

Il est encore temps de diminuer l'impôt à payer en 2016

Nos conseils pour faire le tri
dans les placements défiscalisants.
PAGES 30 ET 31



Nos conseils pour défiscaliser sans danger

De nombreux produits financiers permettent de réduire l'impôt sur le revenu que vous paierez l'an prochain. Mais tous ne sont pas forcément rentables. FCPI, FIP, SCPI Pinel, Sofica : ce qu'il faut

paieriez l'an prochain. savoir pour faire les bons choix.

FISCALITÉ Comme chaque fin d'année, nos boîtes aux lettres se remplissent de propositions d'investissements pour réduire de manière plus ou moins importante nos impôts. La traque à la défiscalisation a ainsi commencé. Pour autant, la phobie de certains contribuables envers l'impôt peut les pousser à investir sans réfléchir au-delà de l'avantage fiscal, pour finalement se retrouver avec une opération économiquement désastreuse, où la perte peut être bien plus importante que l'économie d'impôt réalisée.

Il existe, heureusement, certains produits financiers qu'il est encore possible de souscrire et qui peuvent offrir, outre l'avantage fiscal, une certaine rentabilité. À condition toutefois de les sélectionner avec soin. Les conseils de la rédaction du *Particulier* pour réduire votre impôt sans prendre de risques inconsidérés avec votre épargne.

► **Investir dans les PME via les FCPI et FIP**
Durée de détention :
plus de 9 ans en moyenne
Avantage fiscal : 4320 € maximum pour un couple.

Performances aléatoires, frais de gestion prohibitifs, blocage de son épargne pendant de longues années... Des handicaps qui n'ont, pourtant, pas découragé les 97 000 épargnants ayant investi l'an dernier 763 millions d'euros dans des fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et fonds d'investissement de proximité (FIP), selon une étude Afic-AFG. À 50 %, ces sommes ont servi à diminuer l'impôt sur le revenu (investir dans ces produits peut également permettre, sous certaines conditions, de réduire son ISF). Montant de la réduction : 18 % des

sommes investies, dans la limite de 12 000 € placés (24 000 € pour un couple). Soit une réduction maximale de 2160 € pour une personne seule (4 320 € pour un couple). Un investissement long et risqué. Pour obtenir cet avantage fiscal, il faut s'engager à conserver vos fonds au moins 5 ans. Mais, en réalité, la durée de détention est beaucoup plus longue : 9 ans et 7 mois, en moyenne, pour les produits arrivés aujourd'hui à échéance ! Et surtout, cet investissement est risqué. Au moins 70 % de ces fonds doivent en effet être investis dans des sociétés non cotées en Bourse (ou sur un marché non réglementé tel qu'Alternext) et respectant des

critères d'innovation pour les FCPI ou géographiques pour les FIP. Des entreprises parfois jeunes, pas toujours rentables et dont la pérennité n'est en rien garantie.

Quelles sont les performances de ces produits ? Pour le savoir, et en l'absence de données publiques, nous avons reconstitué l'évolution de 540 fonds de 35 sociétés de gestion pour des produits commercialisés de 2000 à 2010 (l'évolution de ceux lancés plus récemment n'étant pas suffisamment fiable pour être prise en compte). Les résultats sont très contrastés. 50 % des produits arrivés à échéance ne sont pas parvenus à terminer dans le vert. Mais grâce au coup de pouce fiscal (25 % de réduction, à l'époque), 75 % ont cependant rapporté (ou pourraient rapporter, pour ceux qui ne sont pas encore liquidés) plus de 2 % net par an, et 20 % des produits plus de 8 %.

Notre sélection : *Alto Invest, Isatis Capital, Omnes Capital ou Truffle Capital pour leurs FCPI et Ixo Private Equity côté FIP* constituent les sociétés de gestion

à la fois performantes, régulières et qui cherchent à restituer le plus rapidement possible les sommes investies par les épargnants.

► **Défiscaliser dans l'immobilier pour quelques milliers d'euros**
Durée de détention : 15 à 20 ans
Avantage fiscal : de 12 à 21 % du montant investi avec une SCPI Pinel et de 11 à 15 % avec une SCPI Malraux.

Pinel dans le neuf, Malraux ou « déficit foncier » dans l'ancien : acheter un bien neuf ou à rénover donne droit à des avantages fiscaux. Réaliser cette opération en direct nécessite du temps, un budget conséquent et comporte des risques (impayés, notamment). Investir dans des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) dites « fiscales » permet d'éviter ces écueils.

Les mêmes avantages fiscaux qu'en direct. Avec les SCPI fiscales, vous bénéficiez d'avantages similaires à ceux obtenus en investissant en direct. À savoir une réduction d'impôt de 12 à 21 % du montant investi avec une SCPI Pinel et de 22 ou 30 % des dépenses de travaux (elles représentent environ 50 % du montant de la part) avec une SCPI Malraux. Avec une SCPI « déficit foncier », vous pourrez déduire jusqu'à 10 700 € de votre revenu imposable. Atout supplémentaire, vous profitez de l'avantage fiscal dès la souscription (en réalisant un Pinel en direct par exemple, vous ne défiscalisez qu'à partir de l'année d'achèvement de l'immeuble).

La modicité du ticket d'entrée – on peut y entrer dès 1 500 € – est le premier avantage des SCPI. Cela les rend accessibles à tous les budgets

mais ce n'est pas le seul atout. De plus, les sociétés de gestion investissant dans des logements et des communes différentes, vous mutualisez les risques. « Il est possible d'atteindre un deuxième niveau de mutualisation en achetant des parts de SCPI gérées par des sociétés différentes », explique même Philippe Vergine, directeur général de Primaliance.

Notre sélection :

■ SCPI Pinel : Allianz Domidurable 3 (Immovalor Gestion), Ciloger Habitat 5 (Ciloger), Multihabitation 9 (La Française AM), Urban Vitalim (Urban Premium);

■ SCPI Malraux : Urban Prestigimmo (Urban Premium), Reximmo Patrimoine 4 (Amundi);

■ SCPI « déficit foncier » : Amundi Défi Foncier (Amundi), Urban Pierre 3 (Urban Premium).

► **Investir dans le cinéma grâce aux Soficas**

Durée de détention :

5,5 à 6,5 ans en moyenne

Avantage fiscal :

36 % du montant investi.

Les Soficas (sociétés de finance-

ments de l'industrie du cinéma et de l'audiovisuel) fêtent leurs 30 ans. Le dispositif qui offre aux investisseurs une réduction d'impôt de 36 % du montant investi (avec une mise minimale de 5 000 €) a fait ses preuves. Il consiste à devenir actionnaire de sociétés qui investissent dans des films (priorité étant donnée aux premiers et seconds films, à petits budgets), des téléfilms mais aussi de l'animation, des séries ou des documentaires. Avec, à la clé, un rendement annualisé qui varie de 2,5 % à 6 % (cette performance étant toutefois très exceptionnelle), après le remboursement du capital, qui intervient en général après 5,5 à 6,5 ans. Les performances des Soficas dépendent étroitement du taux de l'avantage fiscal

octroyé aux investisseurs, les Soficas ne restituant jamais l'intégralité des sommes investies. Or, la réduction d'impôt a été réduite de 48 % à 36 % depuis 2012. Les Soficas devront donc rembourser au moins 64 % de leur mise aux souscripteurs pour qu'ils ne perdent pas d'argent. « Les Soficas ont diversifié leurs investissements pour limiter les risques et compenser la baisse de l'avantage fiscal, avec l'accord du Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC), l'une de nos autorités de tutelle, qui a assoupli certaines de nos contraintes », affirme Serge Hayat, président de l'Association de représentation des Sofica (ARS). Le cinéma français se porte bien et le marché des séries, en pleine explosion, est très prometteur. Les performances des Soficas devraient donc se maintenir et rester attractives comparées à la rémunération des autres placements peu ou pas risqués. »

Notre sélection : privilégiez les produits gérés par Cinéimage, Palatine Étoile et Cofinova.

► **Investir outre-mer**

Durée de détention : 5 ans

Avantage fiscal : jusqu'à 60 000 €.

Investir outre-mer reste l'un des moyens les plus efficaces pour réduire son impôt sur le revenu. En investissant 10 000 € avant le 31 décembre 2015, il est possible de diminuer l'impôt payé en 2016 de 11 150 à 20 000 €, selon l'investissement réalisé. La rentabilité de l'opération (de 11,5 % à 20 %) re-

pose exclusivement sur la réduction d'impôt obtenue et est ainsi quasi immédiate. Derrière cette apparente simplicité se cache un montage complexe : les contribuables métropolitains deviennent associés pendant au moins cinq ans de sociétés gérées par des cabinets de défiscalisation (monteurs). Ceux-ci financent grâce aux sommes collectées des équipements ou des logements sociaux outre-mer,

loués à des entrepreneurs ou à des bailleurs sociaux (HLM) ultramarins qui les exploitent pendant au moins cinq ans et auxquels ils sont ensuite cédés pour un euro symbolique.

Trois types d'opérations sont proposés : le financement d'équipements courants (mise minimale de 2 500 € et rentabilité de 12 à 20 %), le financement de gros équipements soumis à l'agrément du ministère des Finances (mise minimale de 10 000 € et rentabilité de 12 à 15 %) ou enfin le financement de logements pour des bailleurs sociaux (mise minimale de 10 000 € et rentabilité de 11,5 à 15 %). Surtout, le dispositif est le seul à permettre de défiscaliser bien au-delà du plafonnement des niches fiscales de 18 000 €. La réduction d'impôt peut atteindre (pour un contribuable ayant l'intégralité de ce plafond disponible) 40 909 € pour le financement d'équipements courants, 52 941 € pour des équipements agréés et 60 000 € pour le financement de logements sociaux.

En contrepartie, le véritable risque est de subir un redressement fiscal si le montage ne respecte pas les très nombreuses contraintes réglementaires. La sanction dans ce cas est lourde puisque le contribuable perd les sommes investies, rembourse sa réduction d'impôt, subit une majoration de 10 % de l'impôt et acquitte des pénalités de retard.

Notre sélection : privilégiez les monteurs les plus expérimentés (Ecofip, Fipromer, Ingepar, Infi, Inter Invest, Outremer Finance) pour sécuriser vos investissements. À noter en cette fin d'année la commercialisation par Fipromer (groupe Bred) d'une opération de rénovation de l'hôtel Méridien de Nouméa (agréée par Bercy et visée par l'Autorité des marchés financiers), offrant une rentabilité de 13,63 %.



La phobie envers l'impôt ne doit pas pousser à investir sans réfléchir au-delà de l'avantage fiscal, afin de ne pas se retrouver avec une opération économiquement désastreuse.

ANDREY POPOV/FOTOLIA

763
millions
d'euros

investis dans les FCPI
en 2014

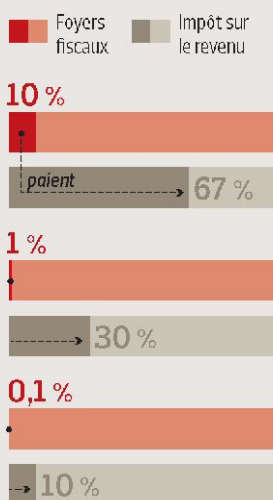
18 MILLIARDS DE HAUSSES D'IMPÔTS

En quatre ans, entre 2011 et 2014, les recettes de l'impôt sur le revenu ont augmenté de près de 18 milliards d'euros. Les 10 % les plus aisés ont supporté les trois quarts de ces hausses. La frénésie fiscale a pris fin l'an dernier. Le projet de budget pour 2016, qui sera voté d'ici à la fin de l'année, prévoit enfin une pause fiscale. Mais pour autant, aucune baisse d'impôt n'est prévue l'an prochain pour les classes moyennes supérieures et aisées.

IMPÔT SUR LE REVENU

Qui paie l'impôt ?

PART DE L'IMPÔT SUR LE REVENU ACQUITTÉ PAR LES DIFFÉRENTS Foyers FISCAUX, en %



10 000 euros

C'est le plafond des niches fiscales. Seuls les Sofica et les investissements dans les DOM-TOM bénéficient, d'un plafonnement à 18 000 euros.



Quand on change les dispositifs d'investissement locatif trop souvent, plus personne ne s'y retrouve et les ventes s'en ressentent.

SYLVIA PINEL

STÉPHAN LINSCHANG / LE FIGARO