



## Epargne retraite des indépendants : nouveau cas de déblocage anticipé !

Nous vous en parlions lors de notre dernière newsletter, ça y est, c'est voté : suite à la crise sanitaire, un **cas de sortie exceptionnelle de l'épargne retraite pour les indépendants a été institué, pour une durée limitée.**

Aussi, si vous êtes indépendant et que vous avez un contrat d'épargne retraite Madelin, Madelin agricole, ou un PER, **vous pouvez récupérer immédiatement jusqu'à 8 000 € sur votre contrat !** Néanmoins, votre rachat ne sera **exonéré d'impôt sur le revenu que dans la limite de 2 000 €** ; le surplus sera imposé.

Dépêchez-vous... vous devez formuler votre demande **avant le 31 décembre !**

**Attention :** si vous reversez en 2020 ou 2021 sur votre Madelin ou votre PER, le montant déductible lié à ce versement est réduit à hauteur du montant débloqué par anticipation.

## Rénovation et travaux fonciers : que pouvez-vous déduire ?

Si vous réalisez des travaux au sein de logements (loués « nus »), vous pouvez déduire certaines de ces dépenses de vos revenus fonciers.

- **Les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration sont déductibles**, sauf les réparations locatives qui sont normalement à la charge du locataire.
- **Les dépenses d'amélioration** (réalisation de travaux dans le but d'apporter un élément de confort nouveau au logement ou mieux adapté aux conditions modernes de vie) sont également **déductibles**. Cela peut par exemple être le cas de la pose d'une cuisine équipée, ou le remplacement de radiateurs.
- **En revanche, les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement ne sont pas déductibles**, car elles augmentent la valeur du bien immobilier.

Si vous réalisez simultanément différents types de travaux, la déductibilité de ces dépenses dépend du résultat final de la rénovation. Ces dépenses sont-elles dissociables ou non ? Si globalement elles concourent à remettre à neuf le logement, elles ne seront pas déductibles... Il convient d'apprécier chaque situation au cas par cas, aussi voici quelques exemples de jugements récents :

- **Des travaux d'amélioration réalisés concomitamment à des travaux de reconstruction et d'agrandissement ne peuvent pas être déductibles** de vos revenus fonciers si la surface du logement augmente après la réalisation des travaux ;
- **Des travaux d'amélioration ou de réparation sont indissociables des dépenses de reconstructions lorsqu'ils sont réalisés ensemble.**

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner.



## Dividendes et cotisations sociales : fin de l'ambiguïté

Vous êtes travailleur indépendant ou professionnel libéral ? Vous exercez votre activité dans le cadre d'une société à l'impôt sur les sociétés et vous percevez des dividendes ? Vous êtes amené à payer des cotisations sociales sur ces dividendes, au-delà de la petite part soumise aux seuls prélèvements sociaux. **Le montant à prendre en compte pour le calcul des cotisations sociales est le montant du dividende brut distribué**, et non le montant du dividende après abattement de 40%.

Jusqu'à présent, un doute subsistait mais la loi a été modifiée, à effet rétroactif depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018. Ainsi, l'abattement de 40% est d'application purement fiscale et ne s'applique pas à l'assiette des cotisations sociales.

Cette question se pose uniquement si vous optez pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En effet, si vous êtes soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), celui-ci s'applique déjà au taux de 12,8% sur la totalité du dividende.

Notez par ailleurs que le paiement des cotisations sociales peut être pris en charge par la société qui les verse.

# VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

## LA UNE



**PLUS DE 450 000 € EXONÉRÉS POUR AIDER VOS ENFANTS À FINANCER LEURS PROJETS !**

Un nouveau coup de pouce pour aider vos enfants à financer leurs projets vient de voir le jour en cette fin d'année ! Maintenant, vous pouvez donner encore plus à vos enfants sans aucune fiscalité.

p. 2 - 3

## ZOOM SUR

**À VOS MARQUES, PRÊTS, DÉFISCALISEZ !**

p. 4 - 7



- > Un nouveau cas de déblocage anticipé de l'épargne retraite pour les indépendants !
- > Rénovation et travaux fonciers : que pouvez-vous déduire ?
- > Dividendes et cotisations sociales : fin de l'ambiguïté





## PLUS DE 450 000 € EXONÉRÉS POUR AIDER VOS ENFANTS À FINANCER LEURS PROJETS !

Un nouveau coup de pouce pour aider vos enfants à financer leurs projets vient de voir le jour en cette fin d'année ! Maintenant, vous pouvez donner encore plus à vos enfants sans aucune fiscalité. Outre l'abattement classique de 100 000 € et le don familial exonéré de 31 865 €, il existe désormais un nouvel abattement temporaire de 100 000 € pour construire, faire des travaux d'isolation, ou développer une PME.

### Le don de somme d'argent exceptionnel de 100 000 €

#### Comment ça marche ?

Vous pouvez transmettre, par une donation notariée ou un don manuel, jusqu'à **100 000 €** à vos enfants, petits-enfants (ou, à défaut de descendance à votre neveu ou nièce), **sans fiscalité**, à condition notamment que ces derniers utilisent les fonds, sous trois mois, pour le **financement de projets bien précis**.

Il s'agit de :

#### ■ La création ou le développement d'une entreprise

L'entreprise financée doit être une petite entreprise récente ou créée à cette occasion : c'est le cas si elle emploie moins de 50 salariés et que son chiffre d'affaires annuel ou son total de bilan est inférieur à 10 000 000 €.

De plus, elle doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, depuis **moins de 5 ans**, et elle ne doit pas être issue d'une concentration, ni avoir distribué de bénéfices. Enfin, sa direction doit être assurée par le donataire (celui qui reçoit l'argent) pendant une durée minimale de trois ans à compter de l'opération.

#### ■ La construction de la résidence principale

Attention, il s'agit bien uniquement de la **construction** de la résidence principale. Autrement dit, si votre enfant a pour projet d'acheter sa résidence principale, même neuve ou en VEFA, cela n'est pas éligible au dispositif...

#### ■ La réalisation de travaux énergétiques dans la résidence principale

Les travaux doivent être éligibles à la prime de transition énergétique MaPrimeRénov' et être réalisés dans la résidence principale du donataire (celui qui reçoit).

#### ATTENTION

100 000 € est un plafond global par donateur. Ainsi, pour un même donateur (celui qui donne), la somme des donations ne peut excéder 100 000 €. En revanche, un même donataire (celui qui reçoit) peut recevoir plusieurs dons de donateurs différents, pour un montant global pouvant excéder 100 000 €.

Un même donataire ne peut bénéficier du dispositif qu'une seule fois par donateur.

Au global, un enfant peut donc recevoir 200 000 € exonérés de la part de ses parents grâce à ce dispositif. Cependant, il faut agir vite car cet avantage est limité dans le temps : **le don doit intervenir avant le 30 juin 2021**.

#### Quels sont les points de vigilance ?

Si vous souhaitez faire profiter l'un de vos enfants du don exceptionnel de 100 000 €, car il a un projet éligible et vous souhaitez l'aider, il faut préalablement vérifier qu'un autre régime fiscal de faveur ne serait pas plus avantageux...

est inférieur à 30 %, il faut privilégier les réductions d'impôt par rapport aux déductions (par exemple le dispositif Pinel plutôt qu'un versement en épargne retraite). Et inversement... Par exemple, verser 4 000 € sur un PER (Plan Epargne Retraite) n'aura pas le même impact si vous avez un TMI de 11 % (économie de 440 € d'impôt) ou de 41 % (économie de 1 640 €).

#### ■ Avez-vous déjà des réductions ou des crédits d'impôts ?

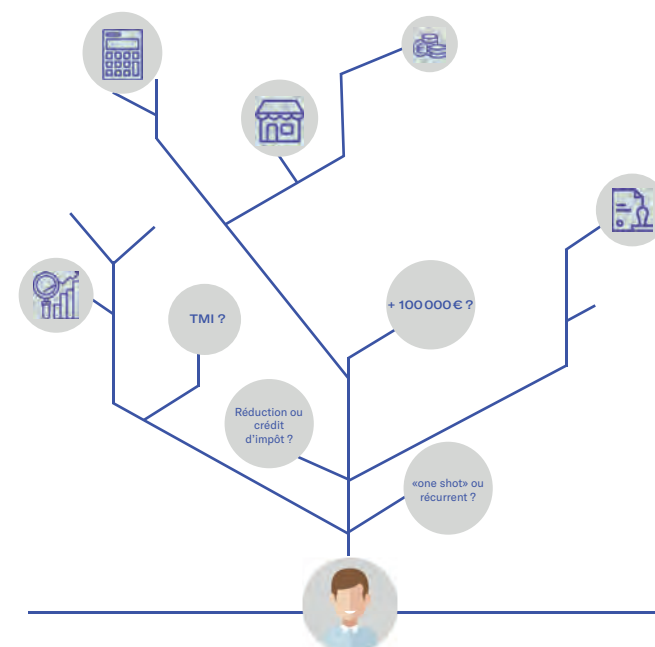
Si vous avez déjà des réductions ou des crédits d'impôts habituels ou réguliers qui diminuent votre impôt sur le revenu, il faut en tenir compte. En effet, la plupart des avantages fiscaux entrent dans le champ du « **plafonnement global** » des niches fiscales. Ainsi, au-delà d'un certain montant, les investissements de défiscalisation seront peu ou pas efficaces. Notez que certains dispositifs sont hors du plafonnement « classique » des niches fiscales. De plus, une réduction d'impôt peut parfois être reportable si elle n'est pas « consommée » sur l'année.

#### ■ Souhaitez-vous que votre investissement vous procure un avantage sur plusieurs années ?

Si vous avez des **revenus exceptionnels** cette année, il peut être opportun de réduire ponctuellement votre impôt sur le revenu. Votre stratégie ne sera pas la même si vous souhaitez **réduire votre fiscalité régulièrement, chaque année**.

#### ■ Etes-vous prêt à faire un investissement significatif (± 100 000 €) ?

Le montant de votre « enveloppe de défiscalisation » aura son importance dans le choix final de la solution retenue. En effet, si vous avez par exemple plus de 100 000 € à investir (en cash ou à crédit !), orientez-vous plus logiquement vers un investissement immobilier en direct. Au contraire, si vous ne souhaitez investir que quelques milliers d'euros, les SCPI fiscales ou les FCPI seront plus appropriées.



Comme vous pouvez le voir, vous avez des tas de solutions pour réduire le montant de votre impôt sur le revenu.

Globalement, pour atteindre votre objectif, vous pouvez agir à deux niveaux : diminuer votre impôt grâce à des réductions ou crédits d'impôt, ou réduire vos revenus imposables. Pour la première option, vous pouvez soit agir ponctuellement avec des réductions ou crédits d'impôt, soit réaliser un investissement plus lourd avec des effets récurrents : vous payerez alors moins d'impôt plusieurs années de suite. Pour la seconde option, sachez qu'il existe, au-delà de l'épargne retraite ou des dispositifs de défiscalisation, des mécanismes qui permettent de limiter l'imposition de vos revenus.

Il s'agit par exemple :

- de la **location meublée** : les revenus perçus sont souvent en effet plus faiblement imposés ;
- ou de la **SCI à l'impôt sur les sociétés (IS)** : les revenus perçus sont imposés au taux d'IS (15 % à 28 %), souvent plus faible que votre taux d'imposition à l'impôt sur le revenu (IR).

En cette fin d'année 2020, on doit privilégier les investissements dits "one shot" : versement/ouverture d'un PER, souscription de FIP/FCPI, SCPI « défiscalisantes », etc. Néanmoins, le choix de telle ou telle solution doit être fait au cas par cas, c'est pourquoi nous vous invitons à nous contacter afin que l'on étudie ensemble votre situation personnelle.

### ET POUR L'IMPÔT SUR VOS REVENUS 2021 ?

Dans le projet de loi de finances pour 2021, le barème de l'impôt sur le revenu pour les revenus 2020 est, comme d'habitude, revalorisé en fonction de l'inflation (soit +0,2 %). Concrètement, cela recule (un peu) l'entrée dans les tranches plus élevées du barème. Par exemple, l'entrée dans la tranche à 30 % se fera désormais à 25 710 € au lieu de 25 660 € l'an passé. Cette nouvelle grille sera utilisée pour votre déclaration de revenus du printemps prochain (sur les revenus 2020). Corrélativement, les taux de prélèvements à la source sont aménagés.

De plus, il est également prévu la non majoration de 25 % pour non adhésion à un organisme de gestion agréé (OGA). En effet, à l'heure actuelle si vous percevez des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou des bénéfices agricoles (BA), et que vous n'adhérez pas à un OGA, alors vos BIC, BNC, BA, sont retenus majorés de 25 % pour le calcul de votre impôt sur le revenu.

Par exemple, si vous avez des BIC (qui peuvent être des revenus de location meublée imposée au régime réel) sans adhérer à un OGA pour 10 000 €, alors votre BIC imposable est de 12 500 €. Cette majoration sera progressivement réduite, pour être totalement supprimée d'ici 2023.



## Pourquoi pas les dons ?

### Allier l'utile...

Vous pouvez réaliser des dons en faveur des causes qui vous tiennent à cœur et soutenir financièrement des organismes d'intérêt général ou d'utilité publique.

### ... à l'agréable !

En contrepartie, vous obtiendrez une **réduction d'impôt égale à 75 % ou 66 % de votre don** en fonction de la nature du bénéficiaire. Suite à la crise sanitaire, le plafond de certains dons a d'ailleurs été rehaussé pour cette année. Ainsi, les dons à des organismes d'aide aux personnes en difficulté, comme par exemple les Restos du Cœur ou la Croix-Rouge, génèrent désormais une **réduction d'impôt sur le revenu de 75 %, dans la limite de 1 000 € pour l'imposition des revenus de 2020**. La réduction d'impôt maximum est donc de 750 € (contre au mieux 414 € jusqu'à présent). Si votre don excède ce plafond, le surplus n'est pas perdu. Il ouvre simplement droit à une réduction d'impôt un peu plus modeste : celle des dons « classiques ». Ces dons ouvrent droit à **66 % de réduction** et sont retenus dans la limite de 20 % de votre revenu imposable. Les bénéficiaires sont des organismes d'intérêt général établis en France avec un but philanthropique, culturel, éducatif, scientifique, social, familial, humanitaire, sportif ou culturel etc.

Par exemple, si vous faites un don de 1 500 € au profit d'un organisme qui procède à la fourniture gratuite de repas à des personnes en difficulté, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt sur le revenu de 1 080 € (1 000 € à 75 % et 500 € à 66 %).



## Pourquoi pas les travaux de rénovation énergétique ?

Vous pouvez effectuer des travaux de rénovation énergétique dans votre logement, et cela peut, sous certaines conditions, vous permettre de bénéficier, encore pour un temps, d'un crédit d'impôt. A défaut, vous avez peut-être droit à la nouvelle prime de transition énergétique MaPrimeRénov' ?

## Un crédit d'impôt encore disponible cette année sous certaines conditions de ressources...

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) permet de bénéficier d'un **avantage fiscal si vous effectuez certaines dépenses au sein de votre résidence principale**. Vous pouvez en bénéficier sous conditions (notamment de ressources) si vous êtes propriétaire de votre logement. Cependant, toutes les dépenses ne donnent pas droit à ce crédit d'impôt. Comme son nom l'indique, il doit s'agir de dépenses qui contribuent à la **transition énergétique des logements**, c'est-à-dire l'achat de certains équipements, ou de matériaux concourant à la réalisation d'économies d'énergie (chaudières par exemple), à l'isolation thermique (comme l'isolation des fenêtres), et à la production d'énergie (électricité ou eau chaude). Chaque équipement, matériel, appareil ou prestation éligible se voit attribuer un montant forfaitaire de crédit d'impôt, pose incluse (par exemple 1 500 € pour un poêle à granulés). Pour chaque équipement, le montant du crédit d'impôt ne peut pas excéder 75 % de la dépense que vous avez réellement supportée.

Le CITE sera supprimé à compter du 31 décembre 2020. Néanmoins, le Projet de loi de finances pour 2021 prévoit des mesures transitoires pour les dépenses engagées en 2018 mais payées en 2020, ainsi que certaines dépenses engagées en 2019 ou 2020 et payées en 2021.

### ... qui sera remplacé par une prime pour tous

Une prime forfaitaire, appelée MaPrimeRénov', va remplacer le CITE. Cette prime, davantage ciblée sur la performance énergétique, est d'ores et déjà disponible sous certaines conditions, notamment de revenus. Contrairement au CITE, le versement de la prime n'est plus effectué l'année suivant les travaux, mais dès la fin de ces derniers ! **Le montant de l'aide est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain énergétique** apporté par les travaux de chauffage, d'isolation ou de ventilation. Un plafonnement des dépenses éligibles est prévu.

Les conditions pour bénéficier de cette prime devraient s'assouplir. Elle devrait notamment être ouverte à tous : propriétaire bailleur, propriétaire occupant, copropriété.

## Comment choisir ?

Pour faire le tri parmi ces différentes possibilités de défiscalisation et opter pour la solution la plus adaptée à votre situation et à vos objectifs, il faut vous poser les bonnes questions.

### ■ Quel est votre taux marginal d'imposition (TMI) ?

Le taux marginal d'imposition est celui qui s'applique à vos revenus les plus élevés. Le connaître permet notamment de **mesurer l'efficacité d'un avantage fiscal**. Si votre TMI

En effet, **ce dispositif exceptionnel n'est pas cumulable avec d'autres avantages fiscaux** :

- réduction d'impôt pour souscription au capital de PME dans le cadre de la création ou du développement de son entreprise ;
- crédit d'impôt transition énergétique (CITE) ou prime de transition énergétique (MaPrimeRénov') dans le cadre de travaux dans sa résidence principale ;
- crédit d'impôt pour salarié à domicile pour les petits travaux de bricolage ou jardinage.

Si vous avez plusieurs enfants, l'utilisation de l'abattement au profit d'un seul peut créer un déséquilibre. Cela est source de conflits potentiels entre eux au moment de votre décès. Sachez qu'il existe des solutions pour l'éviter, notamment en optant pour une donation-partage.

### BON À SAVOIR

En présence de plusieurs enfants, il est préférable d'intégrer (ou de réintégrer ultérieurement) cette donation ou ce don au sein d'une donation-partage pour « figer » les valeurs transmises. En effet, sans donation-partage, la façon dont le donataire (celui qui reçoit) remploie les sommes reçues peut générer des difficultés à la succession du donateur (celui qui donne).

## Les autres dispositifs fiscaux à votre disposition

Cette exonération s'ajoute aux abattements déjà disponibles.

### L'abattement « classique »

Un abattement de 100 000 € s'applique sur les donations (ou dons manuels) entre parents et enfants, quel que soit l'objet de la donation (un bien immobilier, une somme d'argent ...). Cet abattement se reconstruit tous les quinze ans. Deux parents peuvent donc donner 200 000 € à leur enfant tous les quinze ans sans fiscalité.

### ATTENTION

Cet abattement « classique » est également applicable en cas de décès. Cela signifie que si vous décédez dans les quinze ans suivant la donation, vos enfants ne bénéficieront pas d'un abattement plein de 100 000 €, mais d'un abattement de 100 000 € diminué du montant des donations effectuées 15 ans auparavant.

### Le don familial de somme d'argent

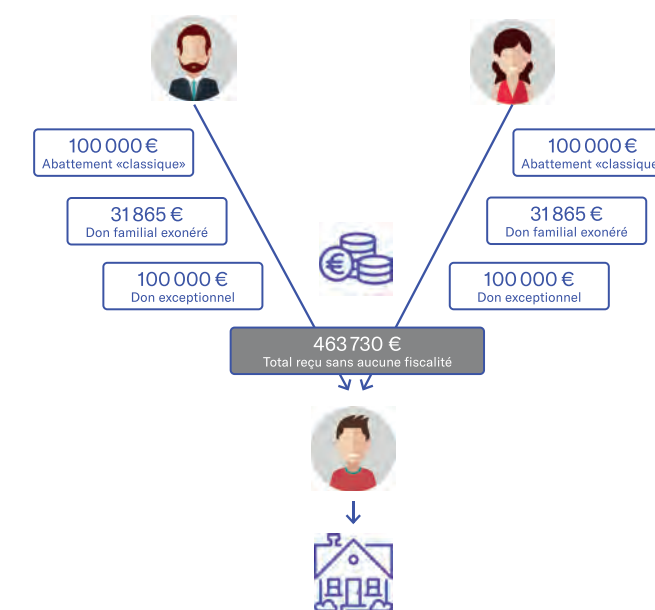
Il existe un abattement spécifique qui s'applique aux dons d'argent, que l'on appelle « don familial ». Pour pouvoir en bénéficier, les conditions sont les suivantes :

- vous avez **moins de 80 ans**,
- le bénéficiaire est majeur et il s'agit de **votre enfant ou petit-enfant** (ou vos neveux et nièces en l'absence de descendance).

Dans ce cas, il est impératif de déclarer le don à l'administration dans les 30 jours qui suivent sa réalisation. **Cette exonération est de 31 865 €**, et elle est également renouvelable tous les quinze ans.

En synthèse, un enfant majeur peut recevoir jusqu'à 63 730 € de ses parents (âgés de moins de 80 ans), sans fiscalité, grâce à ce dispositif.

Voici, en conclusion, un schéma récapitulatif du montant maximum que vous pouvez donner, sans fiscalité, à votre enfant :



Hypothèses : vous donnez de l'argent pour financer un projet éligible au don exceptionnel, vous avez moins de 80 ans et votre enfant est majeur.

**NB :** d'autres abattements existent en faveur des personnes handicapées physiques ou mentales.







## ZOOM SUR

# À VOS MARQUES, PRÊTS, DÉFISCALISEZ !

Vous venez de recevoir votre avis d'imposition sur les revenus de 2019 et la note s'avère salée ? Vous ne pouvez plus rien faire pour le passé (sauf si vous aviez commis une erreur dans votre déclaration)... mais rassurez-vous : il est encore temps de réduire votre pression fiscale pour cette année ! Ne ratez pas le coche, vous devez agir avant le 31 décembre si vous voulez que les avantages fiscaux aient un impact sur votre impôt payé en 2021 et calculé sur vos revenus de 2020. Réductions d'impôt, crédits d'impôt ou encore déductions fiscales applicables sur le revenu : vous avez l'embaras du choix !

## Pourquoi pas l'épargne retraite ?

### Un avantage fiscal...

Pour réduire votre facture fiscale, vous pouvez alimenter un produit d'épargne retraite. En effet, à concurrence du plafond disponible au sein de votre foyer fiscal, vos versements sont déductibles de vos revenus imposables. Ensuite, c'est mathématique : **moins de revenus imposables = moins d'impôts !**

L'économie réalisée grâce à vos versements va dépendre de votre taux marginal d'imposition (TMI). **Plus vous avez un taux marginal d'imposition élevé, plus vous avez intérêt à verser en épargne retraite !** Ainsi, pour 10 000 € épargnés, un contribuable imposé dans la tranche à 41 % pourra bénéficier d'une économie fiscale maximale de 4 100 €.

#### BON À SAVOIR

En réduisant votre « base taxable » à l'impôt sur le revenu, vous réduisez également votre taux de prélèvement à la source ! Ainsi, vous pourrez demander la baisse de votre retenue à la source ou de vos acomptes, sous réserve d'un écart d'au moins 10 % entre le montant du prélèvement actuel et de celui modifié...

Vous pouvez verser autant que vous le souhaitez mais

vos versements ne seront déductibles que dans une certaine limite :

- en tant que salarié, vous pouvez déduire de votre revenu global jusqu'à 10 % de vos revenus professionnels (maximum 32 419 € de déduction pour 2020) ;
- en tant qu'indépendant, vous avez le choix d'imputer vos versements soit sur votre revenu global, soit sur votre revenu professionnel, et vous bénéficiez pour cela d'un plafond de déduction complémentaire calculé en fonction de votre revenu professionnel.

#### BON À SAVOIR

Si vous ne percevez pas de revenu professionnel (par exemple si vous êtes retraité) le plafond de déduction est égal au plafond minimum "légal", soit 4 052 € en 2020.

Sachez que vous pouvez bénéficier de **vos plafonds non utilisés des trois années précédentes**, et les couples mariés ou pacsés peuvent **mutualiser** leurs plafonds respectifs.

### ... mais pas que !

Au-delà de l'avantage fiscal, verser sur un tel dispositif vous permet de préparer votre retraite, pour obtenir des revenus complémentaires à terme. Que ce soit sur un ancien produit d'épargne retraite que vous pouvez toujours détenir (type PERP ou Madelin), ou sur un nouveau PER (plan d'épargne retraite), **vos épargne reste « indisponible » et fructifie jusqu'à votre départ en retraite.**

Une fois à la retraite, vous pourrez ressortir de votre plan ou contrat normalement en **rente viagère** afin de compléter vos revenus. Mais, **vous pourrez récupérer aussi votre épargne sous forme de capital avec le nouveau PER.** Les anciens produits n'offrent cette possibilité que pour une petite part de votre épargne : pour le PERP à hauteur

de 20 % de la valeur de rachat de votre contrat, ou si le calcul de la rente aboutit à un flux mensuel inférieur à 40 €.

De plus, comme la vie n'est pas toujours un long fleuve tranquille et que vous pourriez avoir besoin de piocher dans votre épargne plus tôt que prévu, il existe des **cas de sortie anticipée** (différents en fonction du type de produit) comme par exemple l'invalidité ou le surendettement, ou encore l'acquisition de votre résidence principale.

## Pourquoi pas les FIP/FCPI ?

### Une réduction d'impôt immédiate...

Les **fonds commun de placement dans l'innovation** (FCPI) ou les **fonds d'investissement de proximité** (FIP) sont des investissements financiers, sans garantie en capital, qui vous permettent de bénéficier d'une **réduction d'impôt immédiate** et d'un gain futur potentiel. Vous devez conserver les parts au moins 5 ans et la réduction d'impôt effective va dépendre du quota d'investissement dans les PME éligibles que le fonds promet d'atteindre.

### ... avec un taux de réduction provisoirement majoré (quoi que !)

On l'attendait depuis 3 ans, le voici : **le taux de réduction pour investissement en FIP/FCPI est enfin porté à 25 %** (contre 18 % jusqu'ici). Toutefois, ne vous « emballez » pas trop vite... en effet, la hausse du taux est en partie contrebalancée par le fait que la réduction ne se calcule désormais que sur la **quote-part d'investissements éligibles dans les fonds.**

*Prenons un exemple, si vous choisissez un FCPI qui offre un quota d'investissements dans les PME éligibles de 88 %, alors le taux de réduction réel sera de 22 % (25 % x 88 %). Ainsi, si vous investissez 10 000 € dans ce fonds, vous obtiendrez une réduction d'impôt de 2 200 €.*

Ce taux exceptionnel de 25 % ne s'appliquera que pour les investissements effectués **avant le 31 décembre 2020**. La réduction d'impôt se calcule dans la limite d'une souscription nette de 12 000 € pour une personne seule ou 24 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune\*.

Sachez que vous pouvez même bénéficier d'un taux de **réduction de 30 % avec les FIP Corse et FIP Outre-mer** avec le même mode de calcul.

Toutes ces réductions sont prises en compte dans le plafonnement global des niches fiscales.

**Le plafonnement global des niches fiscales, c'est quoi ?** C'est un mécanisme qui limite le montant des avantages fiscaux à 10 000 € par an. Si vos avantages fiscaux obtenus sur une année dépassent ce plafond, ils sont en partie perdus.

\* Notez que cette enveloppe de 12 000 € ou de 24 000 € est indépendante : vous pouvez souscrire jusqu'à 24 000 € de FCPI et jusqu'à 24 000 € de FIP ou encore jusqu'à 24 000 € de FIP Corse.

## Pourquoi pas les SCPI fiscales ?

### L'immobilier défiscalisant...

Réaliser un « investissement défiscalisant » de type Pinel ou Malraux vous permet à la fois de **réduire votre impôt sur le revenu**, de **développer votre patrimoine immobilier** et de **percevoir des revenus complémentaires**.

Avec le dispositif Pinel, vous pouvez obtenir une **réduction d'impôt jusqu'à 21 %** du montant investi (retenu dans une limite maximum de 300 000 €). En contrepartie, vous devez louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans selon la durée de votre engagement.

Avec le dispositif Malraux, la **réduction d'impôt est égale à 22 % ou 30 %** (en fonction de la zone géographique du bien) des dépenses et travaux effectués en vue de restaurer certains immeubles situés dans des zones géographiques protégées (centre-ville historique, quartier ancien dégradé, etc.).

Cependant, compte tenu des délais incompressibles pour réaliser de tels investissements en direct, il est trop tard pour bénéficier d'une réduction dès cette fin d'année... Ce sera peut-être pour l'année prochaine !

### ... dans un cadre souple et accessible : les SCPI

Cela reste possible avec des SCPI. En effet, vous pouvez souscrire des « SCPI fiscales », **souples et accessibles**, avant la fin de cette année.

SCPI signifie **Société Civile de Placement Immobilier**. Vous achetez de l'immobilier d'habitation en commun avec les autres associés de la société. Les SCPI fiscales ont pour particularité d'octroyer un avantage fiscal au souscripteur, en fonction du dispositif fiscal choisi. Un large choix de dispositifs est disponible : Pinel, Malraux, Monuments historiques, déficit foncier.

Acquérir des parts de SCPI fiscales vous permet, même avec des sommes modestes, de **bénéficier d'une réduction d'impôt, sans souci de gestion**. En contrepartie, vous devez vous engager à conserver la totalité de vos parts pendant une durée minimale.

