



Par **Jean-Baptiste CHELLE**
Directeur associé du cabinet
Arthaud & Associés



et **Océane HARAT**
Fiscaliste
Arthaud & Associés

De la déclaration d'impôt sur le revenu et de l'IFI : vers la mise en œuvre de stratégies patrimoniales

Le service de déclaration en ligne est ouvert pour les contribuables à compter du 13 avril 2023 jusqu'au 8 juin 2023 selon le département et envoi en EDI/EFI, au titre de leurs déclarations des revenus de 2022 et de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) de 2023. Il est important de rappeler que la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1^{er} janvier 2019 ne dispense pas le contribuable d'effectuer une déclaration d'impôt sur le revenu.

La seconde loi de finances rectificative pour 2022, adoptée le 16 août 2022, prévoit que les futurs avis d'imposition (dès septembre 2023) mentionneront distinctement le taux moyen d'imposition du foyer fiscal ainsi que le taux marginal d'imposition. Cette mesure aura pour mérite d'aider quant à la lisibilité de certaines stratégies patrimoniales classiques portant sur la diminution du revenu imposable (cf. I.A. ci-après). À cet effet, figurent déjà sur l'avis d'imposition l'ensemble des revenus déclarés, le nombre de parts du quotient familial, le

revenu fiscal de référence, le montant de l'impôt dû, l'impôt prélevé à la source, le montant de la somme qu'il reste à payer ou qui est remboursé.

Pour mémoire, le tableau ci-dessous reprend le nombre de foyers fiscaux redevables de l'impôt sur le revenu en fonction de leur taux marginal d'imposition.

Enfin, il convient de relever que l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) se déclare sur une déclaration annexe n° 2042-IFI en même temps que les revenus. Ce formulaire 2042-IFI est à souscrire si le patrimoine immobilier non professionnel net taxable du foyer fiscal au 1^{er} janvier 2023 est supérieur à 1 300 000 €.

Le calcul du montant de l'IFI

Le montant de l'IFI est assis sur la valeur du patrimoine immobilier net taxable. Le montant de ce dernier est calculé par addition des éléments de l'actif que le contribuable va déclarer, auxquels sont soustraites les dettes portées sur le formulaire susvisé. Compte tenu de la technicité de cet impôt et de l'évolution des prix de l'immobilier ces dernières années, l'IFI ne doit pas être négligé par le contribuable (notamment eu égard aux nombreuses clauses anti-abus portant sur les stratégies de restructuration patrimoniale complexes).

Ces précisions étant faites, les déclarations d'IR et d'IFI sont généralement l'oc-

casion pour le conseil (avocat, CGP, fiscaliste, expert-comptable, etc.) d'échanger avec son client sur la mise en place de stratégies patrimoniales.

Ces stratégies pouvant être soit (1) « classiques » ou (2) « complexes » selon la structuration des revenus et du patrimoine du contribuable et de ses objectifs à court, moyen et long terme.

Les stratégies patrimoniales « classiques »

Dans le cadre de la déclaration de revenus, plusieurs stratégies patrimoniales dites « classiques » peuvent être mises en place après avoir réalisé au préalable un audit de la déclaration de revenus.

À cet égard, différentes stratégies peuvent être retenues en « travaillant » sur le revenu imposable ou directement sur l'impôt sur le revenu ou les deux à la fois lorsque la situation le permet. Compte tenu des nombreuses niches fiscales existantes en France, nous nous cantonnerons ici à présenter les stratégies les plus courantes en pratique.

Les deux stratégies portant sur la diminution du revenu imposable

Une fois établi, il est possible d'imputer certaines charges sur le revenu brut global (masse des différents revenus catégoriels) afin de diminuer la base d'imposition du contribuable.

Ici l'objectif sera de diminuer la pression fiscale en travaillant sur le taux marginal d'imposition en réduisant l'assiette imposable du contribuable. Les deux exemples de stratégies patrimoniales reprises ci-après ne sont pas exhaustifs et restent évolutifs dans le temps.

Taux marginal d'imposition	Nombre de foyers	Répartition des foyers français
0 %	13,1 millions	33 %
11 %	19,8 millions	49,7 %
30 %	6,4 millions	16 %
41 %	426 000	1,1 %
45 %	63 000	0,2 %

■ Déduction des pensions alimentaires et donation de l'usufruit temporaire d'un bien immobilier au profit d'un enfant majeur

La donation d'un usufruit temporaire est une technique patrimoniale principalement utilisée au bénéfice des enfants, jeunes adultes, qui poursuivent des études ou débent dans la vie.

Pour les parents, il peut être judicieux, dès lors qu'ils sont propriétaires d'un appartement loué sous le régime des revenus fonciers, de transférer au bénéfice de leur enfant un usufruit temporaire lui permettant de percevoir directement le loyer pour financer ses études et ses dépenses courantes s'il ne dispose pas de revenus suffisants.

À noter que ce transfert sera provisoire, directement sur la source même des revenus, sans abandon irrévocable de la pleine propriété du bien productif de ces revenus.

Ce type de schéma patrimonial provisoire peut être couplé avec le versement d'une pension alimentaire déductible du revenu imposable du contribuable.

Cette opération patrimoniale de démembrement temporaire¹ présentera un intérêt pour le contribuable sur plusieurs aspects.

Le premier porte sur les revenus fonciers procurés par le bien immobilier dont l'usufruit appartient à l'enfant majeur qui seront imposables sur sa tête en sa qualité d'usufruitier, et ce, pendant toute la durée de l'usufruit temporaire.

Ici le gain pour le contribuable sera son taux marginal d'imposition (de 0 % à 45 %) ainsi que les prélèvements sociaux (17,2 %) et potentiellement la CEHR (entre 3 % et 4 %) si ce dernier est concerné par ce type de fiscalité directe. De son côté, l'enfant majeur sera bien entendu redevable de l'impôt sur ses revenus fonciers, mais avec l'avantage d'être fiscalisé en principe sur les tranches inférieures du barème de l'impôt sur le revenu (0 %, 11 %, 30 %) ainsi que sur les prélèvements sociaux (17,2 %).

Sur ce point, il est à noter que plus le taux marginal d'imposition des parents sera élevé, plus le gain fiscal sera important.

Le second porte sur la pension alimentaire à verser à l'enfant majeur, où le contribuable peut déduire de son revenu imposable une pension alimentaire qu'il verse volontairement à son enfant majeur². La déduction globale de cette pension est limitée à 6 368 € par année et par enfant au titre de 2022.

De son côté, cette pension sera également fiscalisée chez l'enfant dans les tranches basses de l'impôt sur le revenu comme évoqué ci-dessus.

N. B. : Cette déduction n'est possible que dans la situation où l'enfant majeur n'est pas rattaché au foyer fiscal (avec le mécanisme du plafonnement du quotient familial, cette question devra être affinée à partir d'une tranche marginale à 41 % ou

plus. En deçà, l'arbitrage entre les deux solutions impactera à la marge l'impôt sur le revenu du contribuable).

Vient enfin le troisième aspect en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), où la constitution d'un usufruit même temporaire au profit d'un enfant majeur exclut ainsi du patrimoine taxable des parents le bien pour le faire entrer dans celui de l'enfant majeur, lui-même rarement taxable au titre de l'IFI (patrimoine immobilier de placement supérieur à 1 300 000 € au 1^{er} janvier, rappelons-le).

Dans ce cas, l'économie fiscale réalisée va également dépendre du taux marginal d'imposition des parents (de 0,70 % jusqu'à 1,5 %).

Il est à noter que la mise en place de cette stratégie demandera au conseil une maîtrise certaine de la déclaration de revenus et d'IFI de son client afin de pouvoir chiffrer le gain fiscal de ce type d'opération sur la durée du démembrement et de justifier de l'intérêt patrimonial de cette opération en cas de demande de l'administration fiscale.

■ Stratégie retraite : ouverture d'un plan d'épargne retraite (PERin, PERE, etc.) ou assimilé

Si cela n'est pas déjà réalisé sur la déclaration, chaque membre du foyer fiscal a la possibilité de déduire du revenu brut global les versements volontaires qu'il a réalisés sur un plan d'épargne retraite. Ces plans peuvent être de différentes natures (plan individuel ou d'entreprise, PERP, PERE...).

Cependant, cette déduction reste limitée par contribuable à :

- **10 % des revenus professionnels de l'année** précédente (dans la limite de 8 fois le plafond annuel de la Sécurité sociale, soit 32 909 € pour les versements effectués en 2022 et 2023) ;
- **ou 10 % du plafond annuel de la Sécurité sociale** de l'année précédente (soit 4 114 € pour les versements effectués en 2022 et 2023).

Ce plafond doit également être diminué des cotisations ou primes déduites l'année précédente (cotisations versées à un

1. Il faut ajouter que le coût fiscal de l'opération est souvent faible ; alors que dans une donation d'usufruit viager, le calcul des droits de donation s'effectue d'après l'âge de l'usufruitier, d'autant plus élevé que l'usufruitier est jeune (CGI, art. 669I), dans une donation d'usufruit temporaire, les droits sont calculés indépendamment de l'âge de l'usufruitier sur une valeur de 23 % de la valeur de la pleine propriété du bien, par tranches de 10 ans.

2. Il est nécessaire pour cela de prendre en compte :

- le lieu de résidence de l'enfant ;
- la situation économique et professionnelle de l'enfant ;
- peu importe sa situation personnelle (marié ou célibataire).

En effet, la pension alimentaire versée doit être justifiée par l'état de nécessité de l'enfant (poursuite d'études, recherche d'un emploi). À défaut, sa déductibilité peut être remise en cause.

Avis

PLAFONDS D'ÉPARGNE RETRAITE	Déclar. 1	Déclar. 2	Enfant
Le plafond disponible pour la déduction des cotisations d'épargne retraite versées en 2022, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2023 est de :			
Plafond total de 2020	11 144	4 114	4 114
Cotisations prises en compte pour 2021	5 570	4 114	
Plafond non utilisé pour les revenus de 2019	5 574	0	0
Plafond non utilisé pour les revenus de 2020	0	0	0
Plafond non utilisé pour les revenus de 2020	0	0	4 114
Plafond calculé sur les revenus de 2021		4 114	4 114
PLAFOND POUR LES COTISATIONS VERSÉES EN 2022	5 574	4 114	8 228

Déclaration 2022

Épargne retraite	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERS. À CHARGE	
	Code	Montant	Code	Montant	Code	Montant
Cotisations sur les nouveaux plans d'épargne retraite (PER) déductibles du revenu global	6NS	5 570	6NT	5 670	6NU	
Cotisations PERP, PRÉFON, COREM, CGOS et assimilées	6RS		6RT		6RU	
Plafond de déduction	6PS	11 144	6PT	4 114	6PU	4 114
Vous souhaitez bénéficier du plafond de votre conjoint						
Vous êtes nouvellement domicilié en France en 2021						
Cotisations sur les nouveaux PER déduites des BIC, BNC, BA, rémun. art. 62 du CGI	6OS		6OT		6OU	
Autres cotisations déduites des BIC, BNC, BA, rémun. art. 62 ou salaires	6QS	6 447	6QT		6QU	

régime obligatoire de retraite supplémentaire, à un contrat « Madelin » ou régime facultatif de retraite des non-salariés³.

Pour obtenir les éléments d'informations nécessaires à la mise en place de ce type de stratégie, il conviendra de se reporter à la page 4 de l'avis d'impôt sur le revenu qui reprend en synthèse le plafond disponible des trois dernières années, lui-même repris en page 4 du Cerfa 2042.

N. B. : Il est possible de « consommer le plafond » de son conjoint ou partenaire, le cas échéant, lorsque son plafond est déjà utilisé en totalité, toutes choses étant égales par ailleurs.

Dans cette stratégie, plus le taux marginal d'imposition sera élevé et plus le gain fiscal sera important. En effet, ce versement vient s'imputer sur le revenu imposable du contribuable qui est fiscalisé à hauteur de son taux marginal d'imposition. De plus, ce type de stratégie permettra au contribuable de se constituer un complément de revenus une fois à la retraite.

■ **Présentation de deux stratégies portant directement sur la diminution de l'impôt sur le revenu**

Ici l'objectif est de travailler directement sur le montant de l'impôt sur le revenu et non sur le revenu imposable.

Dans ce contexte, seul l'impôt sur le revenu pourra bénéficier d'une réduction ou d'un crédit d'impôt lui-même soumis aux contraintes du plafonnement des niches fiscales en France.

■ **Constitution d'un patrimoine immobilier par le mécanisme des crédits et réductions d'impôt**

Pour le contribuable dont l'imposition reste élevée (TMI à 41 % et 45 %) en raison d'un salaire important par exemple, et qui ne peut opter pour une stratégie lui permettant de réduire son revenu imposable, il peut être conseillé de réaliser un investissement immobilier qui procurera une réduction d'impôt le cas échéant.

À titre d'exemples, nous décrivons deux dispositifs couramment rencontrés en pratique.

• **Le dispositif Pinel :** il permet aux personnes physiques d'acquérir un bien neuf ou en l'état futur d'achèvement et mis en location selon certains plafonds de loyer, de bénéficier d'une réduction d'impôt en fonction du montant de l'investissement et de la durée de l'engagement (entre 3 et 12 %, sans pouvoir excéder 300 000 €).

Exemple : achat d'un bien pour 300 000 € avec un engagement de location sur 9 ans. Ce dernier va entraîner une réduction d'impôt à hauteur de 18 % du prix d'achat, soit une réduction de 54 000 € répartie sur 9 ans qui permettra au contribuable d'imputer une réduction d'impôt de 6 000 € chaque année (dans la limite de 10 000 €).

• **Le dispositif Denormandie ancien :** il permet aux personnes physiques d'acquérir un bien et de réaliser des travaux d'amélioration ou de transformation (pour au moins 25 % du coût total), bien qui, mis en location nue, permettra de bénéficier d'une réduction d'impôt en fonction du montant de l'investissement et de la durée de l'engagement (entre 3 et 12 %, sans pouvoir excéder 300 000 €).

Pour ce type de stratégie, les dispositifs de défiscalisation en matière d'immobilier se matérialisent essentiellement par voie de réduction d'impôt⁴ et non par du crédit d'impôt (ce qui nécessitera de réaliser un audit de l'avis d'impôt sur le revenu avant de se lancer dans ce type d'investissement afin de ne pas perdre une partie de la réduction d'impôt). De plus, le contribuable portera une attention particulière sur la localisation du bien afin d'anticiper une éventuelle revente au terme de la réduction d'impôt.

Attention ! Il existe un mécanisme de plafonnement global de certains avantages fiscaux.

En effet, le montant cumulé de certains avantages fiscaux ne peut excéder une diminution du montant de l'impôt initial de plus de 10 000 €, sauf à aller au-delà de ces niches fiscales de droit commun comme expliqué infra.

■ **« Défisicaliser » au-delà des niches fiscales courantes**

Pour ce faire, il existe principalement deux dispositifs qui offrent la possibilité de « défiscaliser » au-delà des niches de droit commun de 10 000 €⁵ :

• **la Sofica⁶ (à destination de l'industrie du cinéma français) ;**

3. N. B. : Les prestations de retraite servies en contrepartie sous forme de rentes ou de capital seront imposables comme des pensions l'année du versement.

4. N. B. : Les crédits d'impôt, contrairement aux réductions, sont remboursés au contribuable si le montant est supérieur au montant de l'impôt initialement dû. Si un contribuable dispose de multiples crédits et réductions d'impôt, les réductions sont imputées en priorité sur le montant de l'impôt afin que le contribuable bénéficie d'un remboursement le cas échéant.

5. Depuis sa création, le montant du plafonnement a été modifié chaque année. Compte tenu des modalités d'entrée en vigueur des plafonds successifs, les avantages fiscaux dont bénéficie un contribuable au titre d'une année d'imposition peuvent être soumis simultanément à différents plafonds :

- les avantages octroyés au titre de dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées en 2009 sont soumis à un plafond de 25 000 € et 10 % du revenu imposable ;
- les avantages octroyés au titre de dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées en 2010 sont soumis à un plafond de 20 000 € et 8 % du revenu imposable ;
- les avantages octroyés au titre de dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées en 2011 sont soumis à un plafond de 18 000 € et 6 % du revenu imposable ;
- les avantages octroyés au titre de dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées en 2012 sont soumis à un plafond de 18 000 € et 4 % du revenu imposable.

À compter de l'imposition des revenus de 2013, le plafond des avantages fiscaux est abaissé à 10 000 €, sauf pour les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et aux souscriptions au capital de Sofica qui bénéficient d'un plafond de 18 000 €. En cas d'application la même année d'avantages relevant de plusieurs catégories, le total des avantages fiscaux hors outre-mer et Sofica, retenu dans la limite de 10 000 €, majoré des réductions d'impôt outre-mer et Sofica, ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à 18 000 €. Ce dispositif de plafonnement concerne les avantages fiscaux octroyés au titre de dépenses payées, d'investissements réalisés ou d'aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2013.

6. Société de financement de l'industrie cinématographique et de l'audiovisuel.

• les dispositifs à destination des investissements réalisés pour l'outre-mer (DROM-COM).

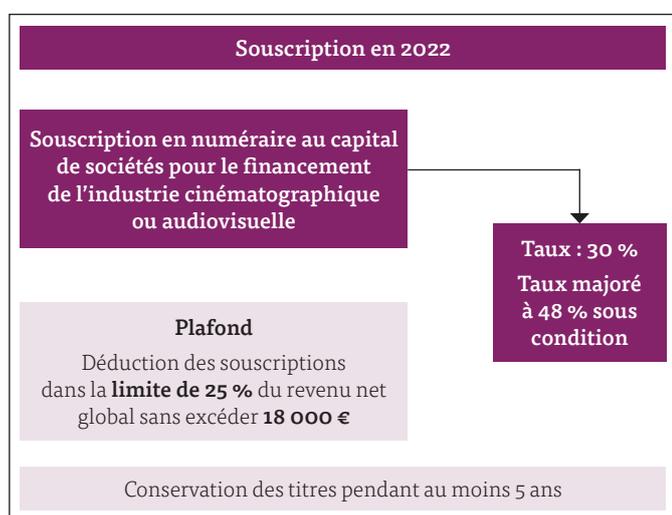
Concernant le dispositif Sofica : pour les souscriptions réalisées depuis le 1-1-2006 et avant le 31-12-2023, une réduction d'impôt est accordée :

- au taux de 30 % des sommes versées pour souscrire ;
- dans la double limite de 25 % du revenu net global et de **18 000 €**.

Le revenu net global s'entend du revenu net imposable hors abattement pour personnes âgées ou invalides et rattachement d'enfants mariés ou chargés de famille.

Le taux de la réduction est porté à 36 % lorsque la Sofica s'engage à réaliser au moins 10 % de ses investissements avant le 31 décembre de l'année suivant celle de la souscription dans des sociétés de production cinématographique agréées, et à 48 % si d'autre part elle s'engage à consacrer au moins 10 % de ses investissements au développement de certaines œuvres audiovisuelles ou, par contrat d'association à la production, en contrepartie de droits sur les recettes des œuvres cinématographiques ou audiovisuelles à l'étranger.

Synthèse de Sofica



Les limites du dispositif

Sur ce type de produit, le conseil devra néanmoins attirer l'attention de son client sur les points suivants.

En cas de cession des titres dans un délai de 5 ans, la réduction d'impôt est remise en cause et restituée (sauf décès).

En fait, la possibilité de revente des actions est aléatoire. Les actions Sofica ne sont pas cotées, il n'existe donc pas de marché de « l'occasion », et un éventuel acquéreur ne bénéficierait d'aucun avantage fiscal. Le retrait du souscripteur nécessite donc une réduction de capital de la Sofica ou sa dissolution, ce qui suppose l'agrément du ministre de l'Économie, des Finances et du Budget.

Pour tenir compte de cette situation, la loi de finances pour 1991 a autorisé un associé à détenir plus de 25 % du capital d'une Sofica, ce qui permet aux souscripteurs, après la période d'indisponibilité, de céder leurs titres à des professionnels du cinéma.

Le retour sur investissement du souscripteur est aussi en partie lié aux dividendes susceptibles d'être distribués par la Sofica.

En conclusion, ce produit est réservé à une clientèle fortement fiscalisée (TMI à 41 % ou 45 %), sans beaucoup d'illusion sur le rendement ou la possibilité de revente des actions, considérant néanmoins que la probabilité pour que la Sofica investisse dans une production exceptionnellement rentable relève d'un pari acceptable.

Concernant les investissements outre-mer (Girardin) : ce dispositif permet d'obtenir des avantages fiscaux tant pour les particuliers que pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

Compte tenu de la complexité des dispositifs en perpétuels aménagements et modifications, il ne sera présenté dans les lignes suivantes qu'un simple résumé.

Parmi ces avantages fiscaux, l'investissement « Girardin industriel », qui se présente sous la forme d'une réduction d'impôt en investissant dans une entreprise ultramarine relevant de l'impôt sur le revenu et exerçant son activité dans certains secteurs d'activité. L'investissement doit avoir lieu avant le 31 décembre 2025.

Cette réduction d'impôt est dite « one shot » ; elle n'est donc pas étalée, mais versée en une fois, et peut donc atteindre ce plafond de 18 000 € par an.

Le reliquat pouvant être reporté les années suivantes, cet investissement peut donc bloquer les autres « défiscalisations » soumises aux plafonnements des niches fiscales de droit commun. Il conviendra de remplir la déclaration fiscale 2042 et de joindre la déclaration 2042 IOM le cas échéant au moment de la déclaration de revenus.

Nombre de contribuables ont d'ailleurs subi d'importants problèmes fiscaux et financiers pour s'être aventurés dans ce type d'opération, au point que les cabinets de défiscalisation des investissements outre-mer doivent désormais s'inscrire sur un registre tenu par le représentant de l'État dans le département ou la collectivité dans laquelle ils ont leur siège social, déclarer les opérations réalisées et le montant des commissions perçues, et donner les noms et adresses de leurs investisseurs.

Les stratégies patrimoniales « complexes »

Compte tenu des nombreuses stratégies patrimoniales « complexes » existantes (apport, cession, achat en démembrement de propriété en matière d'IFI, etc. qui mériteraient de faire à elles seules l'objet de développements à part entière), les cas ci-après auront pour but de se cantonner à deux types de stratégies rencontrés en pratique.

- la première portant sur l'immobilier en locatif, avec le passage des revenus fonciers en revenus BIC qui peut être couplé à terme avec une stratégie d'OBO (rachat à soi-même) immobilier ;
- la seconde s'adressera exclusivement à la rémunération des dirigeants avec les différents arbitrages à mener (salaire, rémunération ou dividendes)

Stratégies relatives à la fiscalité des revenus locatifs

Lorsqu'un contribuable dispose de revenus fonciers tirés d'une location nue d'un bien à usage d'habitation, cette catégorie de revenus est généralement génératrice d'une forte imposition (il existe peu de charges déductibles lorsque aucuns travaux ne sont réalisés et le revenu est soumis au barème de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux, ce qui peut aller jusqu'à 62,2 % d'imposition totale hors CEHR).

Lorsqu'une forte imposition est constatée, deux stratégies s'offrent au contribuable.

■ Des revenus fonciers vers les revenus BIC : le passage sous un statut « LMNP ou LMP »

La location meublée s'adresse aux contribuables qui sont fortement imposés sur leurs revenus fonciers, mais qui ont besoin

de ces loyers comme complément de revenus. Ce choix peut s'appréhender dès le départ ou lorsqu'un investissement immobilier grevé d'une réduction d'impôt tel qu'un Pinel, par exemple, touche à sa fin.

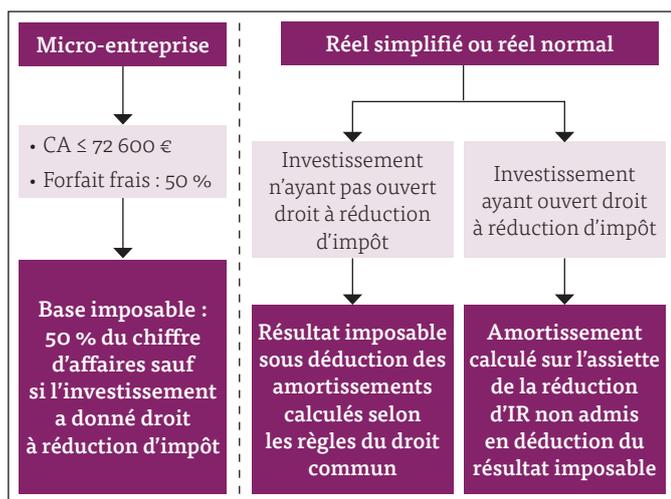
Le passage en **location meublée non professionnelle (LMNP)** est une stratégie récurrente dans l'optimisation de la fiscalité des revenus locatifs. Ce régime oblige le contribuable à soumettre ses revenus à une comptabilité commerciale, et grâce à cela lui permet de déduire un amortissement sur les loyers imposables (hors quote-part affectée au terrain). En fonction de la valeur du logement, cet amortissement peut représenter une part importante des revenus, et donc réduire considérablement le bénéfice imposable. À noter que ce changement de statut ne se matérialise pas par une plus-value immobilière imposable pour le contribuable.

Le statut professionnel de LMP est quant à lui réservé aux contribuables remplissant cumulativement deux conditions.

- recettes supérieures à 23 000 € ;
- recettes excédant tous les autres revenus professionnels du foyer fiscal.

N. B. : Il est nécessaire pour cela que la location soit meublée⁷, ce qui peut parfois ne pas correspondre à tout type de location. Ce dispositif s'applique principalement aux « petites surfaces ».

Loueur en meublé non professionnel



Pour faire obstacle aux montages d'optimisation fiscale et depuis le 1-1-1996, les déficits BIC provenant d'activités exercées à titre non professionnel ont cessé d'être imputables sur le revenu global.

Ces déficits peuvent par contre compenser les bénéfices tirés de la même activité ou provenant d'autres activités exercées à titre non professionnel, et dans un délai de 6 ans pour les exercices clos depuis 2004.

Seuls les déficits professionnels (LMP) restent imputables sur le revenu global, ce qui suppose la participation personnelle, continue et directe de l'un des membres du foyer fiscal dans l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

Cela signifie que la distinction du statut LMNP/LMP sur la déclaration de revenus du contribuable ne sera pas sans incidence, notamment sur l'imputation du résultat déficitaire.

Exemple pratique sur le traitement des déficits

Les déficits non professionnels s'imputent exclusivement sur les revenus provenant d'une telle activité au cours de celles des

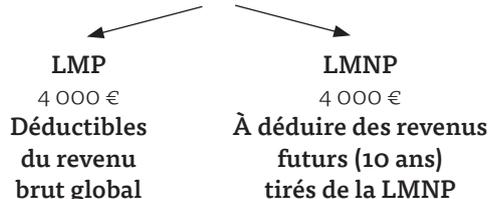
10 années suivantes pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel. Lorsque le contribuable, ultérieurement, exerce son activité de location meublée à titre professionnel, les déficits qu'il a accumulés durant les années où il exerçait son activité à titre non professionnel ne peuvent être déduits ni de son revenu global ni des bénéfices qu'il générerait par son activité de location meublée exercée à titre professionnel. Si, par la suite, l'activité est à nouveau exercée à titre non professionnel, les déficits antérieurs non professionnels constatés depuis moins de 10 ans et non encore imputés pourront l'être sur les bénéfices constatés. Les déficits retirés de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant. Il est rappelé que le déficit fiscal ne peut pas trouver sa source dans les amortissements pratiqués.

Le compte de résultat d'un loueur en meublé, régime simplifié d'imposition, se résume comme suit.

• CA loyers	28 000 €
• Charges	- 32 000 €
• Amortissement	- 12 000 €
• Perte comptable	16 000 €

Traitement fiscal de cette perte comptable, selon que le loueur exerce à titre professionnel (LMP) ou à titre non professionnel (LMNP) :

- Perte comptable - 16 000 €
- Amortissements + 12 000 €⁸
- Déficit fiscal - 4 000 €



À noter : le statut LMNP ou LMP aura également des incidences pour le contribuable sur sa déclaration de revenus en cas de revente du bien immobilier sur le régime fiscal à appliquer. Dans ce cas, le statut LMNP sera sans doute recherché en priorité afin d'appliquer le régime des plus-values immobilières des particuliers. **A contrario, en matière d'IFI, il conviendra de prêter une attention particulière aux critères susvisés, qui diffèrent et permettent de bénéficier de l'exonération des biens professionnels lorsque ce statut de LMP est correctement respecté par le contribuable.** Dans les deux cas, il sera nécessaire de réaliser certains arbitrages chaque année avec son conseil⁹ afin de ne pas avoir de mauvaises surprises à long terme.

Stratégies relatives à la rémunération des dirigeants : rémunération et/ou dividendes

Lorsque le contribuable est associé et dirigeant d'une entreprise (SARL, SA, SAS), il peut disposer de plusieurs sources de revenus (rémunération et/ou dividendes).

7. Cf. décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

8. Reportable sans limitation de durée.

9. Création d'une SARL de famille, mise en place d'une stratégie d'OBO et placement du produit de cession sur un contrat d'assurance vie.

Il est alors conseillé de mettre en place une stratégie de rémunération selon ses besoins (diminuer la fiscalité personnelle, optimiser sa future retraite...).

Un arbitrage est alors à mener entre :

La rémunération qui sera fiscalisée selon le taux marginal d'imposition (TMI ci-après) (de 0% à 45%, hors CEHR) du contribuable comme suit :

Quotient RNI / N = R*	Taux	Montant de l'impôt
Jusqu'à 10 777 €	-	-
De 10 777 € à 27 478 €	11 %	(R x 0,11 - 1 185,47 €) x N
De 27 478 € à 78 570 €	30 %	(R x 0,30 - 6 406,29 €) x N
De 78 570 € à 168 994 €	41 %	(R x 0,41 - 15 048,99 €) x N
Supérieur à 168 994 €	45 %	(R x 0,45 - 21 808,75 €) x N

RNI : revenu net imposable.

Les dividendes seront fiscalisés à l'impôt sur le revenu à hauteur de 12,8 % sauf en cas d'option globale pour le barème progressif. Dans ce cas, les dividendes supporteront le TMI (de 0 % à 45 % hors CEHR) du contribuable comme suit¹⁰ :

En cas de versement de dividendes : PFU vs barème progressif						
TMI	TMI corrigé (1)	PS (2)	CSG déductible (3)	Taux global (1 + 2 - 3)	PFU	Delta
0 %	0 %	17,20 %	0 %	17,20 %	30 %	12,8 %
11 %	6,60 %	17,20 %	6,80 % x 11 % = 0,75 %	23,05 %	30 %	6,95 %
30 %	18 %	17,20 %	6,80 % x 30 % = 2,04 %	33,16 %	30 %	3,16 %
41 %	24,60 %	17,20 %	6,80 % x 41 % = 2,79 %	39,01 %	30 %	9,01 %
45 %	27 %	17,20 %	6,80 % x 45 % = 3,06 %	41,14 %	30 %	11,14 %

Il est donc nécessaire de connaître le régime social et fiscal de la rémunération du dirigeant, qui varie selon la forme sociale de la société et le caractère majoritaire ou minoritaire de sa qualité d'associé.

	SARL	SAS
Associé majoritaire	Régime des travailleurs indépendants	Régime général des salariés (si personne morale, elle n'est pas soumise à cotisations sociales)
Associé minoritaire ou à parts égales	Régime général des salariés	Régime général des salariés (si personne morale, elle n'est pas soumise à cotisations sociales)

10. Depuis le 1^{er} janvier 2013, la part des dividendes perçus par le travailleur non salarié (gérant majoritaire de SARL, associé unique d'EUURL, associé de SNC), son conjoint, son partenaire pacsé ou ses enfants mineurs qui exercent leur activité dans une société relevant de l'IS, est assujettie à cotisations sociales pour la fraction supérieure à 10 % du capital social, des primes d'émission et des sommes versées en compte courant détenus par le travailleur indépendant.

11. Notamment en cas de cession de titres de sociétés soumises à l'IS la même année, l'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu valant pour l'ensemble des revenus du capital (RCM et PV).

12. Risque d'abus de droit ou de mini abus de droit de l'article L64 du LPF et L64A du LPF.

Ici l'objectif sera d'arbitrer pour le dirigeant entre la fiscalité de la rémunération pouvant aller jusqu'à 45 % (hors CEHR), mais productive de droits et de trimestres en vue de la retraite (de plus, la rémunération sera déductible du résultat imposable de la société) et la fiscalité du dividende pouvant aller jusqu'à 30 % au total (hors CEHR), mais non productive de droits et de trimestres en vue de la retraite (de plus, il est à relever que le dividende aura déjà supporté l'impôt sur les sociétés au taux de 15 % ou 25 % en amont).

Par conséquent, il conviendra de prendre en compte la fiscalité dans son ensemble afin d'affiner un choix circonstancié pour le contribuable.

Pour la société, cette rémunération (y compris les cotisations sociales) reste déductible du bénéfice imposable, ce qui peut également être un élément d'arbitrage, comme en atteste le tableau de synthèse ci-dessous qui reprend le coût pour l'entreprise à rémunération constante selon que le dirigeant est en SARL ou SAS.

Rémunération nette mensuelle perçue par le dirigeant	Total charges en SARL	Total charges en SAS
1 000 €	449,25 €	924,63 €
2 000 €	898,83 €	1 695,25 €
3 000 €	1 384,50 €	2 464,57 €

Il en ressort que le montant de charges, bien que facialement moins élevé en SARL, imposera au dirigeant de mettre en place en contrepartie une stratégie de retraite complémentaire dans sa société, et ce, afin d'arriver au même niveau de protection (prévoyance) et de cotisation de retraite qu'en SAS.

Ainsi, les cotisations sociales et l'impôt sur le revenu peuvent représenter une part significative de la rémunération initialement versée. Le contribuable peut ainsi vouloir limiter cette imposition en cherchant le juste milieu entre « rémunération et dividendes ». Toutes choses étant égales par ailleurs, cette ventilation devra faire l'objet d'une étude technique afin de répondre aux objectifs que peut motiver ce type d'arbitrage¹¹.

Anticiper pour adopter la bonne stratégie

Pour conclure, la mise en place d'une ou plusieurs stratégies d'ensemble à partir de la déclaration d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune immobilière nécessitera d'avoir une maîtrise et une anticipation de différents paramètres (donation, cession, revenus exceptionnels, etc.) Et de connaître au mieux les objectifs de son client à court, moyen et long terme.

En outre, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) sera régulièrement impactée par l'absence de stratégie en cas de revenus importants. À noter qu'un mécanisme de lissage de cette contribution peut être réalisée après étude.

Enfin, il est à retenir que la stratégie retenue ne doit pas être motivée par un but uniquement et/ou principalement fiscal, mais bien patrimonial avant tout¹².

C'est pourquoi il est important de se faire accompagner par un professionnel de la fiscalité patrimoniale sur ces différents montages, qu'ils soient « simples » ou « complexes », et ce, afin d'avoir une analyse d'ensemble pour son client.

À cet effet, la déclaration d'IR et d'IFI reste la meilleure occasion d'interroger son client sur le souhait de bâtir une stratégie patrimoniale sur mesure et de la mettre en place. ■