

IMPÔTS ET DÉFISCALISATION

# MISER SUR LES PLACEMENTS FINANCIERS AVANTAGEUX

PAGES 34 À 43

**C**omme tout épargnant raisonnable, sans doute avez-vous mis vos billes dans plusieurs sacs, en vous efforçant de tenir compte à la fois du niveau de risque encouru et des perspectives de gains. Mais il y a un troisième critère de sélection, au moins aussi important que les deux premiers, qui mérite toute votre attention : la fiscalité. La plupart des placements bancaires sont en effet écrasés d'impôts. Pour adoucir la note, il faut sortir des sentiers battus et utiliser les multiples possibilités d'abattement et d'exonération offertes par le fisc. Les pages qui suivent vous y aideront, qu'il s'agisse de miser sur la Bourse, d'entrer au capital d'une PME française, d'acheter des parts de fonds investis dans l'innovation technologique ou de faire un montage industriel en outre-mer. Mais attention, plus le bonus fiscal est gros, plus il y a de risques!

14%

RENTABILITÉ ANNUELLE QUE PEUT OBTENIR UN CONTRIBUABLE QUI PLACE SES ÉCONOMIES DANS UN MONTAGE INDUSTRIEL SITUÉ EN OUTRE-MER

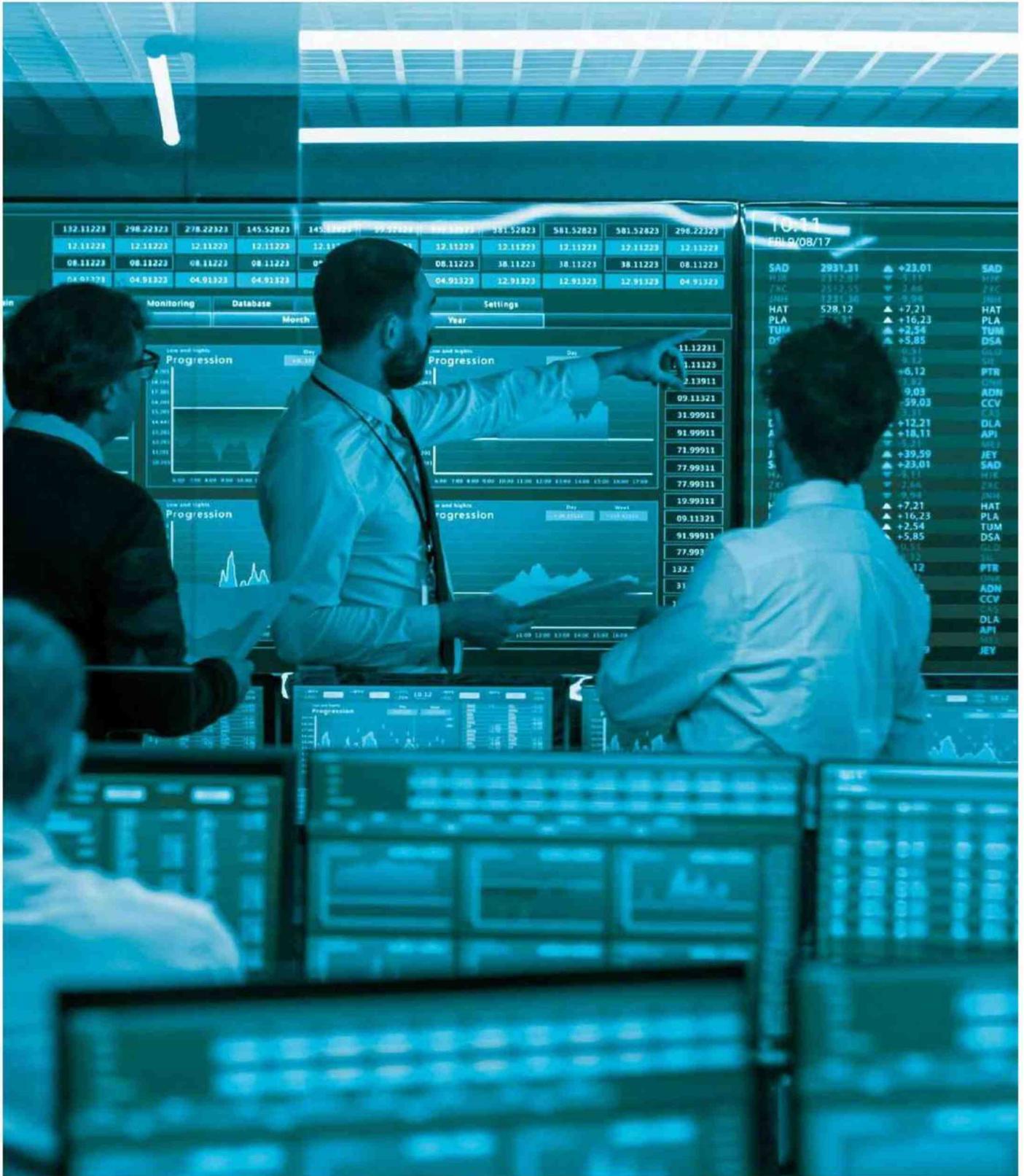
5 ans

DÉLAI MINIMAL DE DÉTENTION DES PARTS DE FIP OU DE FCPI POUR CONSERVER L'AVANTAGE FISCAL OCTROYÉ À LA SOUSCRIPTION

100 €

MISE GÉNÉRALEMENT REQUISE POUR INVESTIR DANS DES PME EN QUÊTE D'ARGENT ET BÉNÉFICIER AINSI D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS DE 25%





# MODES DE TAXATION Une ponction de 30% frappe la quasi-totalité des produits

**N**ul besoin de chercher bien loin pour expliquer le succès grandissant des produits de défiscalisation de type PME, Sofica ou FCPI. Il suffit en effet de remplir sa déclaration de revenus pour s'apercevoir du niveau affolant des ponctions opérées par le fisc sur les placements financiers classiques. Exception faite des offres réglementées par l'Etat, comme le Livret A, tous les gains issus de l'épargne sont assujettis à l'impôt et aux prélèvements sociaux à 17,2%, qu'il s'agisse d'intérêts, de dividendes ou de plus-values d'actions.

## PLACEMENTS EXONÉRÉS CE NE SONT PAS CEUX QUI OFFRENT LES TAUX DE RÉMUNÉRATION LES PLUS ÉLEVÉS

Livret A, Livret de développement durable et solidaire (LDDS), Livret jeune... Ces placements bancaires, au taux d'inté-

rêt fixé par l'Etat, sont exonérés de toute taxe. Leur rémunération étant toutefois modique (1% pour le Livret A et le LDDS depuis février 2022), on ne peut pas vraiment parler de cadeau fiscal. Quant aux plans et comptes d'épargne logement (PEL et CEL, respectivement rémunérés à 1 et 0,25%), eux aussi gérés par l'Etat, ceux ouverts avant 2018 et ayant moins de douze ans sont exonérés d'impôts (mais pas des 17,2% de prélèvements sociaux), les autres étant soumis, au choix, à une taxe de 30%, ou à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux à 17,2%.

## PRODUITS BANCAIRES LES IMPÔTS ET LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SONT PONCTIONNÉS PAR VOTRE BANQUIER

Les intérêts servis par tous les placements non réglementés par l'Etat (livrets, comptes à terme, bons du Trésor, obliga-

tions...) sont amputés, avant leur versement sur votre compte, de 17,2% de prélèvements sociaux et de 12,8% d'acompte d'impôt (soit 30% de taxe en tout). Lors de la déclaration de revenus, il reste néanmoins possible d'opter pour l'impôt sur le revenu à la place de l'acompte de 12,8%, sachant que cette solution n'est avantageuse que pour les non-imposables et les contribuables seulement soumis à la première tranche du barème, aujourd'hui fixée à 11% (le trop-payé lors de l'encaissement des intérêts est alors restitué par le fisc). A noter : les épargnants dont le revenu annuel n'excède pas 25 000 euros (50 000 euros pour un couple) peuvent être dispensés de l'acompte de 12,8% s'ils en font la demande à la banque avant le 30 novembre de l'année précédente.

## DIVIDENDES D' ACTIONS SELON LES CAS, DES ABATTEMENTS POURRONT RÉDUIRE LA FACTURE FISCALE À PAYER

Les dividendes d'actions sont soumis, dès leur encaissement sur le compte-titres du client, à la taxe forfaitaire de 30% (12,8% d'impôts plus 17,2% de prélèvements sociaux), mais, là encore, il est possible, lors de la déclaration de revenus, d'opter pour l'imposition sur le revenu à la place du prélèvement à 12,8%, auquel cas le montant des dividendes perçus dans l'année ouvre droit à un abattement fiscal de 40%.

## PLUS-VALUES D' ACTIONS UN TRAITEMENT DE FAVEUR POUR LES TITRES ACQUIS AVANT JANVIER 2018

Pour les plus-values d'actions, la règle par défaut est aussi celle du prélèvement de 30% (mais appliqué cette fois après avoir rempli votre déclaration), avec la faculté, comme d'habitude, d'opter pour l'imposition sur le revenu. Si cette option est retenue, les titres boursiers achetés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (et seulement ceux-là) donnent alors droit à un abattement pour durée de détention, égal à 50% entre 2 et 8 ans de détention, et à 65% au-delà de 8 ans. Ces abattements ne s'appliquent pas sur des fonds (Sicav) dont la part d'actions est inférieure à 75%. ●



PHOTO: © JASCAL - STOCKADORE.COM

Les monuments historiques à restaurer n'intègrent pas le plafond des réductions d'impôts annuelles établi par le législateur.

## LA RÈGLE DU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES

PLAFOND ANNUEL DES AVANTAGES FISCAUX (1)	OPÉRATIONS CONCERNÉES
Hors plafonnement (2)	Loi Malraux, monuments historiques, déficit foncier, plan d'épargne retraite (3), locations meublées, dons aux associations.
10 000 euros	Dispositifs Pinel, Censi-Bouvard et Denormandie, FCPI, FIP, PME (4), emploi salarié à domicile, garde d'enfants.
18 000 euros	Biens industriels en outre-mer, logement social en outre-mer, dispositif Pinel en outre-mer, parts de Sofica.

(1) Plafond applicable par foyer fiscal. (2) Ces opérations obéissent à des règles spécifiques, mais n'entrent pas dans le calcul du plafonnement des niches fiscales. (3) Ainsi que les Perp et contrats Madelin, produits retraite que le plan d'épargne retraite (PER) a remplacés en 2020, mais que les anciens souscripteurs peuvent toujours alimenter. (4) Lorsqu'il excède 10 000 euros, l'avantage fiscal lié à l'investissement en PME est reportable sur les quatre années suivantes.

La loi a fixé le montant maximal de réduction annuelle d'impôts qu'un foyer peut obtenir. Ce plafond des «niches fiscales» s'élève à 10 000 euros. Certains placements échappent à cette règle (loi Malraux, épargne retraite...), d'autres bénéficient d'un plafond majoré de 8 000 euros (opérations en outre-mer et Sofica).

# PME Un bel avantage fiscal à l'entrée et de très grosses plus-values en perspective

**A**cheter des parts de capital d'une jeune PME européenne non cotée, et ainsi lui procurer l'argent frais dont elle a besoin pour se développer, peut se révéler extrêmement profitable : si l'entreprise trouve son marché, vous recueillerez automatiquement les fruits de son succès (dividendes, vente à un concurrent, introduction en Bourse...). De plus en plus de particuliers jouent le jeu (le secteur a levé auprès d'eux plus de 500 millions d'euros en 2021). Il faut dire que, grâce aux sites Internet de mise en relation (on parle de «crowdfunding» ou de financement participatif), ce type de placement est aujourd'hui à la portée de tous. Les risques étant toutefois très élevés, l'Etat a accordé aux investisseurs un gros avantage fiscal.

## FISCALITÉ LA RÉDUCTION D'IMPÔTS OCTROYÉE S'ÉLÈVE À 25% DES SOMMES INVESTIES PAR LE CONTRIBUABLE

A condition de garder les parts au moins 5 ans, vous obtiendrez une réduction d'impôts sur le revenu égale à 25% de la mise. Cet avantage fiscal est retenu dans la limite de 50 000 euros d'investissement pour un célibataire et de 100 000 euros pour un couple, mais intègre aussi le plafond des niches fiscales de 10 000 euros, qui ne peut pas être dépassé (l'excédant peut toutefois être reporté sur les quatre années suivantes). Lors de la vente de vos parts, la plus-value sera soumise, au choix, au prélèvement forfaitaire de 30%, ou à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux à 17,2%. Il est possible de loger les parts dans un PEA ou un PEA-PME (lire page 42) : vous serez exonéré de taxe sur la plus-value, mais n'aurez droit à aucune réduction d'impôts.

## RÉMUNÉRATION DES SITES ENTRE 3 ET 7% DE FRAIS À L'ENTRÉE, PLUS UN POURCENTAGE DES GAINS RÉALISÉS

Le nombre de plateformes Internet de financement participatif a explosé depuis 6 ou 7 ans : on en compte aujourd'hui plus

## CINQ PLATEFORMES INTERNET POUR INVESTIR DANS DES PETITES ENTREPRISES PROMETTEUSES ET RÉDUIRE VOS IMPÔTS

PLATEFORME (DATE DE CRÉATION)	MISE MINIMALE (FRAIS D'ENTRÉE)	NOMBRE DE PROJETS FINANCÉS (CAPITAUX LEVÉS)*
Anaxago.com (2012)	1000 euros (5%)	230 (250 millions d'euros)
Happy-capital.com (2013)	100 euros (3,6%)	55 (35 millions d'euros)
Lita.co (2014)	100 euros (3%)	110 (66 millions d'euros)
Sowefund.com (2014)	100 euros (5%)	60 (50 millions d'euros)
Wiseed.com (2008)	100 euros (5,9%)	530 (320 millions d'euros)

\* Depuis la date de création de la plateforme.

**P**arier sur le développement rapide de PME non cotées et obtenir une importante réduction d'impôts, c'est ce que permettent les plateformes Internet d'in-

vestissements participatifs. Nous vous en présentons cinq, parmi les plus actives du marché. Mais prenez garde : statistiquement, plus de 30% des entreprises sélection-

nées par ces sites feront faillite avant cinq ans. Pour lisser votre niveau de risque, il est donc nécessaire de diversifier votre mise sur au moins une dizaine de sociétés.

de 30, dont une petite dizaine sont très actives. Toutes fonctionnent de la même manière : elles sélectionnent les PME en quête d'argent, puis affichent leurs caractéristiques (projet, équipe dirigeante, utilité des fonds levés, étapes du développement...). Le particulier intéressé n'a plus qu'à cliquer et signer électroniquement son acquisition de parts pour devenir actionnaire de la PME convoitée. Pour se rémunérer, les gérants des plateformes prélèvent des frais d'entrée (3 à 7%) et, le plus souvent, entre 8 et 12% des plus-values réalisées à la sortie.

*La plupart des sites prélèvent entre 8 et 12% des plus-values réalisées*

## ACCESSIBILITÉ LA MISE MINIMALE EXIGÉE DE L'INVESTISSEUR DÉPASSE RAREMENT LE SEUIL DE 500 EUROS

L'investissement direct dans les PME non cotées s'est largement démocratisé depuis le milieu des années 2010. Il n'est plus réservé aux grandes fortunes ou aux gérants de fonds spécialisés, capables de mettre 50 000 ou 100 000 euros d'un seul coup et prendre possession de 20 à 30% du capital d'une start-up. Le ticket d'entrée des plateformes en ligne débute ainsi

à 100 euros, et dépasse rarement le seuil des 500 euros. Un montant modique, qui peut permettre à la plupart des épargnants de se lancer dans l'aventure du capitalisme et d'investir à leur rythme dans les jeunes entreprises qui ont été présélectionnées (il y en a deux ou trois par mois pour les sites les plus actifs, à l'image de ceux de notre tableau de sélection).

## RISQUE AFIN DE LE RÉDUIRE, IL EST CONSEILLÉ DE SOUSCRIRE AU CAPITAL D'AU MOINS UNE DIZAINE DE PME

Les taux moyens de rentabilité du placement PME approchent 10% l'an à long terme (10 à 12 ans), ce qui en fait la forme d'épargne la plus rentable. Mais c'est aussi l'une des plus risquées. Le succès est en effet loin d'être garanti : statistiquement, seul un tiers de ces PME va permettre de gagner le gros lot, un deuxième tiers affichera un résultat proche de zéro, et le troisième tiers mettra la clé sous la porte 2 ou 3 ans après sa création, auquel cas toute la mise sera perdue ! Mieux vaut donc investir dans plusieurs entreprises (au moins 10), et viser des domaines d'activité très distincts (énergie renouvelable, laboratoire médical...). •





## QUATRE SOCIÉTÉS DE GESTION DE FONDS SPÉCIALISÉES SUR LES PME EN PHASE DE CROISSANCE

GESTIONNAIRE (date de création)	DERNIER PRODUIT LANCÉ* (mise minimale)	FRAIS D'ENTRÉE (frais de gestion par an)	STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT (date d'échéance prévue)
Eiffel Investment Group (2009)	FCPI InnovAlto 2021 (1500 euros)	5% (3,33%)	88% de PME innovantes européennes (2028-2030)
Inter Invest (1991)	FIP outre-mer 4 (1000 euros)	5% (3,65%)	100% de PME d'outre-mer (2029-2031)
Odyssée Venture (1999)	FIP Odyssée PME Croissance n°6 (3000 euros)	5% (3,89%)	50% d'obligations convertibles et 50% d'actions de PME régionales (2027-2029)
Smalt Capital (2000)	FIP Néoveris Corse (1000 euros)	5% (3,50%)	100% de PME corses (2028-2030)

\* Les fonds pour l'année 2022 n'étaient pas encore commercialisés au moment du bouclage de ce numéro.

Une mise réduite (de 1000 à 3000 euros), des performances régulièrement positives, des produits accessibles sur Internet: les quatre sociétés de gestion présentées dans notre tableau, actives sur le marché depuis des années, sont parmi les plus attractives. Si vous misez à la fois sur des FCPI et des FIP, les avantages fiscaux se cumuleront, en étant toutefois soumis au plafond annuel des niches fiscales de 10000 euros.

## FIP ET FCPI Réservés aux contribuables prêts à accepter une forte dose de risque

S'offrir des parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) permet de vous constituer un portefeuille diversifié de PME (non cotées) régionales ou innovantes. Avantages: si elles se développent, vous empochez de jolies plus-values, tout en réduisant vos impôts. La souscription des produits est réalisable en ligne, en passant par les sites des sociétés de gestion de ces fonds ou ceux des spécialistes de l'épargne. Mais attention, comme pour l'investissement en direct (lire page 36), la fragilité de ce type d'entreprises fait courir de gros risques: afin de le lisser, il est conseillé d'acquérir entre trois et cinq fonds de nature différente.

### FISCALITÉ UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS À LA SOUSCRIPTION ET L'EXONÉRATION DE LA TAXE SUR LES GAINS À LA SORTIE

Sous réserve de ne pas céder les parts avant 5 ans, ces fonds vous octroient une réduction d'impôts égale à 25% de l'argent investi en PME (ce qui peut faire un peu moins de 25% de votre mise si, comme il en a le droit, le gérant place une partie de la collecte sur des produits sans risque), dans la limite de 12000 euros ou de 24000 euros pour un couple. Soit un gain maximal de 3000 ou de 6000 euros.

Les FIP et FCPI d'origine corse ou d'outre-mer procurent un taux de réduction de 30%, soit un gain maximal de 3600 ou 7200 euros. Les plus-values sont exonérées d'impôts après 5 ans, mais pas des 17,2% de cotisations sociales.

### SOUSCRIPTION LES PLATEFORMES DES GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE OFFRENT UN LARGE CHOIX DE FONDS

De plus en plus de sociétés de gestion (Inter Invest, Smalt Capital...) distribuent les produits qu'elles ont conçus sur leur site, mais ils sont aussi accessibles via des banques en ligne (Boursorama, Fortuneo...) et, surtout, à travers les plateformes Internet de nombreux gestionnaires de patrimoine (Altaprofits, Bienprévoir, Linxea, MeilleursFCPI, Meilleurtaux Placement...). Gros avantage de ces plateformes: elles proposent souvent cinq à six fonds défiscalisés, issus de sociétés de gestion différentes (parfait pour diversifier sa mise), le tout avec des frais d'entrée allégés, n'excédant pas 2%.

### RENTABILITÉ MOINS DE 60% DES PRODUITS COMMERCIALISÉS IL Y A 8 ANS AFFICHENT DES PLUS-VALUES

En dépit des belles promesses affichées (jusqu'à 100% de gains!), la rentabilité de ces fonds d'investissement est très aléa-

toire, surtout pour les FCPI, souvent investis dans des start-up technologiques (santé, numérique, environnement...). Ainsi, moins de 60% des fonds lancés il y a 8 ans se trouvaient dans le vert à la fin de l'année 2021, alors qu'ils arrivent bientôt à échéance. Certains gestionnaires s'en sortent toutefois mieux que d'autres, à l'image d'Odyssée Venture, Inter Invest, Smalt Capital ou Eiffel Investment Group, dont les trois derniers fonds liquidés ont distribué entre 60 et 90% de plus-values (sans compter l'avantage fiscal).

### GESTION LES FRAIS PRÉLEVÉS TOUS LES ANS PAR LE GÉRANT PEUVENT DÉPASSER 4% DES SOMMES INVESTIES

Entre les contraintes géographiques et les quotas de jeunes PME à respecter, la lourdeur de gestion de ces fonds entraîne des coûts prohibitifs: droits d'entrée, frais de distribution, de constitution... Il n'est pas rare que le total des ponctions excède 4% l'an. Autrement dit, les frais administratifs auront grignoté 20% du capital placé au bout de 5 ans (le maximum légal est néanmoins de 30% pour toute la durée de vie du produit). Notez aussi que, si le blocage de l'épargne est théoriquement de 5 ans, il est souvent prolongé d'un ou deux ans, le temps que le gérant trouve un repreneur à toutes les parts acquises. ●



## SOFICA Un rendement modeste, sauf si les films produits séduisent un large public

**D**estinées à soutenir l'industrie du cinéma et de l'audiovisuel, qui peine depuis toujours à se financer, les Sofica, ces sociétés de financement de films, offrent un bel avantage fiscal à ceux qui y placent leur argent. Grâce aux sites qui se chargent de la commercialisation, souscrire au produit est très facile. Mais malgré le coup de pouce de Bercy, on n'y gagne gros qu'en cas de succès exceptionnel des films (en salle ou sur les plateformes de diffusion).

### FISCALITÉ L'AVANTAGE ACCORDÉ PEUT VOUS PERMETTRE DE FAIRE UNE ÉCONOMIE D'IMPÔTS DE 8640 EUROS

Si vous conservez vos parts au moins 5 ans, vous profiterez d'une réduction d'impôts, prise en compte dans la double limite de 18000 euros de versements par foyer fiscal et de 25% de vos revenus nets annuels. Le taux de réduction de base est

de 30%, mais il grimpe à 48% si la Sofica place au moins 10% de sa collecte dans des sociétés de production de séries françaises (ou à l'achat de droits sur les recettes d'œuvres françaises diffusées à l'étranger), ce qui est le cas de toutes les Sofica agréées. La réduction d'impôts maximale est alors de 8640 euros. Elle n'est pas cumulable avec celle octroyée au titre d'une souscription au capital de PME non cotées (lire page 36). Mais les acheteurs de Sofica bénéficient d'une majoration du plafond annuel des niches fiscales, porté à 18000 euros (contre 10000 euros habituellement).

### COMMERCIALISATION LES PARTS SE VENDRONT EN QUELQUES JOURS, AU DÉBUT DU QUATRIÈME TRIMESTRE

Douze Sofica ont été agréées par l'Etat en 2021, pour une enveloppe de 73 millions d'euros à collecter auprès des épargnants

(soit 10 millions d'euros de plus que l'année précédente). Le cru 2022 devrait être similaire. Comme d'habitude, les parts seront toutes vendues en l'espace de quelques jours, au début du quatrième trimestre. Pour espérer en obtenir à la fin de l'année 2022, adressez-vous dès à présent à votre banque ou aux plateformes Internet spécialisées sur ce type de produit (lire ci-dessous), sachant que, le nombre de parts disponibles étant limité, le système de vente est très sélectif.

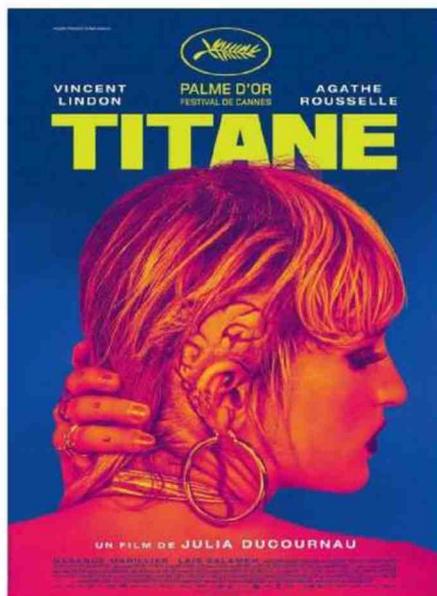
### ACCESSIBILITÉ PASSER PAR UN DES SITES DE GESTION D'ÉPARGNE EN LIGNE EST LA SOLUTION LA PLUS PRATIQUE

Les banques réservant leurs parts à leur clientèle haut de gamme, il est préférable de passer par un site d'épargne en ligne pour en acheter, tels que Linxea, MeilleursFCPI, Meilleurtaux Placement ou Bienprévoir. Dès la fin septembre, vous accéderez aux offres, selon le principe du « premier arrivé, premier servi », raison pour laquelle il faut réserver dès aujourd'hui (vous serez alors averti par mail du jour exact de lancement de la commercialisation). Ces sites disposant d'un catalogue important de Sofica (trois à six chacun), vous diversifierez votre investissement et modulerez ainsi le risque.

### PERFORMANCE ELLE PEUT EXCÉDER LE SEUIL DE 4% PAR AN, À CONDITION QUE LES FILMS SOIENT DE GROS SUCCÈS

Lorsqu'on investit dans une Sofica (le minimum exigé est de 5000 euros), on ne récupère jamais toute sa mise, mais plutôt 60 à 70%... La faute aux lourds frais de gestion : 3% à l'achat, puis 2% l'an durant 5 à 10 ans (durée maximale de vie d'une Sofica). Pourtant, le rendement moyen avoisine 4%. La clé, c'est bien sûr le bonus fiscal. Cela dit, les recettes des films comptent aussi. Il suffit de quelques blockbusters (en salle ou en vidéo) pour que la Sofica vous restitue 80 à 90% de votre mise, de quoi tirer son rendement à plus de 8% l'an. À l'inverse, une série de flops la laminera, parfois au point de vous faire perdre de l'argent... ■

### LE TAUX DE RENTABILITÉ DE CES PRODUITS RESTE TRÈS ALÉATOIRE



**L**e capital placé dans une Sofica n'étant pas garanti, y investir est toujours une prise de risque. Ce risque paiera si les films font recette, mais s'ils ne rencontrent pas leur public, comme «Titane», sorti en 2021, et que, en conséquence, la Sofica ne vous restitue qu'une petite partie de votre mise, seulement 50% par exemple, le retour sur investissement sera négatif : -0,70% l'an sur 5 ans dans ce cas précis, et -0,40% sur 10 ans... Pour éviter ce genre de désagrément, certaines Sofica préviennent d'emblée que même si elles gagnent beaucoup d'argent, le rendement servi n'excédera pas 3,50% l'an. Une bonne solution pour les épargnants qui veulent limiter l'incidence de l'échec des films.

RENDEMENT ANNUEL* OBTENU POUR UN TAUX DE REMBOURSEMENT DU CAPITAL PLACÉ DE...					
	50%	60%	70%	80%	100%
5 ans	-0,70%	+2,20%	+5,50%	+8,10%	+12,60%
10 ans	-0,40%	+1,40%	+3,05%	+4,40%	+6,70%

\* Taux annuel moyen, avantage fiscal inclus.

Mauvaise pioche pour la Sofica Cinéma, qui a coproduit le film «Titane», palme d'or à Cannes en 2021 (moins de 310 000 entrées).

PHOTO: © DR

**ZOOM SUR UN CHANTIER DE TRAVAUX PUBLICS PERMETTANT D'EFFACER 10 000 EUROS D'IMPÔTS**

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION GIRARDIN INDUSTRIELLE	DONNÉES CHIFFRÉES	COMMENTAIRES
Mise apportée par l'investisseur	8 863 euros	Environ 40% du prix de l'opération
Prêt souscrit par le monteur du projet	13 864 euros	Environ 60% du prix de l'opération
Achat des outils du chantier	22 727 euros	Mise de l'investisseur plus l'emprunt
Réduction d'impôts accordée (1)	10 000 euros	44% de la facture d'achat des outils
Revenus tirés de la location des outils	0 euro	C'est le monteur qui perçoit les loyers (2)
Plus-value tirée de la vente des outils	0 euro	Le prix payé est proche de zéro (3)
Gains réalisés par l'investisseur (3)	1 137 euros	Réduction d'impôts moins la mise
Taux de rentabilité du placement	12,83%	Rapport entre les gains réalisés et la mise

PHOTO: © MICHAEL GUENARD - STOCK.ADOBE.COM

En finançant l'achat d'outils de chantier de construction (grues, camions...), vous obtiendrez une réduction d'impôts de 44%.



(1) A l'été de l'année suivante, une fois la déclaration de revenus remplie, soit avec un décalage d'environ 18 mois pour un investissement effectué début 2022. (2) Les loyers versés par les exploitants locaux servent à rembourser l'emprunt souscrit par le monteur du projet. (3) Les outils sont attribués aux exploitants locaux, au bout de 5 ans de location, pour une somme symbolique.

## OUTRE-MER Les montages industriels ou immobiliers rapportent jusqu'à 14% par an!

**P**our inciter à investir dans les régions de l'outre-mer, en proie à de graves difficultés économiques, l'Etat a créé le dispositif Girardin. Il consiste à acheter des parts d'une société qui, à l'aide d'un prêt complémentaire, achète des biens (industriels ou immobiliers) pour les louer à un exploitant local durant 5 ans. Ces biens ne sont jamais récupérés (ils sont cédés à l'exploitant à très bas prix), mais la réduction d'impôts obtenue est si importante - supérieure au montant investi! - qu'elle permet largement de s'y retrouver : les rentabilités excèdent souvent 12% l'an. Le seul risque est que le montage soit mal ficelé (matériel non livré, faillite de l'exploitant avant 5 ans...). Non seulement la mise est perdue, mais l'avantage fiscal doit alors être remboursé. D'où la nécessité de passer par des intermédiaires très expérimentés.

### AVANTAGE FISCAL IL EST MOINS ÉLEVÉ LORSQUE L'ADMINISTRATION A VALIDÉ PRÉALABLEMENT LE MONTAGE

Pour un montage industriel, vous aurez droit à une réduction d'impôts égale à 44% ou 34% (si Bercy a donné son agrément, réduisant ainsi les risques) du montant de l'opération, c'est-à-dire votre mise plus le prêt souscrit, dans la limite de 18 000 euros par an. Pour un montage immobilier, la

réduction d'impôts est de 30%. Mais le plafond de l'avantage fiscal n'étant retenu qu'après déduction de la part cédée à l'exploitant, il peut en réalité grimper jusqu'à 41 000 euros dans l'industrie (53 000 euros si elle est agréée) et jusqu'à 60 000 euros dans l'immobilier. Taux de rentabilité servis : entre 10 et 14% l'an selon le projet.

### INTERMÉDIAIRES PRIVILÉGIEZ LES OPÉRATIONS QUI RÉPARTISSENT LE RISQUE SUR PLUSIEURS EXPLOITANTS

Des dizaines de cabinets de gestion proposent des opérations en outre-mer, mais tous ne sont pas à la hauteur. Montages financiers fragiles, projets fantaisistes... Les embrouilles ne manquent pas! Pour éviter tout risque de redressement, il faut choisir un intermédiaire réputé tels qu'Ecofip, Fipromer ou Inter Invest, qui ont la main sur les projets les plus sûrs. Privilégiez aussi les opérations diversifiées sur cinq ou dix exploitants locaux : si l'un d'eux fait faillite avant 5 ans, son matériel sera reloué aux autres, sans que le fisc y trouve à redire.

### MONTAGES INDUSTRIELS SELON LE TYPE DE PROJET, LA MISE MINIMALE EXIGÉE VARIE DE 5 000 À 20 000 EUROS

Deux types de montages industriels cohabitent dans le dispositif Girardin. Il y a d'abord ceux qui visent les petits équipe-

ments, en général consacrés aux travaux publics ou au secteur agricole (camions, grues, tracteurs...). Ils sont accessibles à partir de 5 000 euros de mise. Attention, n'étant pas soumis à l'agrément préalable du fisc, ils font souvent l'objet de contrôles. Le second type de montage concerne les gros projets industriels, qui atteignent parfois plusieurs dizaines de millions d'euros (construction d'un avion, d'un bateau, d'une usine...). L'investissement minimal peut excéder 20 000 euros. L'agrément de Bercy étant obligatoire, les risques de requalification sont faibles. Mais la réduction d'impôts accordée est également moins élevée.

### MONTAGES IMMOBILIERS POUR Y AVOIR ACCÈS, IL FAUT ÊTRE DISPOSÉ À INVESTIR JUSQU'À 40 000 EUROS

C'est le second volet de la loi de défiscalisation pour l'outre-mer. Il va s'agir ici de financer la construction de logements sociaux, en passant, comme pour l'industrie, par une société dont on achète des parts. Les projets étant quasiment tous validés en amont par l'Etat (en tant qu'actionnaire) ainsi que par la collectivité concernée, les risques de faillite sont quasi nuls. Ces projets sont toutefois réservés aux gros contribuables, car le ticket d'entrée est élevé : il peut atteindre 35 000 ou 40 000 euros. ●

**QUATRE SCPI INVESTIES DANS DES IMMEUBLES D'HABITATION ET DONNANT DROIT À UN BONUS FISCAL**

NOM DE LA SCPI (GESTIONNAIRE)	RÉGIME FISCAL (DURÉE DE VIE DE LA SCPI)	FRAIS D'ENTRÉE (DE GESTION)	MISE MINIMALE (PRIX DE LA PART)	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT
<b>Urban Vitalim 3</b> (Urban Premium)	Pinel (16 ans)	12% (12%)	5 000 euros (500 euros)	Programmes résidentiels neufs ou réhabilités situés en Ile-de-France et en région
<b>Kyaneos Denormandie 2</b> (Kyaneos)	Denormandie (18 ans)	11% (10%)	10 000 euros (1 000 euros)	Immeubles vétustes à réhabiliter, situés dans des communes de taille moyenne
<b>Urban Prestigimmo 5</b> (Urban Premium)	Malraux (16 ans)	12% (12%)	5 000 euros (500 euros)	Bâtiments à caractère historique exigeant de lourds travaux de restauration
<b>Renovalys 7</b> (Advenis)	Déficit foncier (18 ans)	11% (12%)	10 000 euros (5 000 euros)	Immeubles à rénover, implantés dans les centres-villes des métropoles régionales

# SCPI FISCALES Pour réduire ses impôts de manière simple et en lissant les risques

**L**es sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) «fiscales», investies dans des immeubles neufs ou à rénover, sont un bon moyen de réduire son impôt sur le revenu sans se compliquer la vie : on peut y souscrire par Internet, le gérant de la société choisie s'occupant ensuite de tout (choix des biens, mises en location, travaux...). Quant au bonus fiscal accordé à l'entrée, il est identique à celui des dispositifs existants pour les habitations achetées en direct (Pinel, Denormandie, Malraux ou déficit foncier). Explications détaillées.

**CATÉGORIES FISCALES CERTAINES SCPI SONT INVESTIES DANS LE NEUF, D'AUTRES DANS L'ANCIEN À RÉNOVER**

Il existe actuellement quatre grandes catégories de produits disponibles. Avec les SCPI «Pinel», investies en immeubles neufs, vous bénéficierez d'une réduction d'impôts sur le montant souscrit (dans la limite de 300 000 euros) variant de 18% sur 9 ans à 21% sur 12 ans. Idem pour une SCPI «Denormandie», axée sur la rénovation de logements anciens très dégradés. Pour une SCPI «Malraux» (immeubles historiques), la réduction d'impôts à laquelle vous aurez droit s'élève à 22 ou 30% des travaux de restauration engagés. Les SCPI «déficit foncier» sont d'un genre particulier : elles ne permettent pas d'obtenir une réduction d'impôts, mais la

déduction des travaux de rénovation sur le revenu imposable du souscripteur (déduction plafonnée à 10 700 euros par an).

**SOUSCRIPTION LES SITES D'ÉPARGNE EN LIGNE PERMETTENT DE DIVERSIFIER VOTRE MISE SUR PLUSIEURS PRODUITS**

La souscription de parts de SCPI fiscales peut s'opérer directement avec le gestionnaire de la société, mais il est beaucoup plus pratique – et pas plus coûteux – de le faire par Internet, à travers des sites spécialisés sur ce secteur d'activité, comme [MeilleureSCPI.com](http://MeilleureSCPI.com) ou [Primaliance.com](http://Primaliance.com), ou des courtiers plus généralistes, tels que [Linxea.com](http://Linxea.com) ou [Bienprevoir.fr](http://Bienprevoir.fr). Comparé à l'achat d'un logement physique, le montant d'investissement exigé ici est relativement modique, généralement compris entre 5 000 et 10 000 euros. Vous pourrez donc diversifier votre mise sur deux ou trois produits distincts et ainsi réduire le risque de perte en capital (rappelons que le placement SCPI n'est jamais garanti, le prix des parts pouvant évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse, au gré de la conjoncture immobilière).

**FRAIS TABLEZ CHAQUE ANNÉE ENTRE 10 ET 15% DE PRÉLÈVEMENT AU TITRE DE LA GESTION LOCATIVE DES LOGEMENTS**

Les SCPI fiscales supportent des frais comparables à ceux d'un achat immobilier réalisé en direct. À l'entrée, une com-

mission de vente de 10 à 12% du prix de la part sera prélevée par le gestionnaire. Jusqu'à la dissolution de la société, donc au bout de 15 à 18 ans, il faut également compter entre 10 et 15% de ponction annuelle sur les loyers perçus, au titre de la gestion, de l'entretien des locaux, des gros travaux à faire, et de la recherche de locataires. Au-dessus de ce pourcentage, il y a un loup : mieux vaut éviter de souscrire.

**CONTRAINTES IL EST IMPOSSIBLE DE VOUS DÉBARRASSER DE VOS PARTS AVANT LA DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ**

Très commodes pour réduire ses impôts, les SCPI fiscales ont toutefois trois inconvénients dont il faut tenir compte. Outre le fait que les parts peuvent perdre de leur valeur (ça n'a toutefois jamais été le cas depuis dix ans), le rendement locatif servi est faible. Il varie entre 1,5 et 2,5% l'an, soit deux à trois fois moins que les SCPI dites de «rendement», axées sur la location de locaux professionnels, secteur où les loyers sont beaucoup plus élevés que dans l'habitation. Certes, ce rendement est dopé par l'avantage fiscal, mais celui-ci n'étant octroyé qu'une seule fois, à la souscription, il sera impossible de revendre ses parts avant la dissolution de la société. C'est d'ailleurs le troisième et gros inconvénient de ces produits : votre argent se retrouve bloqué durant de très nombreuses années. ●





# PEA ET ASSURANCE VIE Indispensables pour éviter l'imposition des gains boursiers

**V**ous voulez investir en Bourse tout en échappant à l'impôt sur les plus-values et les dividendes perçus ? Rien de plus simple si, au lieu de loger vos actions sur un banal compte-titres, vous utilisez les enveloppes fiscales prévues pour cela. Ouvrez au moins un plan d'épargne en actions (PEA) et une assurance vie multisupport, laquelle donne accès, via des fonds d'actions, à la quasi-totalité des marchés internationaux. Dans le premier cas, vos gains seront exonérés d'impôts après 5 ans, et dans le second cas, après 8 ans.

## PEA AUCUN IMPÔT À PAYER AU BOUT DE 5 ANS POUR LES ACTIONS ET LES FONDS D'ACTIONS DE LA ZONE EUROPE

Le plan d'épargne en actions est une enveloppe dans laquelle vous pouvez loger des actions de la zone Europe ainsi que des fonds d'actions (investis au moins à 75% en actions européennes). Il vous permet d'enregistrer dividendes et plus-values sans impôt (seuls sont dus les 17,2% de taxes sociales). En échange, il ne faut pas retirer d'argent durant 5 ans. Le montant maximal des versements par personne est de 150 000 euros (le double pour un couple), les gains n'étant pas considérés comme des versements. A noter que la loi Pacte de 2019 a grandement assoupli l'utilisation du PEA : après 5 ans, il est désormais possible d'effectuer des retraits d'argent sans clôture du plan, tout en pouvant faire d'autres versements ensuite (les retraits n'étaient autorisés auparavant qu'à partir de 8 ans, et tout nouveau dépôt était interdit). Dernière précision : depuis juillet 2021, les frais de courtage sur un PEA ne peuvent excéder 0,50% pour les ordres passés par Internet.

## PEA JEUNES UN FONCTIONNEMENT IDENTIQUE À CELUI DU PEA, MAIS AVEC DES DÉPÔTS LIMITÉS À 20 000 EUROS

Il y a encore deux ans, un enfant majeur encore fiscalement rattaché à ses parents n'était pas autorisé à ouvrir un PEA. La loi Pacte a levé cette restriction, en créant le PEA jeunes. Seule différence : les verse-

ments y sont limités à 20 000 euros, un plafond qui sera relevé automatiquement à 150 000 euros aux 25 ans de l'enfant ou à sa sortie du foyer fiscal de ses parents.

## PEA-PME À UTILISER POUR INVESTIR À L'ABRI DU FISC DANS DES TITRES DE PETITES ENTREPRISES EUROPÉENNES

Le PEA-PME est destiné au financement des petites et moyennes entreprises, ainsi que des ETI (entreprises de taille intermédiaire). Sont éligibles à ce plan les titres émis par des PME et des ETI européennes, ou encore des parts de fonds investis à hauteur d'au moins 75% en titres émis par des PME et ETI européennes. Sa fiscalité et ses modalités de fonctionnement sont calquées sur celles du PEA. S'agissant du plafond de dépôts, on peut placer jusqu'à 225 000 euros sur un PEA-PME, après soustraction toutefois des sommes investies sur le PEA. Si vous avez versé 100 000 euros sur votre PEA, vous pourrez donc déposer 125 000 euros sur votre PEA-PME. Notez que la loi Pacte a

aussi autorisé à y loger les titres obligataires de PME acquis via des sites de financement participatif (lire page 36).

## ASSURANCE VIE MULTISUPPORT UN ACCÈS, HORS IMPÔTS, AUX BOURSES DE TOUS LES GRANDS PAYS DU MONDE

L'assurance vie a la réputation d'être un placement de bon père de famille. Mais avec les contrats dits « multisupport », désormais majoritaires sur le marché, on peut aussi investir dans des fonds d'actions ou d'obligations couvrant toutes les grandes régions de la planète (Europe, Etats-Unis, Asie...), sous couvert d'une fiscalité ultradouce. La seule contrainte est de rester investi au moins 8 ans, sinon les gains sont assujettis à une taxe de 12,8% (ou, sur option, à l'impôt sur le revenu). Au-delà de 8 ans, en revanche, l'exonération est acquise jusqu'à 4 600 euros de gains par an (9 200 euros pour un couple marié). Le surplus, lui, étant seulement taxé à 7,5%. S'y ajoutent, dans tous les cas, 17,2% de prélèvements sociaux. ●

## LA NOUVELLE FISCALITÉ DU PEA EN CAS DE RETRAIT D'ARGENT

ÂGE DU PEA	IMPÔT DEPUIS JANVIER 2019 (1) (AUPARAVANT)	PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (2)	CONSÉQUENCES D'UN RETRAIT D'ARGENT
Moins de 2 ans	12,8% (22,50%)	17,2%	Clôture du PEA
Entre 2 et 5 ans	12,8% (19%)	17,2%	Clôture du PEA
Plus de 5 ans	0% (0%)	17,2% (2)	Retraits et dépôts autorisés

(1) Taxes appliquées sur les gains réalisés (plus-values et dividendes). (2) Les gains antérieurs à 2018 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur au jour de leur réalisation : 0,5% en 1996 ; 3,9% en 1997 ; 10% de 1998 à juin 2004 ; 10,3% de juillet à décembre 2004 ; 11% de 2005 à 2008 ; 12,1% de 2009 à 2010 ; 12,3% de janvier à septembre 2011 ; 13,5% d'octobre 2011 à juin 2012 ; 15,5% de juillet 2012 à décembre 2017.

**D**epuis janvier 2019, la fiscalité du PEA (et du PEA-PME) est alignée sur celle des autres produits financiers. En cas de sortie d'argent avant 5 ans, la taxe appliquée est désormais de seulement 30% (dont 17,2% de taxes sociales). La loi Pacte de mai 2019 a aussi supprimé les rigidités du produit : après 5 ans, les retraits partiels d'argent sont autorisés sans clôture du plan (y compris pour ceux souscrits avant mai 2019).



En 2019, la fiscalité du PEA (ici, l'offre de Boursorama Banque) a été réduite pour les sorties d'argent avant 5 ans.



## PEE La prime accordée par l'employeur peut atteindre trois fois la mise du salarié

**C**réé par les pouvoirs publics, le plan d'épargne entreprise (PEE) permet de se constituer un portefeuille de fonds d'actions et de le faire fructifier hors impôts. Plus de 10 millions de personnes en profitent : il est accessible à tous les salariés d'une entreprise ayant mis un plan en place (un PEE n'est obligatoire qu'au-delà de 50 salariés), mais aussi aux dirigeants, y compris les professions libérales, les commerçants et les artisans, à condition que le nombre d'employés soit compris entre 1 et 250. Le plan peut être alimenté par des versements volontaires, plafonnés à 25% de sa rémunération annuelle brute. Il est également possible d'y placer sa participation, ses primes d'intéressement, et la plupart des jours de congé affectés au compte épargne temps (CET). Mieux, l'employeur complètera le plus souvent la mise par un «abondement», lui aussi

défisicalisé, sous la forme d'une prime annuelle pouvant aller jusqu'au triple des versements effectués par le salarié.

### FISCALITÉ AU BOUT DE 5 ANS, LES PROFITS RÉALISÉS NE SONT SOUMIS QU'AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les gains de tous les versements effectués sur un PEE sont, après 5 ans de blocage, exonérés d'impôts. Ils sont toutefois assujettis aux prélèvements sociaux, au taux de 17,2% pour les gains enregistrés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et aux taux dits «historiques» pour ceux qui sont antérieurs à cette date (lire le tableau page 42).

### ABONDEMENT PLUS DE 60% DES EMPLOYEURS COMPLÈTENT LES VERSEMENTS ANNUELS DU SALARIÉ

Le PEE peut être «abondé», autrement dit alimenté par des versements de l'employeur venant compléter ceux du sala-

rié. Cet abondement est toutefois limité à 300% des versements annuels du salarié et, pour l'année 2022, à 3 290 euros (ou 5 923 euros en cas d'investissements réalisés dans des actions de son entreprise). Notez que ce coup de pouce de l'employeur n'est en aucun cas obligatoire, même si plus de 60% des entreprises jouent le jeu (elles ont alors droit à un avantage fiscal), avec un abondement moyen égal à 100% de la mise du salarié.

### SUPPORTS D'INVESTISSEMENT LEUR PERFORMANCE ÉTANT MÉDIOCRE, LES FONDS SÉCURISÉS SONT À ÉVITER

En plus des éventuelles actions de l'entreprise, au moins trois fonds d'investissement doivent être proposés sur le PEE (dont un fonds «solidaire»), avec un degré de risque différent pour chacun. Sauf si vous comptez très vite récupérer votre épargne, évitez les fonds sécurisés, investis à 100% en titres monétaires : leurs performances sont proches de zéro. Si votre horizon de placement excède 5 ans, privilégiez un fonds équilibré (moins de 60% d'actions), et s'il excède 10 ou 20 ans, visez un fonds dynamique (plus de 80% d'actions), sachant que vous pourrez à tout moment transférer votre argent d'un fonds à un autre si vous changez d'avis.

### QUE DEVIENT VOTRE PEE EN CAS DE DÉPART DE L'ENTREPRISE ?

CONDITIONS DE DÉPART	IMPOSITION DES GAINS	PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX À 17,2%	CONSERVATION DU PEE	NOUVEAUX VERSEMENTS
Licenciement ou démission (1)	Non	Oui	Oui (2)	Non (3)
Changement d'employeur	Non	Non	Oui (4)	Oui (5)
Retraite	Non	Oui	Oui (2)	Oui (6)

(1) Ou rupture conventionnelle, ou fin de CDD. (2) Les frais de tenue de compte ne sont plus pris en charge par l'employeur. (3) Hormis l'intéressement et la participation de l'année écoulée lorsqu'ils sont versés après le départ du salarié de l'entreprise. (4) Les fonds sont transférés sur le PEE (ou le plan d'épargne retraite) mis en place par le nouvel employeur, et l'antériorité fiscale est conservée. (5) Sur le PEE du nouvel employeur. (6) Le PEE n'est alors plus abondé par l'employeur et chaque nouveau versement est bloqué 5 ans.

PHOTO: © FRSTUDIO - STOCKADOBÉ.COM



**L**orsque le salarié quitte son entreprise, quel qu'en soit le motif, il peut récupérer son épargne hors impôts (mais pas hors prélèvements sociaux). Il a aussi la possibilité de garder son PEE, mais sans pouvoir faire de nouveaux versements, sauf dans le cas d'un départ en retraite (le plan ne sera toutefois plus abondé), sachant que tout versement sera alors bloqué 5 ans. Notez que le transfert de l'épargne dans le PEE du nouvel employeur est autorisé, sans impôts ni taxes sociales.

### RÉCUPÉRATION DE L'ÉPARGNE ELLE EST PARFOIS AUTORISÉE, SANS IMPÔTS, AVANT LE DÉLAI DE 5 ANS

Le blocage de l'épargne durant 5 ans s'entend versement par versement, et non pas à compter de l'ouverture du plan. En clair, chaque versement et les gains qui y sont liés deviennent disponibles après 5 ans. Récupérer son épargne avant l'heure (toujours sans impôts) est toutefois autorisé dans quelques cas : mariage (ou conclusion d'un Pacs), divorce (ou rupture d'un Pacs) avec la garde d'au moins un enfant, naissance ou adoption d'un troisième enfant, invalidité d'un membre du foyer, décès du conjoint ou du pacsé, surendettement, rupture du contrat de travail, création d'entreprise, achat ou rénovation de son habitation. ●