

Votre argent - Spécial impôts

Le gouvernement va de nouveau raboter les avantages fiscaux liés aux produits d'épargne. Revue de détail des niches dont il faut profiter avant la fin 2011.

Il reste encore des solutions pour réduire la facture

Cest à désespérer le plus citoyen des contribuables ! Depuis la réforme de 2009, on savait que les avantages fiscaux attachés à certains placements (notamment la pierre) allaient rapetisser au fil des ans. Fâcheux, mais au moins était-on fixé. Et voilà que le gouvernement vient d'annoncer un coup de rabot supplémentaire de 10%, appliqué sur l'ensemble des niches dès le 1^{er} janvier prochain. Autant dire que nombre de dispositifs ne seront plus profitables en 2012, à l'image de l'immobilier Scellier, dont le bonus chutera au total de... 36%. Pas de panique toutefois, vous trouverez ici tous les bons plans restant à saisir d'ici le 31 décembre. N'hésitez pas à les cumuler. Le plafonnement global des avantages fiscaux n'a pas (encore) bougé : il s'élève à 18000 euros par an plus 6% du revenu imposable. Suffisant pour qu'un couple gagnant 140000 euros par an parvienne à effacer 100% de son impôt.

SCPI SCCELLIER

Gain maximum : 7 333 euros de réduction d'impôts par an, pendant neuf ans
Baisse prévue de l'avantage fiscal en 2012 : 36%

Frais de notaire offerts chez Nexity, 7500 euros de ristourne sur les cinq-pièces chez Bouygues... Comme à chaque fin d'année, les promoteurs multiplient les cadeaux afin d'écouler leurs stocks, notamment auprès des clients en quête

d'allègements fiscaux. Malgré le bonus de la loi Scellier (22% du prix d'achat, plafonné à 300000 euros), pas sûr que la bonne affaire soit au rendez-vous : avec des prix au sommet (+ 9,7% sur un an) et des loyers en berne (+ 0,9%), l'immobilier neuf présente de gros risques. Il y a pourtant moyen de les réduire considérablement, en investissant à travers des SCPI estampillées «Scellier». Ces sociétés spécialisées possèdent de nombreux atouts : elles diversifient la mise sur des centaines de biens (le risque est lissé), en se concentrant sur les plus ren-

tables à long terme, les trois et quatre-pièces (le potentiel de plus-values est supérieur à celui des petites surfaces). Côté prix, il y a aussi des avantages. «L'achat en gros permet d'obtenir de 5 à 10% de rabais sur le tarif officiel», assure Alain Boyer-Chammard, P-DG d'Immovalor Gestion. Certes, la lourdeur des frais d'entrée (de 9 à 13%) et de gestion (12% par an) grèvent la performance finale. Mais, à condition de choisir avec soin votre SCPI (lire notre sélection ci-contre) et de ne pas revendre vos parts avant sa dissolution (comptez entre 12 et 14

ans), vous obtiendrez un rendement, avantage fiscal inclus, souvent supérieur à 4,20% l'an.

RÉSIDENCES NEUVES AVEC SERVICES

Gain maximum : 6 000 euros de réduction d'impôts par an, pendant neuf ans
Baisse prévue de l'avantage fiscal en 2012 : 33%

L'équivalent d'un rabais de 32% sur le prix d'achat ! Difficile de faire mieux que le dispositif Censi Bouvard, réservé aux résidences neuves de services, qui permet de déduire de son impôt 18% de la mise et d'être exonéré des 19,6% de TVA. Comme pour les SCPI, l'exploitant de l'immeuble se charge de gérer la location. En plus, il garantit un niveau de rentabilité pour la durée du bail (neuf ans minimum). Méfiance, toutefois, avec les résidences estudiantines ou touristiques, rarement louées à plus de 70%, qui offrent moins de 3,5% l'an (4,2% maximum après avantage fiscal). Préférez les Ehpad, ces résidences médicalisées pour seniors. «Une autorisation administrative étant exigée pour en construire, le risque de saturation est faible», explique Benjamin Nicaise, patron du cabinet Cerenicimo. En passant par un bon gestionnaire tel qu'Orpéa, Médica ou Emera, vous êtes assuré d'un taux d'occupation des chambres de 95%. Rendement moyen : 4% l'an (4,8% net après avantage fiscal), avec des pointes à 4,6% (5,5% net), comme pour le programme Emeraude II.



Grâce au bonus fiscal, les SCPI Scellier souscrites d'ici la fin 2011 serviront entre 4 et 4,5% de rendement l'an

Marie-Christine Jouannet-Arnaud, directrice du secteur immobilier d'habitation chez La Française

J. BERNHARDT POUR CAPITAL

NOS CONSEILS D'INVESTISSEMENT À RÉALISER D'ICI FIN 2011

SIX SCPI INVESTIES EN HABITATIONS NEUVES SOUS LE RÉGIME DE LA LOI SCELLIER

SCPI (gestionnaire)	Ticket d'entrée	Frais d'entrée (de gestion par an)	Zones d'investissement	Rentabilité attendue*	L'avis de Capital
Corum Patrimoine Résid.1 (Corum)	480 euros	11,96% (11,96%)	Ile-de-France, grandes villes de province	4,43%	Très prometteuse. Le gérant vise les programmes de petits promoteurs régionaux, afin de mieux peser sur les prix d'achat.
DomiDurable (Allianz)	7 500 euros	11,96% (11,96%)	Ile-de-France, grandes villes de province	4,22%	Rassurante : cette SCPI privilégie les biens hauts de gamme situés en première couronne parisienne (Boulogne, Issy...).
Habitat 2 (Ciloger)	600 euros	9,57% (11,96%)	Ile-de-France à 90%	4,24%	Atout de la société : ses investissements, majoritairement franciliens, laissent espérer de confortables plus-values à terme.
Multihabitation 6 (La Française)	7 500 euros	10,5% (11,96%)	Ile-de-France, grandes villes de province	4,41%	Le gérant n'investit que s'il obtient 10% de rabais, sur des biens situés dans le centre de grandes villes comme Nantes ou Lyon.
Pierval (Euryale)	6 250 euros	13,16% (11,96%)	Ile-de-France, grandes villes de province	3,89%	Frais d'entrée excessifs. Mais le gérant, qui vise les trois et quatre-pièces, pourrait dégager de gros gains à la revente.
Patrimmo Habitation 1 (Primonial)	480 euros	11,96% (11,96%)	Ile-de-France	4,26%	Gros potentiel de plus-value pour cette société spécialisée dans les appartements familiaux implantés en région parisienne.

* Taux de rendement prenant en compte l'avantage fiscal, les frais et une revente des parts au bout de treize ans, avec une hypothèse de plus-value de 15%.

CINQ SOCIÉTÉS DE GESTION DE FCPI ET DE FIP POUR INVESTIR DANS DES PME

Société de gestion (date de création)	Montants gérés (nombre de FCPI/FIP en activité)	Rendit annuel du dernier FCPI arrivé à échéance (nom du fonds) ⁽¹⁾	Fonds à souscrire avant la fin 2011 (frais prélevés par an) ⁽²⁾	L'avis de Capital
123 Venture (2000)	670 M€ (5 / 21)	7,57% ⁽³⁾ (123 Multinova)	FIP 123 Patrimoine (4,45%)	De très belles réussites dans le passé. Le dernier fonds mise à 90% sur des établissements pour seniors dépendants (Ehpad) : sans grand risque.
Alto Invest (2001)	350 M€ (15 / 9)	8,54% (Alto Innovation 2)	FCPI Europe Alto Innovation (4,02%)	Cette société de gestion n'a encore jamais déçu. Gros avantage du dernier fonds proposé : il est d'une très courte durée (moins de six ans).
A Plus Finance (1998)	375 M€ (19 / 10)	4,83% (A Plus Innovation 2)	FCPI Innovation 11 (4,70%)	Ce poids lourd du secteur a accès à tous les dossiers de PME. Secteurs privilégiés pour 2012 : le commerce en ligne et les nouvelles technologies.
NextStage (2002)	300 M€ (9 / 6)	4,24% ⁽³⁾ (Entreprises 2003)	FCPI NextStage Cap 2017 (4,99%)	Particularité du FCPI actuellement proposé aux investisseurs : il mise sur les PME dont les cours de Bourse ont été injustement massacrés.
Viveris Management (2000)	570 M€ (10 / 13)	10,26% (Innoveris 2)	FCPI Innoveris Prime 4 (4,86%)	Un sans-faute pour le gérant, dont les fonds ont toujours dégagé des gains. Pour 2011, il vise les PME liées à l'environnement et aux sciences de la vie.

(1) Avantage fiscal inclus. (2) Montant annualisé incluant les frais d'entrée et de gestion. (3) Rendement prévisionnel, le fonds étant en cours de liquidation.

QUATRE GESTIONNAIRES DE QUALITÉ POUR MISER SUR UN MONTAGE DOM-TOM INDUSTRIEL

Société de gestion (date de création)	Nombre de projets lancés en 2010	Rentabilité du montage actuel* (ticket d'entrée)	Secteurs d'investissement visés par le montage	L'avis de Capital
Sofico (1993)	350	21% (15 000 euros)	Travaux publics, hôtellerie, tourisme, entreprises du secteur agroalimentaire.	A saisir : ce monteur, spécialisé dans les gros projets, est extrêmement sélectif. Sa dernière opération affiche un rendement énorme !
Ecofip (1999)	1 300	18% (10 000 euros)	Travaux publics, engins agricoles (tracteurs...), transports, logements sociaux.	L'opérateur propose accessoirement de garantir l'avantage fiscal. A éviter : cette assurance fait tomber le rendement à 12,5%.
Profina (1994)	3 000	17% (25 000 euros)	Travaux publics, engins agricoles, artisanat (boulangerie, boucherie...).	Très prudent, le gestionnaire répartit sa mise sur au moins dix locataires et trois régions différentes. Mais il faut miser gros.
Inter Invest (1991)	4 000	15% (4 350 euros)	Véhicules utilitaires (camions, bus...), exploitations minières.	Le projet actuel, moins rentable que ceux des concurrents, est en revanche plus accessible. Et son déroulé peut être suivi sur Internet.

* Taux de rendement obtenu en rapportant la mise de l'investisseur à la réduction d'impôts octroyée, frais de dossier inclus.

76 000 euros d'impôts effacés grâce aux DOM-TOM !

âgées dépendantes (Ehpad), un secteur en pleine expansion. A noter : les plafonds de souscription des FCPI et des FIP étant cumulables, c'est jusqu'à 10560 euros de réduction d'impôts qu'un couple peut empocher.

INDUSTRIE OUTRE-MER

Gain maximum : 76 000 euros de réduction d'impôts, en une seule année
Baisse prévue de l'avantage fiscal en 2012 : 10%

De 12 à 22% de rendement après avantage fiscal : vous ne trouverez pas mieux que le dispositif d'aide aux PME d'outre-mer pour réduire vos impôts. Illustration avec l'achat d'un camion à La Réunion, d'une valeur de 80000 euros : vous mettez 30000 euros de votre poche (37% du prix), le solde étant apporté par un prêt de 50000 euros, remboursé par les loyers

versés pendant cinq ans par l'exploitant (ensuite, le camion lui est donné). En échange, dès l'année suivant votre investissement, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts égale à 47,5% de la valeur de l'engin. Gain : 38000 euros (47,5% de 80000 euros), pour une mise de 30000 euros. Soit, après déduction des 5 à 8% de frais de dossier, un rendement de 17 à 22%. Sachez toutefois que, confrontés à l'afflux de demandes en fin d'année, les opérateurs exigent souvent un plus gros apport (40 à 45% du prix du bien), ce qui peut faire chuter la rentabilité à moins de 15%. De plus, les projets viables se raréfient. Gare, car en cas de faillite de l'exploitant dans les cinq ans, il faudra rembourser les gains d'impôts. Même punition si le montage est mal ficelé et que le fisc vous repère. La probabilité n'est pas nulle, vu l'intensification des contrôles (Profina en a subi 28 en 2011). Voilà pourquoi il est impératif de s'adresser à un

monteur réputé, comme ceux de notre tableau (lire page 133). Point commun : pour limiter les risques, ils diversifient la mise sur dix à vingt projets distincts. Rendement prévu des montages actuels : de 15 à 21%!

LOGEMENTS OUTRE-MER

Gain maximum : 12 000 euros de réduction d'impôts par an, pendant neuf ans
Baisse prévue de l'avantage fiscal en 2012 : 25%

Jusqu'à 4000 euros le mètre carré dans certains coins huppés de Martinique ou de Guadeloupe : l'immobilier neuf des DOM-TOM n'est pas donné ! Le dispositif fiscal présenté ici doit donc être abordé avec prudence. Nous avons épluché les dossiers : parmi la centaine de programmes en quête d'investisseurs d'ici le 31 décembre 2011, seule une dizaine, au prix étudié (entre 2 200 et 3 200 eu-

ros le mètre carré), garantissent une revente sans moins-values. La plupart sont issus de groupes renommés, comme Océanis Outre-Mer, Océanic ou CBo Territoria, mais on trouve parfois de belles affaires chez les petits opérateurs. A l'image de cette résidence avec piscine, à Saint-Pierre de La Réunion, vendue par Maximus à 2700 euros le mètre carré. Une fois le bien déniché (un gérant de patrimoine peut vous y aider), restera à choisir l'option fiscale, entre le dispositif Girardin (27% de réduction d'impôts), qui s'éteindra fin 2011, et le Scellier outre-mer (36% de réduction sur le prix d'achat, plafonné à 300000 euros), son successeur. C'est souvent le Scellier qui l'emporte. Mais si vous êtes très imposé, ne négligez pas le Girardin : la réduction d'impôts s'étalant sur cinq ans (neuf ans pour le Scellier), il permet d'effacer chaque année de plus gros montants d'impôts.

Lionel Lévy et Pauline Janicot ●



En donnant l'usufruit d'un appartement à son enfant, on le fait sortir de son patrimoine taxable à l'ISF.

Trois bons plans pour minorer son ISF en 2012

Vote cet été, le nouveau barème de l'ISF (de 0,25 à 0,5% de taxation, contre 0,55 à 1,80% auparavant) va alléger la note des redevables en 2012. Mais ils peuvent encore la diminuer, en jouant sur leur assiette de taxation. Comme c'est la valeur du patrimoine au 1^{er} janvier qui est retenue dans le calcul de l'impôt, il faut agir avant la fin 2011.

FAITES UNE DONATION D'USUFRUIT C'est le moyen le plus efficace pour réduire son patrimoine taxable sans pour autant se démunir : donner de façon temporaire l'usufruit d'un bien (logement, portefeuille de Sicav...) à l'un de ses enfants dans le besoin, qu'il soit étudiant ou sans emploi. C'est alors l'enfant,

en tant qu'usufruitier, qui sera assujéti à l'ISF sur la valeur du bien. Mais dès lors qu'elle n'excédera pas 1,3 million d'euros (nouveau seuil de taxation), il en sera exonéré. Et si la donation est consentie pour seulement dix ans, il n'y aura aucun droit à payer.

SOUSCRIVEZ UN PERP Ce produit d'épargne n'est certes pas exempt de défauts (lire le mécanisme page 134), mais il a aussi un gros atout en matière d'ISF : l'épargne en compte étant bloquée jusqu'au départ en retraite de l'épargnant, elle sort automatiquement de l'assiette de taxation jusqu'à cette date. En ouvrant un Perp avant le 31 décembre, il vous sera donc possible de réduire le

montant du chèque à signer au mois de juin prochain.

INVESTISSEZ DANS UN GROUPEMENT FORESTIER Commercialisés par le cabinet Uffi et la Société forestière, les groupements forestiers servent un rendement relativement modeste (1,5 à 2% l'an, grâce à la vente du bois et la location du terrain aux chasseurs). Mais en matière d'ISF, les avantages sont importants : non seulement les parts sortent de l'assiette taxable à hauteur de 75% de leur valeur, mais en prime vous obtenez une réduction de l'impôt à payer égale à 50% de l'investissement (à condition de conserver les parts durant au moins cinq ans). Ticket d'entrée : 5000 euros.