

Avis d'expert  
25 novembre 2021



## « 3 produits phares à souscrire avant le 31 décembre pour réduire l'impôt 2021, payable en 2022 »



**Par Philippe Lauzeral, Directeur général délégué de Stellium**

*Il ne reste que quelques semaines pour concrétiser des décisions visant à réduire l'ardoise fiscale à régler en 2022. Parmi les produits à privilégier : le Plan Epargne Retraite individuel (PER), les FIP/FCPI et les SCPI fiscales. Détails des avantages de chacun de ces produits... qui peuvent se cumuler.*

### Le Plan épargne retraite (PER)

Sa relative nouveauté et sa fiscalité très attractive à l'entrée font de lui le produit le plus à la mode de cette fin d'année pour les contribuables souhaitant amoindrir leur imposition 2022. Créé par la loi Pacte, fin 2019, le PER remplace tous les autres plans d'épargne retraite. Rappelons que cette enveloppe permet de faire fructifier un capital pendant sa vie active qui est ensuite redistribué, avec intérêts, sous forme de rente ou de capital, une fois sa retraite prise. Avantage non négligeable : le titulaire d'un PER peut demander un déblocage partiel des fonds dans certains cas dérogatoires, comme l'achat de sa résidence principale, par exemple.

La fiscalité à l'entrée du PER est très intéressante puisque **l'intégralité des sommes versées sur ce plan au cours d'une année sont déductibles des revenus imposables de cette même année**, dans la limite d'un plafond global fixé pour chaque membre du foyer fiscal. En d'autres termes, plus la tranche marginale d'imposition (TMI) est élevée, plus l'avantage est intéressant. Par exemple, 100 € investis dans un PER ouvrent droit à une économie d'impôts de 45 € pour une TMI à 45 %. À noter que si les plafonds ne sont pas atteints en fin d'année - et donc la fiscalité du PER non optimisée - un report est autorisé pendant les trois années fiscales suivantes.

Les contribuables les plus aisés profitent également d'une fiscalité sur les plus-values réduite à 30 %, grâce à la flat tax. **Important** : Le PER est hors plafond des niches fiscales ! Ce qui n'est pas le cas des deux autres produits intéressants : les FIP/FCPI et les SCPI fiscales.

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>

## Les FIP/FCPI

Les FIP (Fonds d'investissement de proximité) et les FCPI (Fonds communs de placement dans l'innovation) restent particulièrement attractifs cette année, car - pour soutenir les PME - les Pouvoirs Publics ont reconduit (comme en 2020) l'augmentation du **taux de réduction** de 18 % à **25 % jusqu'au 31 décembre 2021**. En clair, l'investisseur a la possibilité de réduire son impôt de 25 % du coût de l'investissement (déduction faite des frais de souscription). Pour un investissement de 10.000 €, l'impôt sera réduit de 2.500 €.

Pour mémoire, le capital investissement a pour objet de permettre à des petites et moyennes entreprises (PME) de se développer non pas en recourant à l'endettement bancaire, mais en levant des fonds auprès d'épargnants désireux de diversifier leur patrimoine.

Intéressant également : investir dans des FIP et des FCPI permet une sortie en plus-value défiscalisée après 5 ans de conservation. À noter toutefois que les FIP prévoient généralement une période de blocage plus longue, en fonction de la stratégie d'investissement : souvent 8 ans.

## Les SCPI fiscales

Il n'est plus possible, à quelques semaines de la fin de l'année, d'acheter de l'immobilier en direct, pour bénéficier du dispositif Pinel. Le délai ne permet pas la signature de l'acte de vente - impliquant l'obtention d'un crédit - avant le 31 décembre. La solution est d'acquérir des parts de Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) Pinel, Malraux ou Déficit Foncier qui offrent aux investisseurs la possibilité de posséder des parts d'un patrimoine immobilier diversifié, tout en bénéficiant d'une gestion déléguée et d'un avantage fiscal dès l'année de souscription sur-mesure en fonction de leur capacité d'investissement et de la fiscalité qu'ils souhaitent réduire.

Alors que l'achat en direct n'est effectif que l'année de livraison du bien, les SCPI permettent à leurs souscripteurs de déclencher le mécanisme de la réduction d'impôt dès la souscription.

**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 en SCPI Pinel.**

Elle sera même de 18 %, en une seule fois, pour un investissement en **SCPI Malraux**.

Pour ce qui est d'un investissement en **SCPI Déficit Foncier** il permettra d'agir à la fois sur son impôt sur le revenu (par la déduction d'un plafond de 10700 € de ses revenus) mais surtout de gommer des revenus fonciers évitant par la même une fiscalité lourde sur des revenus locatifs perçus par ailleurs.

Élément important à souligner l'investissement en SCPI Malraux et Déficit Fonciers ne sont pas soumis aux plafonnements des niches fiscales.

Autre atout des SCPI par rapport à l'achat en direct : le ticket d'investissement, éventuellement modeste, permet d'optimiser précisément, si nécessaire, le plafond des niches fiscales de 10.000 €.

Comment l'avantage fiscal est-il appliqué ? Prenons l'exemple d'un investissement de 60.000 € avec un engagement de détention de 12 ans. Une réduction d'impôt de 18 % sera appliquée les 9 premières années (2 % par an) et une autre réduction d'impôt de 3 % sera à nouveau appliquée lors des 3 années suivantes (1 % par an). Le détenteur des parts pourra donc déduire 1.200 € / an pendant 9 ans, puis 600 € / an pendant 3 ans. Sur les 12 années d'engagement, la déduction fiscale atteindra donc (1.200 € x 9) + (600 € x 3) 12.600 €.

Dans le cas d'un investissement en SCPI Malraux la réduction d'impôt dès 2021 est de 18 % du montant investi soit 10.800 € (18 % x 60.000 €).

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.

Stellium a obtenu la médaille de bronze dans la catégorie « Meilleur Groupe de Conseillers en Gestion Patrimoine » lors du Sommet Patrimoine et Performance 2021

### À propos de Stellium Placement

Spécialiste en solutions patrimoniales Stellium Placement distribue son offre via son réseau exclusif de consultants Prodémial. Depuis 20 ans, 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-côtés dans l'immobilier ou en capital investissement
- **Solution Prévoyance** : une offre en prévoyance pour une clientèle de particuliers 100% digitale

**Stellium Placement fait partie des acteurs indépendants les plus importants** du marché avec, en 2020, **400 millions d'euros collectés** dont 143 en SCPI, et 215 en Assurance-Vie et PER pour un encours total de **1,4 milliard d'€**.