



ARGENT

LOGEMENT FAMILLE VIE PRATIQUE

Les derniers pour **réduire**



DÉCLARATION DE REVENUS 2011

atouts votre impôt

Vous avez jusqu'au 31 décembre, pour choisir les bons placements qui feront baisser votre impôt sur le revenu de 2011. Comment profiter des dispositifs les plus efficaces en connaissance de cause, pour limiter les risques.

La loi n'a pas encore été avalisée par le Parlement, mais le principe semble acté: comme en 2011, la plupart des niches fiscales subiront un coup de rabot dès le 1^{er} janvier 2012 (voir p. 14). Censi-Bouvard, Malraux, FCPI, Sofica... Ces dispositifs permettant de réaliser de substantielles économies d'impôt en contrepartie d'un investissement dans l'immobilier ou les entreprises devraient ainsi voir leurs avantages fiscaux réduits de 10 %. Relativement prisés, les investissements locatifs sous le régime Scellier-BBC pourraient même voir leur taux de réduction d'impôt passer de 22 à 14 %. Mais à condition d'investir d'ici au 31 décembre, il est encore possible de profiter de la fiscalité actuellement en vigueur et de diminuer instantanément son impôt sur ses revenus 2011, déclarés et payés en 2012.

Si l'on s'y prend seul, investir dans la pierre défiscalisée n'est guère envisageable en cette fin d'année. Pour réduire son impôt 2012, il faudrait non seulement signer avant le 31 décembre 2011 chez le notaire, mais aussi acquérir un bien déjà construit (la défiscalisation démarre une fois les travaux terminés). Or, les fins de programmes invendus sont rarement les plus attractifs. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) éligibles au dispositif « Scellier-BBC » offrent alors une alternative intéressante, car elles procurent des avantages fiscaux identiques à ce qu'un particulier peut obtenir seul et, surtout, la réduction d'impôt débute dès l'année de souscription. De la même façon, il reste encore 2 mois pour investir dans l'un des produits que nous vous présentons dans les pages suivantes.

► **Des placements risqués.** 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 conséquent. Et la plupart imposent d'immobiliser son épargne pendant plusieurs années, parfois jusqu'à 15 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. Rappelons, enfin, que 75 % des dons effectués auprès d'organismes d'aide aux personnes en difficulté (dans la limite de 521 € de dons en 2011) et que 66 % des sommes versées à des œuvres d'intérêt général ou d'utilité publique (plafonnées à 20 % du revenu imposable) peuvent être déduits de l'impôt 2012. Sans aucun doute le moyen le plus efficace pour réduire ses impôts sans craindre pour son investissement.

Notre sélection de produits défiscalisants

- SCPI Scellier-BBC p. 40
- FIP et FCPI p. 42
- PME non cotées p. 44
- Girardin industriel p. 46
- Sofica p. 47

DOSSIER RÉALISÉ PAR AURÉLIE FERRON
ET PASCAL FRASNETTI

CORBIS-SHUTTERSTOCK

Nos conseils

Le dispositif n'a guère d'intérêt dans le cas d'investissements de faible montant. Mieux vaut alors passer par des fonds investissant sur le non-coté de type FCPI ou FIP (voir p. 42), la

répartition de leur portefeuille sur plusieurs PME vous faisant courir moins de risques. Si vous êtes prêts à investir au moins 5 000 €, privilégiez les PME soutenues par l'agence d'État Oséo, ou par CDC Entreprises, filiale de la Caisse des dépôts.

Vous pouvez vous faire accompagner par un réseau local de Business Angels. Mais l'attachement régional ne doit pas être le seul critère de choix. L'investissement en non-coté ne doit pas représenter plus de 10 % de votre patrimoine financier. ■

Investir en outre-mer avec le Girardin industriel

Durée 5 ans

Souscription minimale

5 000 €

Réduction d'impôt

de 110 à 130 %
de l'investissement

Voici le moyen le plus efficace – mais aussi le plus risqué – de bénéficier d'une réduction d'impôt importante et immédiate. Par l'intermédiaire de spécialistes de la défiscalisation dans les départements et collectivités d'outre-mer (Dom-Com), l'investisseur acquiert des parts d'une société, généralement une Société en nom collectif (SNC). En plus de l'argent collecté, celle-ci va emprunter, puis acheter du matériel ou des équipements (tracteur, grue, bus...), avant de les louer durant 5 ans à un exploitant local, ces loyers servant à rembourser l'emprunt contracté. Au terme du bail, la SNC est dissoute, et le matériel généralement cédé à l'exploitant pour un euro symbolique. L'investisseur ne percevra donc aucun loyer et ne récupérera pas sa mise initiale. En revanche, il aura bénéficié, dès l'année de la souscription, d'une réduction d'impôt d'un montant de 10 à 30 % supérieur à sa mise. S'il investit 5 000 € en 2011, par exemple, il bénéficiera d'une réduction comprise entre 5 500 € et 6 500 € sur ses impôts 2011, déclarés et payés en 2012.



LES RISQUES

Matériel payé mais jamais livré, défaillance, voire absence d'exploitant, problèmes de surfacturation... Pour ce type d'investissement, les défaillances et escroqueries ne sont pas rares. L'administration fiscale a 10 ans pour remettre en cause la régularité du montage: non seulement l'investisseur perd sa mise, mais il peut alors 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.



LA FISCALITÉ

La réduction d'impôt sur le revenu porte sur 47,50 à 67,20 % du projet financé en 2011, hors frais de commercialisation, selon la localisation et le type d'investissement. L'investisseur ne finançant qu'environ 40 % du projet (le solde est emprunté par la SNC), la réduction va de 110 à 130 % de sa mise. Pour 2011, l'avantage fiscal est limité à 96 000 € si le projet financé est d'un montant supérieur à 300 000 € (76 000 € s'il

est inférieur), 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 exceptions, imputé sur l'impôt des 5 années suivantes.



FORUM

Nos conseils

À réserver aux contribuables fortement imposés, prêts à consacrer du temps à vérifier le sérieux des montages proposés. Privilégiez 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, 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. ■

COMMENT SOUSCRIRE

Via des conseillers en gestion de patrimoine indépendants ou des banques privées. Les opérations sont montées par des sociétés spécialisées, comme ACI Outremer (groupeaci-outremer.com), Financière Magellan (financieremagellan.fr) ou [InterInvest](http://interinvest.fr) (inter-invest.fr).