



# *Diane Patrimoine*

Bonjour à tous,

La fin d'année approche et il est temps de prendre de bonnes résolutions et de ne pas oublier la date couperet du 31/12 sur certains aspects patrimoniaux. Il faut donc s'en occuper dès maintenant ...

## 1) Ouvrir ou abonder son Plan d'Épargne Retraite PER (ou Madelin et/ou PERP).

Vous trouverez sur votre avis d'imposition le disponible fiscal retraite qui vous permet d'investir dans un PER et de déduire ou non, selon votre choix, votre investissement de vos revenus. Il est toujours possible d'abonder son PERP ou son Madelin en fonction des conditions de souscription de ceux-ci. Enfin, on peut toujours transférer son PERP ou Madelin sur un PER individuel mais attention aux mêmes conditions évoquées juste avant, notamment en ce qui concerne la table de mortalité.

Il est bien sûr très intéressant de verser sur votre PER en cas de TMI importante (à partir de 30%) et vous pouvez mutualiser les plafonds entre époux. Vous pouvez également utiliser les sommes non investies sur les 4 années précédentes (cf avis d'imposition). Enfin, on peut aussi ouvrir des PER pour ses enfants et déduire les sommes des revenus si ceux-ci vous sont rattachés.

On peut donc fortement réduire son revenu imposable en cas de revenus importants sur une année et donc réaliser d'importantes économies d'impôts.

Contactez-nous pour l'ouverture d'un PER ou l'allocation à mettre en place. Il est tout à fait possible d'avoir plusieurs PER....

## 2) Versements volontaires sur PEE et PERECO

Pour tous ceux qui disposent d'un PEE et/ou d'un PERECO, il est rappelé que les plus-values sur versements volontaires (plafonnés à 25% de la rémunération brute et abondables) ne sont soumises qu'à 17,2 % de prélèvements sociaux contrairement à la quasi-totalité des plus-values. On peut donc aller au-delà du plafond d'abondement en restant dans la limite des 25%.

N'oubliez pas de verser pour bénéficier au maximum des abondements de votre entreprise et si vous n'avez pas encore de PEE/PERECO, il est toujours temps d'en ouvrir un (min 1 salarié) !

## 3) Du nouveau dans les SCPI !

Ce que l'on reproche souvent aux SCPI, c'est le montant des frais de souscription et de commercialisation qui apparaissent dans le prix d'achat et qui font qu'il faut un certain nombre d'années avant de retrouver ce prix en cas de rachat ou retrait. A cela s'ajoutent des frais de gestion sur les loyers encaissés. D'autre part, on constate un allongement des délais de jouissance qui sont de plus en plus souvent portés à 6 mois qui correspondent au délai moyen d'un achat immobilier tout compris. A contrario, il faut se méfier des SCPI qui ont des délais de jouissance très faibles qui peuvent cacher un manque de souscription ou des demandes de rachats importants.

Une nouvelle catégorie de SCPI vient de faire son apparition avec des frais de souscription réduits ou quasi-nuls mais avec des frais de gestion (sur les loyers) plus importants. Cela permet une reconstitution plus rapide de la valeur de réalisation mais vient grever un peu le rendement annuel.

Nous rappelons que certaines SCPI investissant à l'étranger procurent des rendements nets de toute fiscalité bien supérieurs à la moyenne des SCPI franco-françaises.

Un équilibre est donc à trouver dans un portefeuille de SCPI, n'hésitez pas à nous demander une allocation qui reflète vos situation et objectifs.

De même, des schémas patrimoniaux conjuguant revenus futurs exonérés en partie et avantages successoraux peuvent être mis en place selon vos besoins et objectifs, n'hésitez pas à nous consulter.

#### 4) Investissements dans les FIP/FCPI/Groupements Forestiers.

Depuis cette année, une réduction d'impôt de 18 à 25% de vos investissements existe dans sur ces supports selon le pourcentage réellement investi dans le fonds ou groupement. La réduction accordée rentre dans une double limite du aux produits et au plafonnement global des niches fiscales dans lequel rentrent de nombreux investissements.

Rappelons que la détention de ces investissements est long (minimum 5 ans après l'année de souscription) mais que la plus-value est exonérée d'imposition (mais pas de prélèvements sociaux...) au bout des 5 ans.

Concernant les groupements forestiers, en cas de donation ou successions, ceux-ci bénéficient d'un abattement de 75%. Pour ceux qui sont sensibles au facteur ISR, environ 20% des émissions de CO2 de la France sont captées par les forets françaises...

#### 5) Le nouveau viager pour transformer son habitation en liquidités tout en en gardant l'usage.

Contrairement au viager classique qui repose sur un bouquet assez faible et une rente dans le cas d'un usufruit, cette nouvelle version permet de dégager des liquidités importantes (jusqu'à 70%) sur la base du prix de marché du bien et cela est assorti d'un droit viager d'usage et habitation.

Cela permet donc à tout personne de vendre sa résidence principale sans payer d'impôts sur la plus-value tout en demeurant chez elle. Les liquidités peuvent servir à de multiples besoins (paiements d'employés à domicile par exemple) ou objectifs comme les donations aux enfants et petits-enfants.

Si vous connaissez des personnes propriétaires à la recherche de liquidités tout en souhaitant rester chez eux, n'hésitez pas à leur en parler. Ceci ne rentre pas dans les points urgents à faire avant la fin d'année...

Contactez-nous pour mettre en place vos idées et stratégies ou demander des solutions à :  
[contact@dianepatrimoine.com](mailto:contact@dianepatrimoine.com)

Achévé le 28 octobre 2021