

**SPÉCIAL PLACEMENTS**

Avec

**Le Particulier**

# Sept conseils pour alléger ses impôts

*Alors que les niches fiscales seront encore rabotées de 10 % l'an prochain, voici tous nos conseils pour en profiter pleinement une dernière fois.*

**C**rise économique oblige, le gouvernement a engagé la lutte contre les déficits. Une politique qui passe non seulement par la maîtrise des dépenses, mais également par un accroissement des recettes fiscales. Certes, les impôts ne vont pas brusquement augmenter pour toutes les couches de la population, mais on va assister, ici ou là, à des hausses ciblées, telle la contribution sur les hauts revenus, dont le principe figure dans la loi de

les prélèvements sociaux sur les produits de placement et du patrimoine vont augmenter de 1,2 point, pour passer de 12,3 à 13,5 %. Sont ainsi concernés par cette hausse les revenus fonciers, les plus-values mobilières et immobilières, les intérêts des livrets bancaires ou des fonds en euros des contrats d'assurance-vie, ou encore les dividendes d'actions et les coupons d'obligations.

Mais c'est surtout du côté des niches fiscales que le gouverne-

14 %, et sera réservée exclusivement à l'acquisition d'un logement neuf répondant aux normes « bâtiment basse consommation » (BBC). De même, la réduction d'impôt accordée aux particuliers qui investissent dans les résidences services (résidences seniors, de tourisme, étudiantes...), également appelé régime Censi-Bouvard, passe de 18 à 12 %. En contrepartie, ces deux régimes, qui devaient prendre fin le 31 décembre 2012, sont prorogés de trois ans pour s'achever le 31 décembre 2015.

Ce rabotage des niches ne concernera toutefois que l'impôt dû en 2013 sur les revenus de 2012. Il est encore possible de profiter de la fiscalité actuellement en vigueur, avec pour effet de diminuer instantanément son impôt sur ses revenus 2011, déclarés et payés en 2012.

**Bien mesurer les risques avant d'investir**

Et la palette est large. Si vous êtes attiré par le dynamisme des petites et moyennes sociétés, vous pouvez investir en direct dans le capital de l'une de ces PME ou via un fonds commun de placement dans l'innovation - FCPI - ou un fonds d'investissement de proximité - FIP.

Si vous souhaitez participer au financement d'un film, regardez plutôt du côté des Sofica. S'il s'agit d'investir dans un outil industriel dans les DOM-TOM, intéressez-vous au dispositif Girardin. Enfin, si vous vous sentez l'âme d'un bailleur, préférez l'investissement locatif immobilier en direct ou via des sociétés civiles de placement dans l'immobilier (SCPI).



**FCPI, Sofica, Girardin...**  
la palette des dispositifs permettant d'alléger sa facture fiscale est large.

finances 2012, mais dont le contour peut encore évoluer. La taxe était initialement fixée à 3 % et devait s'appliquer au-delà de 500 000 € de revenus (1 M€ pour un couple). Elle devrait finalement s'élever à 3 % sur la fraction des revenus comprise entre 250 000 et 500 000 € (le double pour un couple), et à 4 % au-delà de 500 000 € (1 M€ pour un couple). Ainsi 25 000 foyers devraient-ils être concernés. Le fait d'avoir ou non des enfants serait sans incidence. De même,

ment entend faire de nouvelles économies. Après avoir passé un coup de rabot de 10 % sur de nombreux dispositifs en 2010, Bercy souhaite réduire à nouveau, et dans les mêmes proportions, les avantages accordés par les différents dispositifs d'incitation fiscale. L'investissement immobilier paye même un plus lourd tribut à l'effort de redressement des finances publiques. Ainsi, la réduction d'impôt accordée dans le cadre du dispositif Scellier passe de 22 à

Attention, tout de même, car ces différents investissements, aussi séduisants soient-ils, n'ont rien de miraculeux. Tous comportent une dose de risque, généralement d'autant plus importante que l'avantage fiscal est élevé. Et la plupart imposent d'immobiliser son épargne pendant plusieurs années, parfois jusqu'à quinze ans. Ils ne sont donc à envisager que comme des placements de long terme, souvent utiles pour diversifier son patrimoine, mais dont les avantages fiscaux peuvent être réduits à néant en cas de défaillance de l'investissement. Acheter des parts de fonds communs de placement dans l'innovation vous permet, par exemple, d'économiser en impôt 25 % du montant de votre investissement (*lire p. 135*). Sauf que ces fonds vont placer votre argent dans des petites ou moyennes entreprises non cotées innovantes, en phase d'amorçage

ou de développement. Le risque de faillite de ces PME, et donc de perte de tout ou partie de votre placement, est alors loin d'être négligeable.

Enfin, ayez en tête que les niches fiscales font l'objet d'un plafonnement global. Le montant cumulé de certains avantages fiscaux (d'une manière générale, ceux accordés en contrepartie d'un investissement ou d'une prestation dont bénéficie le contribuable : tous les dispositifs d'investissement immobilier, l'emploi d'un salarié à domicile, les frais de garde des jeunes enfants, la souscription de parts de FIP, de FCPI, par exemple) accordés au foyer fiscal ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu supérieur à une certaine somme.

Pour 2011, l'avantage maximal est égal à 18 000 €, majoré de 6 % de son revenu imposable. Par exemple, un couple percevant

150 000 € de revenus imposables en 2011 ne pourra pas obtenir une réduction globale de son impôt de plus de 27 000 € (18 000 + 6 % de 150 000 €). Si ce couple bénéficie, par ailleurs, d'un crédit d'impôt de 5 000 € au titre de l'emploi d'un salarié à domicile, et de 7 000 € au titre de travaux d'économie d'énergie réalisés dans sa résidence principale, il ne peut plus défiscaliser qu'à hauteur de 15 000 €. Un élément à prendre en compte avant d'investir.

■ **FRÉDÉRIC DURAND-BAZIN**

## Faire des dons pour réduire son impôt

**V**ous pouvez réduire le montant de votre impôt sur le revenu en consentant des dons à des associations ou à des œuvres. Il peut s'agir d'une fondation, d'une association d'utilité publique, d'un organisme d'intérêt général à caractère philanthropique, éducatif, humanitaire, culturel... ou d'un parti politique. Il faut que l'organisme soit à but non lucratif, que sa gestion soit désintéressée et qu'il ne fonctionne pas au profit d'un cercle restreint de personnes. A ce titre, les dons effectués à une association d'élèves ou d'anciens combattants n'ouvrent pas droit à l'avantage.

Pour les dons consentis au profit d'organismes venant en aide aux personnes en difficulté, la réduction est égale à 75 % des sommes versées, retenues dans la limite de 521 euros pour 2011. Soit une réduction maximale de 390 euros. Au-delà, et pour les dons consentis aux autres types d'organismes, la réduction est égale à 66 % des versements effectués en 2011, ces versements étant retenus dans la limite de 20 % de votre revenu net imposable.

### LISTE DES NICHES FISCALES DEVANT ÊTRE RABOTÉES D'AU MOINS 10 % EN 2012

Réductions d'impôt	Taux applicable aux dépenses payées en 2011	Taux applicable aux dépenses payées en 2012
<b>Censi-Bouvard</b> (Location meublée non professionnelle)	<b>18 %</b>	<b>12 %</b>
<b>Demessine</b> (Réalisation de gros travaux dans un logement situé dans une résidence de tourisme ou un village résidentiel)	<b>18 %</b> (résidences de tourisme) ou <b>36 %</b> (villages résidentiels de tourisme)	<b>16 %</b> (résidences de tourisme) ou <b>32 %</b> (villages résidentiels de tourisme)
Dépenses effectuées en vue du maintien et de la protection du patrimoine naturel	<b>22 %</b>	<b>18 %</b>
<b>Girardin</b> (Investissements immobiliers outre-mer)	<b>36 %</b>	<b>32 %</b>
<b>Girardin</b> (Investissements industriels outre-mer)	<b>45 % à 63 % (1)</b>	<b>40,5 % à 56,7 % (1)</b>
Investissements forestiers	<b>22 %</b>	<b>19 %</b>
<b>Malraux</b> (Restauration immobilière)	<b>27 % ou 36 % (2)</b>	<b>24 % ou 32 % (2)</b>
<b>PME, FCPI et FIP</b> (Investissement dans les valeurs non cotées)	<b>22 %</b>	<b>19 %</b>
<b>Scellier</b> (Investissement immobilier locatif dans le neuf)	<b>22 %</b> pour les logements BBC, sinon <b>13 %</b>	<b>14 %</b> uniquement pour les logements BBC
<b>Sofica</b> (Sociétés pour le financement de l'industrie cinématographique et audiovisuelle) (3)	<b>36 % ou 43 %</b>	<b>32 % ou 38 %</b>
<b>Sofipêche</b> (Société de financement de la pêche artisanale) (3)	<b>36 %</b>	<b>32 %</b>
Travaux de conservation ou de restauration d'objets mobiliers classés	<b>22 %</b>	<b>19 %</b>
<b>Crédits d'impôt</b>		
<b>Contrats d'assurance pour loyers impayés</b>	<b>45 %</b>	<b>40 %</b>
<b>Dépenses en faveur du développement durable dans la résidence principale</b>	<b>22 % à 45 % (4)</b>	<b>13 % à 40 % (4)</b>

OLIVIER GUILLEAU

(1) Selon la localisation et l'investissement. (2) Selon la localisation de l'immeuble. (3) Dispositifs prenant fin au 31/12/11, mais devant être prorogés. (4) Selon les équipements.



Les villas du Rocher à la Martinique. Un programme résidentiel privé de 10 maisons individuelles de standing avec piscine privée.

## Investir outre-mer avec le Girardin industriel

**M**atériel payé mais jamais livré, défaillance, voire absence d'exploitant, problèmes de surfacturation... l'investissement outre-mer fait le délice des vendeurs de défiscalisation, mais également les choux gras des chroniques judiciaires. Rarement un dispositif de défiscalisation a été autant décrié, et parfois à juste raison. C'est pourtant ce dispositif, également appelé « Girardin industriel », qui procure l'avantage fiscal le plus important.

L'investisseur acquiert, par l'intermédiaire de spécialistes de la défiscalisation dans les DOM-COM (départements et collectivités d'outre-mer), des parts d'une société, généralement une société en nom collectif (SNC). Celle-ci va acheter du matériel ou des équipements industriels (tracteur, grue, bus...), avant de les louer durant cinq ans à un exploitant local. Pour financer cette acquisition, la société va souscrire un emprunt bancaire dont le remboursement des mensualités sera assuré par le paiement des loyers de l'exploitant. Au terme du bail, la SNC est dissoute, et le matériel est généralement cédé à l'exploitant pour un euro symbolique.

L'investisseur ne percevra donc

aucun loyer ni ne récupérera sa mise initiale. En revanche, il aura bénéficié, dès l'année de souscription, d'une réduction d'impôt d'un montant de 10 à 30 % supérieur à sa mise. Explications : l'ensemble des associés ne finance qu'environ 40 % de l'opération, le solde provenant d'un crédit bancaire. Mais la réduction d'impôt est calculée sur la totalité du coût d'acquisition du bien.

### Une réduction d'impôt de 110 à 130 %

C'est pourquoi, en investissant 10 000 € en 2011, par exemple, chaque associé bénéficiera d'une réduction comprise entre 11 000 et 13 000 € sur ses impôts 2011, déclarés et payés en 2012, compte tenu de la part de l'avantage fiscal qui doit être rétrocédé à l'exploitant ultramarin et la rémunération des divers intermédiaires. Le montant de la réduction d'impôt s'échelonne entre 47,50 et 67,20 % du projet financé en 2011, hors frais de commercialisation, en fonction de la localisation et du type d'investissement. L'avantage fiscal est limité, pour 2011, à 96 000 € si le projet financé est d'un montant supérieur à 300 000 € (76 000 € sinon), ou à

13 % de son revenu net global si l'option est plus avantageuse. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt dû, l'excédent peut être, sauf exception, imputé sur l'impôt des cinq années suivantes.

Le montage est séduisant, mais il faut être particulièrement attentif à la qualité du montage et au sérieux de l'opération, d'autant que l'administration fiscale dispose d'un délai de dix ans pour remettre en cause la régularité du montage : non seulement l'investisseur perd sa mise, mais il peut avoir à restituer la réduction d'impôt, assortie d'éventuels majorations et intérêts de retard. Récemment, des redressements ont concerné des projets d'installation de panneaux solaires et d'achat de bus scolaires en Martinique. Si l'exploitant ne verse pas le loyer convenu, la banque peut aussi se retourner contre les investisseurs, et exiger le remboursement du crédit. En définitive, l'opération peut coûter beaucoup plus cher que le gain espéré.

En pratique, ce dispositif est à réserver aux contribuables fortement imposés, prêts à consacrer du temps à vérifier le sérieux des opérations proposées. Préférez les montages répartis sur plusieurs projets (si l'un d'entre eux est remis en cause, l'avantage fiscal sera maintenu pour les autres), si possible dans les DOM-COM les plus dynamiques, en Guadeloupe, en Martinique ou à La Réunion. Même si cela ne protège pas d'une escroquerie, le distributeur comme le monteur doivent au moins être couverts par une assurance en responsabilité civile professionnelle. Si l'opération vous tente, vous pouvez souscrire via des conseillers en gestion de patrimoine indépendants ou des banques privées. Préférez les opérations montées par des sociétés spécialisées, comme ACI Outremer ([www.groupeaci-outremer.com](http://www.groupeaci-outremer.com)), Financière Magellan ([www.financieremagellan.fr](http://www.financieremagellan.fr)) ou Inter Invest ([www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)).

■ AURÉLIEN FERRON