

## Location meublée, PER, forêts... : trois stratégies pour réduire ses impôts

Comment abaisser sa facture fiscale ? Si les jeux sont quasi faits pour les revenus de 2021, il est grand temps de penser déjà à ceux de cette année. Quels placements privilégier ces prochains mois ? Voici trois démarches, validées par des spécialistes, qu'il peut être opportun de mixer.



Extrait de la série « Fan de Star Wars », de Yann Rabanier (2015). Inspiré des portraits en peinture, le photographe français utilise des décors et situations parfois irréalistes. Ici, les membres de la 501e Légion, organisation officielle mondiale de fans costumés de Star Wars, prennent la pose à l'orée d'une forêt... investissement en vogue. (Yann Rabanier/modds)

Si au lendemain d'une élection présidentielle de nouvelles mesures fiscales liées à l'épargne et aux placements peuvent être décidées, rien n'empêche cependant d'actionner dès aujourd'hui les leviers déjà existants et efficaces. Voici trois stratégies avec lesquelles composer : privilégier des investissements générant peu (ou pas) de fiscalité, comme la location meublée non professionnelle (LMNP), l'immobilier à l'étranger ou la nue-propriété ; opter pour des produits avec un avantage fiscal comme les dispositifs immobiliers, le plan d'épargne retraite (PER), le fonds d'investissement de proximité (FIP) ou le fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI) ; ou encore s'intéresser à des actifs de diversification « plaisir » (art, vins, forêts...), offrant aussi des avantages fiscaux.

### Ces investissements qui ne génèrent que peu - ou pas - de fiscalité

**1. Louer en meublé** et profiter du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) est plébiscité par les investisseurs immobiliers cherchant à réduire au maximum la fiscalité attachée aux revenus locatifs.

« Le régime fiscal du micro-BIC [bénéfices industriels et commerciaux] permet - sous conditions - aux bailleurs de bénéficier de la possibilité de n'intégrer à leurs revenus globaux que 50 % des revenus locatifs, au lieu de 70 % pour la



*location vide* », indique Patrick Chappey, cofondateur de Gererseul.com. *Très intéressant aussi : se placer sous le statut du LMNP (en optant cette fois pour le régime fiscal réel). Le bailleur va déduire de ses loyers toutes ses charges et amortir la valeur du logement, du mobilier et des travaux. Cela peut lui permettre d'annuler toute imposition de ses revenus locatifs pendant plusieurs années.* »

Alors que, dans d'autres domaines, l'administration fiscale refuse d'accorder les avantages de l'amortissement lorsqu'une plus-value est réalisée, ce n'est pas le cas dans le domaine du LMNP. « *En cas de cession du bien loué* », note Christine Valence, ingénieure patrimoniale chez BNP Paribas banque privée, *le régime des plus-values immobilières privées s'appliquera - donnant lieu à des abattements pour durée de détention et une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans ainsi que des prélèvements sociaux au bout de 30 ans - sans que l'administration fiscale ne réintègre les amortissements précédemment pratiqués dans le calcul de la plus-value.* »

## La location meublée plus onéreuse que la location nue

« *Pour les logements anciens gérés en direct (cela ne concerne donc pas les résidences services), attention aux rendements faciaux exprimés bruts* », tient à signaler David Regin, directeur commercial de Consultim. *Car des frais affaiblissent le rendement : une provision de sécurité pour travaux représentant 10 à 20 % des loyers annuels, des frais de recherche de locataire (la rotation est importante), des frais de remise en état à chaque changement de bail... Tout cela a un coût.* »

**2. Acheter de l'immobilier** - en direct ou via des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) - en nue-propriété est aussi conseillé par les fiscalistes. Le principe est de séparer en deux la propriété des murs et l'utilisation des lieux. En se rendant simplement propriétaire des murs, le « nu-propriétaire » se dispense de la perception de loyers fiscalisés, tout en achetant le bien moins cher. « *Dans nos deux SCPI, 30 % des souscriptions se font en démembrement* », signale Faïz Hebbadj, président de Norma capital. *Par exemple, un client qui compte prendre sa retraite dans sept ans achète la nue-propriété 70 % de la valeur du bien et ne percevra des loyers qu'au moment de sa retraite, lorsque sa fiscalité aura baissé. Il ne paie donc pas d'impôt foncier et n'alourdit pas ses revenus imposables. L'usufruitier est souvent une entreprise qui souhaite faire travailler sa trésorerie.* »

Au terme du démembrement, la pleine propriété se reforme, sans incidence fiscale sur l'éventuelle plus-value. En effet, lors de la vente, celle-ci est calculée sur la base de la valeur du prix d'acquisition en pleine propriété, la décote n'étant pas prise en compte. Le contribuable peut ainsi effacer une grande partie de la plus-value. Autre avantage non négligeable : l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ne s'applique pas sur la nue-propriété, dans ce cas.

« *Attention, dans le domaine du démembrement, certaines interprétations des textes fiscaux sont erronées. Par exemple, les intérêts d'emprunt des crédits des nus-propriétaires ne peuvent être déduits quand l'usufruitier est à l'impôt sur les sociétés, sauf s'il est un bailleur social* », signale toutefois Olivier Rozenfeld, consultant et conseiller du groupe Harvest.

**3. Acheter de l'immobilier à l'étranger** est, enfin, la dernière mode chez les épargnants à la recherche d'une fiscalité moins lourde. La plupart des contribuables se tournent vers des SCPI investies entièrement ou en partie sur des actifs situés à l'étranger. « *Les revenus locatifs et les plus-values y sont souvent moins taxés qu'en France*, note Philippe Lauzeral, DG délégué de Stellium. *Par exemple, en Allemagne, la fiscalité des revenus fonciers, prélevée à la source, est beaucoup plus attractive. Les détenteurs de parts se voient donc accorder par Bercy un crédit d'impôt correspondant au différentiel des deux fiscalités. La moindre fiscalité permet aussi aux SCPI ayant des actifs à l'étranger de booster leurs rendements !* »

## Ces placements phares avec avantage fiscal

### 1. Le PER, une valeur sûre

Le placement phare de ces deux dernières années est, sans conteste, le plan épargne retraite, créé en 2019. Les versements sont déductibles des revenus imposables : 300 euros versés, par exemple, mensuellement sur un PER permettent de réduire son revenu imposable annuel de 3 600 euros. L'économie d'impôt à l'entrée est donc liée à la tranche marginale d'imposition (TMI). À la sortie, les rentes versées seront fiscalisées, toujours sur la base de la TMI. Est-ce à dire que l'avantage fiscal est repris à la sortie ? Non, si l'on utilise l'effet de levier de l'investissement de l'économie fiscale et si la TMI est plus basse au dénouement du plan, ce qui est souvent le cas au moment de la retraite. Attention, donc, à bien programmer le déblocage du contrat au moment où la TMI est moins élevée. Cela peut être plus tard que l'année de la cessation d'activité ! Par ailleurs, des retraits progressifs sont judicieux.

« *Le PER assurance peut ainsi également se concevoir comme un outil de transmission et de protection du conjoint* », affirme Christine Valence, de BNP Paribas banque privée. *Des retraits progressifs peuvent être pratiqués pour assurer le train de vie du couple au moment de la retraite. Si des capitaux subsistent sur le PER au jour du décès, ils seront transmis alors selon les termes de la clause bénéficiaire. Pour le cas où le conjoint ou le partenaire pacsé a été désigné comme tel, il percevra les capitaux sans fiscalité. Les épargnants omettent bien souvent que le sous-jacent d'un PER peut être un contrat d'assurance avec tous les avantages que cela comporte ! »*



Extrait de la série « Fan de Star Wars », de Yann Rabanier : la rencontre de l'univers interstellaire de ces passionnés en costume et de l'atmosphère onirique du photographe portraitiste de stars internationalement reconnu. L'immobilier présente-t-il aussi des avantages fiscaux sur Tatooine ? Yann Rabanier/modds

Oliver Rozenfeld, d'Harvest, ajoute également qu'intégrer des SCPI dans un PER est aussi une bonne idée. « *Deux avantages : pour les personnes dont la TMI est supérieure à 30 %, les intérêts compris dans les revenus seront taxés au prélèvement forfaitaire unique de 30 % et pas en fonction de la TMI + prélèvements sociaux. Le PER SCPI offrira donc une rentabilité*

*nette d'impôt supérieure à ce qu'aurait donné la même SCPI détenue en direct. Par ailleurs, le souscripteur d'un PER bénéficie de l'avantage de la déduction des primes, impossible dans les SCPI. »*

## 2. FCPI et FIP : innovation et proximité

Parmi les autres produits intéressant les contribuables, le fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI) et le fonds d'investissement de proximité (FIP). L'atout de ces deux véhicules visant à encourager les particuliers à soutenir financièrement les petites ou moyennes entreprises (PME) et les entreprises de taille intermédiaire (ETI) françaises non cotées ? Ils permettent d'investir dans l'économie réelle en misant sur des sociétés innovantes ou de proximité, avec, à la clé, une réduction d'impôt égale (en 2022) à 25 % du montant investi, dans la limite de 12.000 euros pour une personne seule et 24.000 euros pour un couple marié ou pacsé. En contrepartie de cette appétissante carotte fiscale, accessible dès 1.000 à 5.000 euros d'investissement, on s'engage toutefois dans un placement sans garantie de performances.

À la dissolution du fonds, l'épargnant peut remporter X fois sa mise ou y laisser des plumes... *« Tout va dépendre de la sélection des jeunes entreprises figurant dans le fonds, et surtout du succès de leur développement. Or, dans ce domaine, rien n'est jamais sûr à l'avance »*, souligne Jean-David Haas, directeur général de Nextstage AM. *« Pour limiter ce risque, mieux vaut investir dans différentes sociétés de gestion et placer régulièrement, chaque année, pour combiner les millésimes »*, conseille Thibault Roy, associé gérant de K&P finance. Attention, ces placements entrent dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros par an. *« Il faut non seulement ne pas avoir saturé cette niche en autres dépenses (employé à domicile, dispositif Pinel...), mais aussi être conscient que le capital placé est immobilisé six à huit ans »*, souligne Audrey Ferry, ingénieur patrimonial de Bordier & Cie.

## 3. Immobilier : ces investissements sous dispositifs spéciaux

Les investissements immobiliers placés sous des dispositifs fiscaux spécifiques sont aussi à prospector. Pinel, Denormandie, Malraux, Monuments historiques (MH), Déficit foncier... les possibilités sont nombreuses. Ainsi, 2022 est la dernière année pour profiter à plein des avantages du dispositif Pinel neuf - accessible dans certaines zones seulement - qui permet, sous conditions, de réduire son impôt de 12, 18 ou 21 %, selon que l'on s'engage à louer le bien pendant six, neuf ou douze ans.

En 2023, sauf à s'engager sur des contraintes écologiques plus poussées (Pinel +), l'avantage fiscal sera réduit. *« Il ne doit pas faire oublier l'importance de choisir le bon emplacement ! rappelle Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine du groupe PatrimmoFi. La qualité du quartier ne doit pas seulement être jugée sur l'instant, mais dans les années à venir, pour viser une plus-value à terme. Par exemple, il est judicieux d'aller se renseigner dans les mairies pour connaître les projets alentour, potentiellement créateurs de valeur... ou l'inverse ! »*

Offrant les mêmes avantages fiscaux en contrepartie des mêmes contraintes, le dispositif Denormandie impose l'achat d'un logement ancien dans lequel des travaux de réhabilitation doivent représenter au moins 25 % du prix global. Boudé les premières années, le dispositif commence à intéresser, en raison, notamment, des nouvelles attentes des investisseurs, note Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest patrimoine : *« La crise sanitaire a accentué l'intérêt pour les villes moyennes, la lutte contre l'artificialisation des sols et la redynamisation des centres-villes. Acheter de l'ancien à rénover est jugé comme une action responsable, mais attention ! les investisseurs doivent vérifier la réelle demande locative car de nombreuses villes éligibles au Denormandie ont des marchés locatifs délicats. »*

L'intérêt pour ce dispositif pourrait s'accroître parallèlement aux besoins exponentiels de rénovation de l'habitat ancien mal isolé. Les dernières lois liées au climat interdiront, à partir de 2023, la location des « passoires thermiques » (puis entre 2025 et 2034, les logements classés G, F et E dans le diagnostic de performance énergétique), incitant un certain nombre de propriétaires ne souhaitant pas engager des travaux à vendre ces biens. Des opportunités sont sans doute à saisir.

De tels logements pourront d'ailleurs aussi être rénovés à moindres frais via le dispositif Déficit foncier (peu contraignant), très intéressant pour les contribuables à la TMI élevée et percevant déjà de gros revenus locatifs (de logements loués vides). *« Chaque année, ils peuvent déduire de leurs revenus fonciers 100 % des travaux, l'excédent pouvant être reporté pendant 10 ans »,* explique Mélanie Benayoun, consultante chez Fidroit. *Le déficit foncier peut aussi être imputé sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. Cerise sur le gâteau : ce dispositif n'est pas - comme les autres - soumis au plafonnement des niches fiscales (10 000 euros par an).* » Il est donc tout à fait possible, pour un propriétaire, de cumuler le Déficit foncier avec d'autres réductions fiscales, issues d'autres lois de défiscalisation immobilière.

Le dispositif Malraux, de son côté (accessible dans certains vieux quartiers de centre-ville), intéresse aussi les contribuables les plus aisés, prêts à s'investir dans l'achat d'un bien ancien nécessitant de lourds travaux de réhabilitation, contrôlés par les Architectes des bâtiments de France (ABF). *« Plus la part travaux est importante, plus l'avantage fiscal est intéressant,* signale Christophe Barillé, président du groupe François 1<sup>er</sup>. *Pour un logement coûtant, par exemple, 300.000 euros avec 240.000 euros de travaux à réaliser (soit 80 %), le contribuable pourra bénéficier d'un avantage fiscal représentant 30 % de ces derniers, soit 72.000 euros, pouvant être étalés sur quatre ans, sous la forme d'une réduction d'impôt (18.000 euros par an). En optimisant le dispositif, on peut annuler son ardoise fiscale. »* À signaler que le dispositif Malraux s'applique aussi aux sites patrimoniaux remarquables (SPR) - les ABF n'ont un droit de regard que sur les façades -, moins anciens, dont les opérations permettent aux investisseurs de réduire leur impôt de 22 % de la valeur des travaux.

Dans le dispositif Monuments historiques (très contrôlé par les ABF), les travaux représentent parfois jusqu'à 90 % du coût de l'opération ; le foncier ne représentant alors plus que 10 % ! L'avantage fiscal est important : jusqu'à 100 % des travaux peuvent être déduits (sous conditions) du revenu imposable, hors plafonnement des niches fiscales. Contrairement aux idées reçues, il s'agit moins souvent de châteaux (qui, dans ce cas, ne sont pas transformés en logements pour être loués) que de bâtiments très anciens, ayant une forte valeur historique. Ainsi, d'anciennes casernes, d'anciens hôpitaux, bâtiments religieux sont-ils transformés en copropriétés. *« Les gros contribuables aiment ce dispositif qui s'intègre bien au prélèvement à la source »,* note Loïc Guinchard, de Buildinvest patrimoine. *Par exemple, les chefs d'entreprise qui souhaitent effacer des revenus exceptionnels de fin d'année peuvent immédiatement intégrer le coût des travaux pour diminuer l'impact fiscal de cette rentrée exceptionnelle. »*

Acheter à crédit tous ces placements immobiliers est conseillé afin de profiter à la fois de l'effet de levier et du système de prévoyance attaché à l'assurance décès invalidité. *« Avec les taux qui augmentent, il est judicieux d'emprunter à 110 % en incluant tous les frais et d'emprunter sur une longue durée (25 ans) pour préserver le pouvoir d'achat »,* conseille Alain Atallah, président de Trinity gestion privée. *Les intérêts d'emprunt étant déductibles, une partie des loyers est défiscalisée, et, en cas de déficit foncier, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt. »*

## Ces placements alternatifs très tentants : forêts, vignobles, arts

### 1. Forêts, la demande s'emballa

Acheter une forêt, un vignoble ou une oeuvre d'art fait partie des stratégies de diversification d'un patrimoine, surtout lorsque toutes les solutions patrimoniales et fiscales dites traditionnelles ont été cochées. Ces actifs tangibles qui procurent du plaisir à leur propriétaire ne sont pas corrélés aux marchés financiers. Ils font aussi office de valeur refuge et constituent des parades efficaces contre l'inflation. Cerise sur le gâteau : ils offrent aussi des avantages fiscaux appréciables. Reste que *« la fiscalité n'est jamais la motivation principale dans la concrétisation de cet investissement passion »*, précise Pierre de Pellegars, responsable de la gestion de fortune de BNP Paribas banque privée.

À un moment où il devient urgent de protéger la planète du réchauffement climatique, la forêt s'impose comme un actif

durable, placement vert par excellence. « *L'envie de réaliser un investissement réel qui a du sens, dans un matériau noble, réputé être un bon capteur de carbone motive de plus en plus de monde* », indique un expert du secteur. Résultat : la demande d'achat de forêts s'emballe face à une offre faible et le prix des massifs explose. « *Cela fait une décennie que la progression était continue. Mais, depuis trois ans, elle s'est accélérée* », indique Philippe Gourmain, du cabinet Gourmain Barthélemy. « *Aujourd'hui, l'hectare de chêne (l'essence la plus noble) atteint des sommets et se négocie en moyenne entre 20.000 et 25.000 euros (avec des records à 35.000 euros), contre 10.000 euros il y a dix ans* », ajoute-t-il.



Extrait de la série « Fan de Star Wars », de Yann Rabanier. Une lumière forte et des couleurs passées, des scènes étranges, à l'ambiance douce - non sans humour -, caractérisent le style de l'artiste. Si Dark Vador semble être à l'eau, rien ne vous empêche de déguster un grand cru de votre propre domaine viticole. Yann Rabanier/modds

Choisir une forêt n'est pas simple car, pour qu'elle rapporte entre 1 et 3 % par an (non garanti), elle doit générer des revenus issus des droits de chasse ainsi que des revenus provenant de la coupe du bois. Ce qui fait la qualité, et donc le prix, d'une forêt dépend d'une combinaison de facteurs, dont sa localisation, sa surface, l'essence des arbres, la qualité et l'âge du peuplement, sans oublier l'accessibilité de la parcelle et sa distance avec la scierie. Ces deux derniers facteurs facilitent l'exploitation forestière et limitent son coût. Bonne nouvelle pour les propriétaires de forêts : le bois est de plus en plus utilisé, avec un prix qui s'envole, comme beaucoup de matières premières. « *Le m 3 se vend actuellement 250 euros pour le chêne et 100 euros pour le sapin de Douglas, contre respectivement 150 euros et 60 euros il y a trois ans. Cette envolée des valeurs participe à la hausse des revenus tirés de cette activité* », ajoute Philippe Gourmain.

Côté fiscalité, et à condition d'avoir signé un « plan simple gestion » de sa forêt, le contribuable bénéficie d'un abattement de 75 % de la valeur de son bien au titre de l'IFI et d'une exonération de 75 % de sa valeur lors du calcul des droits de donation et succession. Pour les investisseurs intéressés, la patience est aujourd'hui de mise. « *L'offre est tellement faible qu'il faut un*

délai de près de deux ans pour trouver une forêt de qualité », affirme Philippe Gourmain.

## Les GFI, la forêt « papier »

L'investissement dans un groupement forestier d'investissement (GFI) est une alternative. « *Le gestionnaire de ce véhicule collectif se charge d'investir les fonds collectés dans plusieurs massifs forestiers de tailles diverses et d'essences variées* », explique Chloé Dumans, chef de produit non coté chez Cyrus conseil. Si la majorité des achats s'effectue en France, ils concernent aussi l'Europe de l'Est et du Nord. Ce placement indirect est une façon efficace de jouer la diversification et de limiter les risques car la santé d'une forêt est fragile (incendie, maladie, tempête). Ce placement nécessite un ticket d'entrée de 1.000 à 30.000 euros, avec un rendement annuel (non garanti) proche de 2 %. Lorsque les conditions relatives à la souscription au capital d'une PME (dispositif Madelin) sont remplies, cet investissement ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 %, dans la limite de 50.000 euros investis pour une personne seule, et 100.000 euros pour un couple marié ou pacsé. Cet avantage entre dans le plafonnement des niches fiscales, avec un mécanisme de report spécifique. « *Sachant que les parts de GFI assimilés à des sociétés opérationnelles ne sont pas imposables à l'IFI* », ajoute Chloé Dumans. « *Attention, ce placement s'envisage sur un délai minimum de dix ans, les parts n'étant pas liquides* », rappelle Guillaume Eyssette directeur associé du cabinet de gestion de patrimoine Gefinéo.

### 2. L'option du vignoble ou du groupement foncier viticole

Le vignoble peut aussi faire tourner la tête des investisseurs. « *Ce sont souvent des (ex-) chefs d'entreprise qui ont vendu leur société qui réinvestissent leurs fonds dans un tel actif. C'est une aventure entrepreneuriale* », relève Nicolo Acquari, ingénieur patrimonial de la banque Mirabaud. L'achat en direct nécessite de disposer de 5 à 10 millions d'euros pour des actifs situés dans des appellations réputées. « *Les terres de qualité - notamment des grands crus - prennent toujours de la valeur dans le temps* », affirme Matthieu Gombault, responsable du wine banking à Société générale private banking. « *À côté de propriétés recherchées basées dans le Bordelais ou en Bourgogne, celles situées en Provence attirent de plus en plus. Cette région enregistre une forte hausse des prix depuis deux ans* », indique Arnaud Lurton de Barnes Vineyards Investment. Là, certaines transactions se bouclent entre 10 et 20 millions d'euros, voire davantage.

À défaut de disposer d'une telle somme, l'épargnant pourra toujours étancher sa soif d'investissement dans l'achat de parts d'un groupement foncier viticole (GFV), qui propose des tickets d'entrée entre 5.000 et 10.000 euros. Ce véhicule collectif achète une parcelle (parfois plusieurs) attenante(s) à un domaine existant. La partie exploitation est laissée au vigneron professionnel, locataire des terres, via un bail rural de très long terme. L'investisseur peut espérer une possible valorisation des parts de 1,5 à 3,5 %, assorti d'un rendement annuel, modeste, de 2 %.

Pour le plaisir, l'associé peut décider de se faire « payer » en bouteilles en provenance du domaine et même d'y venir chaque année lors de l'assemblée générale du groupement. « *Les avantages fiscaux consistent en un abattement de 75 % jusqu'à 300.000 euros et de 50 % au-delà, sur la base imposable des droits de donation et de succession. Le bénéficiaire doit conserver les parts pendant cinq ans. S'applique aussi une exonération d'IFI à hauteur de 75 %, dans la limite de 101.897 euros et de 50 % au-delà. Pour pouvoir bénéficier de l'ensemble de ces avantages, les parts doivent avoir été détenues depuis plus de deux ans* », précise Nicolo Acquari, de la banque Mirabaud.

### 3. L'art oui, mais sans garantie

Enfin, l'art fait aussi partie des placements recherchés. « *Acheter une ou plusieurs oeuvres d'art répond à trois objectifs, cumulables ou non* », explique Arnaud Dubois, président fondateur d'Arnaud Dubois Associates. *D'abord, cette détention procure un plaisir artistique et intellectuel. Ensuite, elle répond à un affichage social. Enfin, cette acquisition peut se révéler être, à terme, un placement financier.* » Dans ce dernier cas, rien n'est garanti. « *À aucun moment la rentabilité d'une oeuvre d'art n'est acquise* », confirme Mathilde Courteault, responsable du département art de la banque privée Neufilize OBC.

*Autrement dit, le retour sur investissement est incertain. »* Donc, *« mieux vaut se laisser guider par ses envies, acheter à un prix raisonné et surtout profiter de l'objet exposé chez soi »*, explique Laurent Issaurat, responsable de l'art banking à Société générale banque privée.

Contrairement à une idée fausse véhiculée par les records d'adjudication des ventes aux enchères internationales, l'achat d'un objet d'art n'est pas hors de prix. *« Près de 93 % des pièces se vendent à moins de 50.000 dollars et 78 % de ces oeuvres s'échangent à moins de 1.000 dollars »*, souligne Arnaud Dubois. Toutefois, pour mettre toutes les chances de son côté, mieux vaut disposer de fonds corrects (plusieurs milliers d'euros), cibler l'art contemporain - un marché apprécié par le plus grand nombre -, privilégier l'achat de pièces d'un artiste établi, et avoir du temps.

*« Car il ne faut ne pas jouer la spéculation »,* commente Mathilde Courteault. *Il convient de patienter des années avant de revendre car les acheteurs apprécient les pièces rares sur le marché. »* La fiscalité liée aux oeuvres d'art ne se déclenche qu'en cas de vente avec deux scénarios possibles : une taxe forfaitaire de 6,5 % sur le produit de la vente ou une taxation sur la plus-value à hauteur de 36,2 % avec des abattements dégressifs prévus par année de détention. Pour choisir cette dernière option, il faut être en mesure de fournir au fisc une preuve de la durée de détention (facture d'achat, date de l'héritage, de la donation).

#### 4. Le cinéma, sans se faire de films

Se faire plaisir en participant au financement d'un film, d'un documentaire ou d'une série télé permet de bénéficier d'un avantage fiscal notable. Toutefois, ce scénario ne se concrétise qu'à la condition de placer son argent dans une société de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel (Sofica), dédiée au septième art (véhicule collectif investissant dans la coproduction d'oeuvres audiovisuelles et de fictions). La réduction d'impôt sur le revenu peut alors atteindre 48 % de l'investissement dans la double limite de 25 % du revenu net global et de la niche fiscale de 18.000 euros par foyer fiscal. Attention : ce placement n'est souvent pas rentable. *« La performance est très aléatoire car elle dépend du succès public »*, résume Thibault Roy, de K&P finance.

## Donner paye !

Générosité et fiscalité font bon ménage. Le taux de réduction d'impôt sur le revenu s'élève à 75 % du montant du don consenti à un organisme d'aide aux personnes en difficulté, dans la limite de 1.000 euros. Le taux s'établit à 66 % pour les dons à destination des associations et des organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique. Le montant cumulé des dons ne peut excéder 20 % du revenu imposable du donateur. Si c'est le cas, l'excédent est reporté les cinq années suivantes aux mêmes conditions. Une réduction de l'IFI est aussi possible à hauteur de 75 % de la somme donnée.