

nyme de mauvais montage, des taux de rentabilité trop élevés peuvent laisser craindre que l'argumentaire commercial prenne le pas sur le sérieux du dossier. «*Il faut également être attentif aux frais annexes prévus par le contrat*», prévient Marie Maître, en charge de la communication chez Starinvest. Certaines prestations telles que l'assistance à contrôle fiscal ne sont pas nécessairement comprises dans le forfait de l'opération (voir ci-contre à droite). Dès lors que l'on est associé à une société en nom collectif (SNC) investissant en Girardin industriel, il faut normalement s'acquitter des cotisations sociales propres à ce statut. Il n'est possible de s'en exonérer qu'à certaines conditions (voir l'encadré ci-contre à gauche).

Aujourd'hui filiale du groupe Caisse d'Épargne, la société Océorane propose des investissements mutualisés depuis 2001. Le principe ? Au lieu d'investir dans une seule SNC, l'investisseur le fait dans plusieurs SNC. Si l'avantage fiscal est remis en cause, le montage n'est requalifié que pour une partie de sa mise.

### Les risques induits sont à la hauteur des économies fiscales réalisées.

Le Girardin immobilier permet d'acquérir un bien immobilier en bénéficiant d'une réduction d'impôt de 40% ou 50% du prix dans la limite d'un prix d'achat au mètre carré, à condition de le louer pendant cinq ans. Comme le Girardin industriel, sa réduction d'impôt n'est pas plafonnée. A l'issue des cinq ans, vous restez propriétaire du bien.

### Coût du foncier élevé

Selon le rapport gouvernemental, «*s'agissant du logement, la défiscalisation a eu des effets contradictoires : très favorables sur le BTP et l'emploi dans ce secteur, mais défavorables sur le coût du foncier ou le type de logements produits (trop petits et trop chers)*». C'est en effet l'un des écueils

auxquels il faut éviter de se heurter en tant qu'investisseur. Outre-mer comme en métropole, l'avantage fiscal est répercuté sur le coût du foncier. Certains opérateurs ont mis en place des mécanismes de portage afin de limiter les risques des investissements. Vous investissez dans une société civile immobilière (SCI) pour laquelle un exploitant s'engage

## Le prix de la tranquillité

Les opérateurs ont progressivement mis en place des garanties juridiques pour diminuer le risque inhérent au montage défiscalisant. Voici quelques exemples :

- une assistance juridique en cas de contentieux fiscaux. Certains opérateurs se substituent au contribuable lors du dialogue avec l'administration fiscale. D'autres expliquent à leurs clients ce qu'il faut répondre aux contrôleurs et lui fournissent les documents nécessaires.
- une garantie de bonne fin : souvent financière, elle peut aussi comprendre un volet fiscal. C'est ce que propose la société Inter Invest avec une garantie financière et fiscale, en contrepartie d'une réduction d'impôt plus faible pour le client. ■

à reprendre le bien à l'issue des cinq ans. C'est ce qu'a fait la société Starinvest pour les investissements immobiliers qu'elle propose. Ce montage vous propose d'investir dans un concept, comme le schématise Philippe Baillot, directeur de Bred Banque Privée : «*Cela revient à investir dans de l'immobilier financier.*» Pour limiter les risques, le banquier propose à ses clients des investissements effectués en partenariat avec des établissements publics ou parapublics. «*La sûreté est par exemple meilleure si l'investissement est effectué avec le fonds social pour l'habitat d'une collectivité d'outre-mer*», conclut-il. ■