

# La lettre PATRIMONIALE

Comprendre pour agir

OCTOBRE - NOVEMBRE 2018

## Le Père Noel est une...

Aubaine pour optimiser sa fiscalité. Mais dans sa hôte, il n'y a pas que des cadeaux. Parfois les récompenses, entendez par là les économies d'impôts, profitent plus au vendeur qu'au contribuable. Des marges trop élevées ? Devinez pour qui est alors l'économie d'impôts ? Des solutions et produits mal adaptés ? Par exemple pas de demande locative solvable pour une opération sous le régime Pinel ? Devinez qui devra payer la note ?

Optimiser sa fiscalité ne se prépare pas pendant les derniers jours de l'année au gré des offres de circonstance mais longtemps à l'avance et avec... de bons interlocuteurs. L'objectif n'est pas d'élu-der l'impôt ou d'en payer moins mais de l'utiliser comme catalyseur du patrimoine.

La bonne question à se poser consiste à se demander si on aurait acquis un produit non assorti d'un avantage fiscal. Si la réponse est positive, le jeu peut en valoir la chandelle. Et la fiscalité sera l'étincelle. Dans le cas contraire, mieux vaut passer son chemin.

Vous l'avez compris, le vocabulaire a sa raison d'être et les mots peuvent se ressembler tout en étant très différents. Défisicaliser n'est jamais une bonne opération. Mais optimiser, autrement dit conjuguer les atouts d'un placement doit guider chaque épargnant. Dans le cas contraire, payer moins d'impôts peut coûter très cher.

Dans cette lettre, quelques pistes pour optimiser. A creuser avec votre conseiller en gestion de patrimoine.

Le secrétaire du vrai Père Noel  
**Patrick Lelong**

# FinABank

Accompagne vos projets



**Dominique PERRIER**  
Mandataire d'Intermédiaire  
d'Assurances

33310 LORMONT

Tél. : 06.14.26.72.05

Mail : dominique.perrier@finabank.fr

## Optimiser prestation compensatoire et pension de réversion

L'une et l'autre ont en commun leur origine : le mariage et sa dissolution.

La prestation compensatoire peut être versée à l'occasion d'un divorce. Elle a pour objet de « compenser une perte de train de vie » du fait de la rupture. Elle ne doit pas se confondre avec la pension alimentaire attribuée pour l'éducation des enfants.

Attention, cette prestation compensatoire se transmet aux héritiers du débiteur au décès de ce dernier (art 279 du Code civil). Pour éviter ce « cadeau empoisonné » aux enfants, les époux peuvent y déroger en le mentionnant dans l'acte de divorce homologué par le juge.

La pension de réversion est attribuée au conjoint survivant du pensionné ou futur pensionné. Elle ne s'applique qu'entre époux. Elle répond à des conditions d'âge et de ressources du survivant. Pour la retraite de base des salariés, elle est attribuée à partir de 55 ans si le plafond de ressources brut annuel ne dépasse pas 20550 euros en 2018. Elle s'établit à 54% du montant de la pension du pensionné décédé.

Pour les retraites complémentaires, la pension de réversion peut être versée dès 55 ans (ARRCO) et 60 ans (AGIRC). Pour ces deux régimes sans conditions de ressources.

Deux conseils pour optimiser la réversion. Bien comprendre qu'un remariage ne l'annule pas pour les retraites de base, artisans, commerçants, professions agricoles et régimes complémentaires des artisans et commerçants. En revanche, elle est perdue en cas de remariage pour l'immense majorité des régimes complémentaires. Enfin, le conjoint survivant doit la demander le plus tôt possible car les délais peuvent être longs et un rappel d'arrérages n'est possible que dans la limite d'une année.



## La pierre qui roule...

Un investissement locatif dans le neuf (dispositif Pinel), dans l'ancien en zone protégée (Malraux) ou en démembrement de propriété, le tout en direct ou sous la forme de SCPI peut conjuguer investissement pertinent et optimisation fiscale. Rappelons ces avantages. Une réduction d'IR pour le Pinel de 36 000, 54 000 ou 63 000 euros sur 6/9 ou 12 ans. Des dépenses de restauration dans la limite de 100 000 euros par an dans le cadre de la loi Malraux. Avec un avantage de première importance : cette réduction n'entre pas dans l'enveloppe des niches fiscales maximum annuelle. Le démembrement de propriété permet d'acheter moins cher (nue propriété), de récupérer à terme l'usufruit et donc la pleine propriété sans augmenter sa pression fiscale.

Ces trois régimes se déclinent aussi sous la forme de pierre-papier (SCPI) ce qui permet d'optimiser sa fiscalité sur mesure et de diversifier son patrimoine. Même si ces incitations sont conséquentes, elles n'ont de sens que si le produit acheté est de qualité (emplacement, prix, qualité de la gestion) car du côté des remboursements, on en prend le plus souvent pour au moins 10 ans. Alors 10 ans de bonheur fiscal ou 10 ans de malheur : c'est vous qui voyez.

## Abus de droit : dangereux pour la santé fiscale

On considère qu'il y a abus de droit quand le but poursuivi par le contribuable est uniquement d'éluider ou d'amoinrir l'impôt sans intérêt patrimonial. C'est à l'administration fiscale de démontrer l'abus, dont la procédure est bien encadrée. Ce peut être par l'intermédiaire d'opérations apparemment régulières comme une vente déguisée en donation (souvent dans le cadre familial) pour acquitter moins de droits. Ou encore mettre en place une SCI dont le but essentiel reste de créer un déficit.

Une autre procédure existe, cousine de l'abus de droit : la donation indirecte (souscrire un contrat d'assurance vie en dernier instant alors que l'on est gravement malade etc...). Les sanctions sont lourdes. Un redressement sur la base de l'acte requalifié, une pénalité de 80% et un intérêt de retard. La règle à retenir est que l'on ne peut pratiquer une cascade de déduction sur une même opération et qu'un intérêt patrimonial (protéger sa famille par exemple) doit être pleinement visible pour éviter la contestation.



## Suivez le guide : la solution est dans l'enveloppe

Le guide, c'est votre feuille d'impôts sur le revenu. L'enveloppe ou plutôt les enveloppes sont fiscales. Elles s'appellent PEA, PERP, Loi Madelin ou PERCO.

Le PEA permet d'optimiser son portefeuille boursier. Une franchise d'impôts à condition de conserver son plan pendant 5 ans. Seulement 17,2% de prélèvements sociaux (au lieu de 30% pour un compte titres ordinaires) et un plafond de versement de 150 000 euros. Chaque personne majeure peut ouvrir un PEA (et un seul). L'enveloppe PEA peut à son tour s'optimiser si l'on choisit un PEA « assurances » plutôt qu'un PEA bancaire. A la clef, la possibilité de demander une avance et de sécuriser les gains dans un support moins volatil que les actions (régime de l'assurance vie).

Les PERP, Madelin et PERCO peuvent s'optimiser en prenant en compte les plafonds de déduction épargne retraite qui figurent sur nos feuilles d'impôts. Ces plafonds sont calculés par l'administration. Elles n'ont d'intérêt que si l'on est imposable (sauf pour le PERCO valable dans tous les cas). Plus la tranche d'impôts est élevée et plus l'économie d'impôt sera importante. Mais comment choisir ? Le Madelin réservé aux TNS reste plus attractif car les versements sont déductibles des bénéfices, à condition de dépendre d'un régime réel d'imposition (et non pas micro BIC ou micro BNC car les sommes sont alors déductibles sur le revenu global).

Le PERP présente un avantage assez peu connu : la possibilité de sortir intégralement en capital pour l'achat de sa résidence principale (à condition de ne pas avoir été propriétaire au cours des deux dernières années). Judicieux pour la retraite...

## Voici plusieurs approches intéressantes pour vous aider à préparer votre retraite :

- Souscrire des parts de SCPI à crédit : Cela permet d'optimiser l'investissement réalisé en bénéficiant d'un effet de levier. En effet, cet option permet de créer une source de revenus pérenne à terme sans mobiliser de capital et en consacrant la totalité des loyers versés par la SCPI au remboursement du crédit qui a permis de l'acheter.
- Souscrire des parts de SCPI en nue-propriété : Les parts de SCPI acquises ne génèrent aucun revenu pendant la durée du démembrement et donc aucune fiscalité. L'acquéreur devient ensuite plein propriétaire des parts (nue-propriété + usufruit) sans fiscalité supplémentaire et perçoit alors les loyers versés par la SCPI.

	SCPI à crédit	SCPI en nue-propriété
<b>Hypothès d'investissement</b>		
Durée de l'investissement	10 ans	10 ans
<b>Apport en fonds propres</b>	<b>0</b>	<b>100 000 €</b>
Montant emprunté	100 000€	- €
Taux d'emprunt	1,50% (ass. incluse)	NA
Capital investi	100 000 €	100 000 €
Clef de répartition	100% du prix de la pleine propriété	65% du prix de la pleine propriété
<b>Résultats 0 - 10 ans</b>		
Rendement SCPI*	4%	0%
Revenu mensuel	333€	- €
Mensualité d'emprunt	898 €	NA
<b>Effort d'épargne mensuel</b>	<b>565 €</b>	<b>- €</b>
<b>Résultats &gt; 10 ans</b>		
Rendement SCPI*	4%	4%
Capital constitué en pleine propriété	100 000 €	153 846 €
<b>Revenu mensuel**</b>	<b>333 €</b>	<b>513 €</b>

\* sans tenir compte de l'appréciation moyenne de 1% par an du prix de part SCPI

\*\* sans tenir compte de la fiscalité afférente à chaque particulier

- La possibilité d'investir dans des produits d'épargne retraite que sont le PERP ou le Madelin. Ces produits ont la particularité de vous offrir, en échange d'un certain blocage de votre épargne jusqu'à votre retraite et d'une sortie en partie sous forme de rente viagère, une défiscalisation des primes versées. Une approche qui peut être intéressante notamment pour les personnes projetant un écart important entre leur fiscalité « active » et leur future fiscalité de retraité. nue-propriété des parts de SCPI (sans fruits donc sans revenus) mais de rembourser « gratuitement » à l'issue d'une certaine durée et ceci sans fiscalité.

<b>PERP ou Madelin</b>	
<b>Hypothès d'investissement</b>	
Durée de l'investissement	10 ans
Versement initial	5 000 €
Prime mensuelle	100 €
Répartition de l'investissement	50% fonds euro 50% SCPI
Rendement	3.15%
<b>Résultats</b>	
Capital constitué	20 785.54 €
Cumul des versements bruts	17 000 €
Rente annuelle	1 594 €

Pour rentrer dans le détails de chaque mécanismes évoqué, et bien d'autres encore tel que l'assurance vie, rendez-vous chez votre Conseiller en Gestion de Patrimoine.

**FinABank - Dominique PERRIER-MARCHAND**

06 14 26 72 05

dominique.perrier@finabank.fr