

Novembre 2020



## « Quelles solutions privilégier avant la fin de l'année pour réduire ses impôts ? »

Avis d'expert de Philippe Lauzeral, Directeur Général Délégué de Stellium



***Les contribuables disposent encore de solutions pour traiter l'imposition de leurs revenus 2020 et utiliser leurs « droits à défiscaliser » avant la fin de l'année. Tour d'horizon de celles-ci.***

### 1. Réduire la base imposable via le Déficit Foncier et le PER

Baisser l'assiette taxable est la 1<sup>ère</sup> bonne idée à concrétiser. Comment s'y prendre ? Pour les épargnants ayant des revenus fonciers, démarrer des travaux déductibles (et les payer avant le 31 décembre !) aura un double impact : en plus de réduire l'assiette taxable, l'opération aura une influence sur les prélèvements sociaux de 17,20 %. Faire du déficit foncier est donc payant.

Rappelons que les investisseurs immobiliers affichent un déficit foncier lorsque leurs charges de propriété (hors intérêt d'emprunts) sont plus importantes que les loyers perçus. Dès lors, ce déficit est imputable sur le revenu global, dans la limite de 10.700 € / an si le bien est loué jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>e</sup> année qui suit l'imputation du déficit. Le surplus éventuel est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Avantage de ce dispositif : il n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales (10.000 € de réduction d'impôt / an).

Et si aucun travaux n'est à réaliser dans le bien immobilier, des solutions existent avec les SCPI Fiscales de « Déficit foncier » qui permettent aussi d'accéder à ce dispositif ...

Cette solution d'investissement présente en plus d'autres avantages avec :

1. la simplicité de souscription
2. la déductibilité immédiate dès l'année de souscription, ce qui à l'approche de la fin de l'année constitue un réel atout et permettra de traiter les revenus 2020
3. la souplesse d'accès avec un investissement sur-mesure et parfaitement calibré pour effacer les revenus fonciers strictement nécessaire.

Pour tous les contribuables (qui n'ont pas forcément d'immobilier), la solution universelle pour une optimisation fiscale tout en préparant la retraite est le PER (Plan Epargne Retraite)

Le fonctionnement est très simple avec la possibilité de bénéficier d'une incitation fiscale, les versements étant déductibles (sous conditions de plafonds) du revenu global. L'impact monte en efficacité sur les tranches marginales d'imposition les plus élevées. La loi PACTE a par ailleurs

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

largement renforcé l'attractivité de cette solution retraite en offrant beaucoup plus de souplesse à la sortie pour récupérer son capital (rachat, rachats fractionnés ou sortie en rentes)

## 2. Optimiser les plafonds disponibles (plafond des niches fiscales et plafond retraite)

Les contribuables n'ayant pas atteint les plafonds des niches fiscales autorisés (10 000€) peuvent acquérir des parts de SCPI fiscales Pinel, de FIP (Fonds d'investissement de proximité) et de FCPI (Fonds communs de placement dans l'innovation) pour obtenir une réduction d'impôt immédiate sur les revenus 2020.

La SCPI Pinel permet, en effet, de bénéficier d'une réduction dès la souscription, à la différence d'un investissement pierre réalisé en direct. Cette réduction d'impôt est de 18% en général étalée sur 9 ans et peut être portée à 21% pour un investissement sur 12 ans.

De leur côté, les FIP et les FCPI sont particulièrement attractifs cette année, car - pour soutenir les PME - les Pouvoirs Publics ont augmenté le taux de réduction de 18 % à 25 %, et cela, uniquement jusqu'au 31 décembre 2020.

Dans les deux cas, les tickets d'investissement permettent d'optimiser précisément si nécessaire le plafond des niches fiscales.

Mais au-delà de ce plafond, chaque contribuable bénéficie également de possibilités supplémentaires en utilisant son plafond retraite.

Et c'est précisément l'un des avantages du PER qui offre un avantage fiscal hors plafond des niches fiscales !

## 3. Utiliser les solutions disponibles hors plafond (le Malraux en particulier)

Pour les contribuables fortement fiscalisés et ayant atteint tous les plafonds, une solution est à privilégier : l'investissement dans un bien immobilier locatif ancien à réhabiliter, placé sous dispositif Malraux. Pour bénéficier de ce dispositif, l'investisseur s'engage à réaliser de lourds travaux de rénovation dans un immeuble éligible (situé dans un centre-ville). Il peut alors bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % à 30 % du coût des travaux de réhabilitation.

Important : pour obtenir un avantage fiscal sur les revenus 2020, comme pour le déficit foncier, il faut choisir le format « SCPI » Malraux plutôt que l'investissement en direct. L'impact fiscal est alors immédiat.

### A noter !

Au-delà de l'avantage fiscal procuré par ces solutions, de tels investissements sont parfaitement justifiés par la recherche d'une diversification de patrimoine... de plus en plus indispensable dans le contexte actuel. Cette approche à 360° permet non seulement d'optimiser sa fiscalité, mais aussi de réaliser une allocation patrimoniale limitant le risque au maximum grâce aux sous-jacents divers (Immobilier de centre-ville à rénover, Economie réelle avec les PME, Unités de compte au travers du PERin...);

Enfin, l'intérêt de toutes ces solutions de fin d'année réside également dans leur accessibilité grâce à des tickets d'entrée faibles et des solutions modulables pour s'adapter au mieux au montant de l'impôt à économiser.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**À propos de Stellium**

Spécialisée depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, Stellium, au travers de ses trois entités Stellium Placement, Stellium Immobilier et Stellium Financement, distribue son offre via son réseau exclusif de 1300 consultants indépendants Prodémial.

En 2019 Stellium a assuré la commercialisation de **1100 logements actés sur tout le territoire** et a collecté **280 millions d'euros en placement financier** pour un encours total d'**1 milliard d'€**.

**Stellium Placement** sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- **Solutions d'épargne financière** : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible des 50 €, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- **Solutions d'épargne immobilière** : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- **Solutions fiscales** : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI
- **Solutions de diversification** : supports d'investissement non cotés dans l'immobilier ou en capital investissement

**Stellium Immobilier** s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 25 ans, Stellium a commercialisé 38.000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propriété...

**Stellium Financement** créé en février 2019, apporte aux consultants Prodémial des solutions de financement en immobilier locatif ou résidentiel mais aussi en SCPI et en restructuration de prêts négociés auprès de partenaires bancaires sur tout le territoire.

**À propos de Prodémial Business School :**

Créée en 2012, Prodémial Business School forme tous les consultants Prodémial exclusifs des sociétés Stellium dans le double but :

- De leur permettre d'acquérir les capacités professionnelles indispensables à l'obtention des habilitations réglementaires (liées à la loi ALUR, aux contraintes exigées par l'AMF, l'ORIAS) ;
- Mais aussi de porter leurs compétences au plus haut niveau.

**Certifiée ISO 9001**, Prodémial Business School a délivré plus de 1.200 habilitations professionnelles en 2019. Les consultants sont particulièrement formés à 3 secteurs d'investissement : l'immobilier locatif, le financement, l'assurance-vie et les placements financiers.

A noter que Prodémial Business School a l'ambition, dès 2021, d'être l'une des premières écoles du secteur à obtenir la certification unique, Qualiopi, qui régira toutes les offres de formation. Cette certification démontrera encore un peu plus **l'engagement de délivrer une formation certifiante de la plus haute qualité, faisant des consultants Prodémial des experts rigoureux et responsables dans tous les métiers de la gestion de patrimoine.**

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



11 avenue Parmentier – CS 70 117 – 31201 Toulouse Cedex 2 – Tél. 05 67 73 30 00

Stellium Immobilier SAS – Société au capital social de 150 000 euros – RCS Toulouse 384 850 095 – Carte Professionnelle N°CPI 3101 2015 000 001 813 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » sans détention de fonds.

Stellium Courtage SAS – Société de courtage d'assurance au capital social de 350 000 euros – RCS Toulouse 421 956 509 – N°ORIAS : 07 008 919 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Responsabilité civile professionnelle conformes au code des assurances – Activité exercée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>)

Stellium Invest SAS – Société au capital social de 950 000 euros – RCS Toulouse 538 449 812 – Entreprise d'investissement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>) – sous le n°10983 N

Stellium Financement SAS – Société au capital social de 100 000 euros – RCS Toulouse 842 612 707 – N°ORIAS : 18 006 415 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Courtier en opération de banque et en services de paiement – Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR – 4 place de Budapest, 75 009 Paris, <https://acpr.banque-france.fr/>)

## Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>