussi et surtout vous aider efficacement et concrètement à constituer un capital retraite, indispensable, osons le dire !

La réussite de ces investissements passe obligatoirement et toujours par des emplacements de qualité, des marchés locatifs soutenus (régions avec déficits de logements, personnes âgées dépendantes, étudiants...), des gestionnaires de premier plan, des prix d'achat raisonnables et des taux d'emprunt très bas (peut-être au plus bas aujourd'hui !).

Conclusion

Profitez encore des avantages fiscaux tels qu'ils existent aujourd'hui, pour préserver votre avenir fiscal et par conséquent votre avenir financier ! ♦

AUTEUR

Catherine BEL

Patrimoine Premier

CIF réf.sous n°A043000 par la CIP assoc. agréée par l'AMF

32 av. de Friedland, 75008 Paris

Tél. : 01 45 74 01 05 - Fax : 01 45 74 01 15

Email : catherinebel@patrimoinepremier.com