

IMPÔT SUR LE REVENU Plus l'avantage fiscal est gros, plus il y a de risques de perte

Revalorisation du barème de l'impôt, élargissement des services à domicile ouvrant droit à un bonus fiscal, suppression de la taxe d'habitation... Si les dernières mesures gouvernementales vont dans le bon sens, elles ne changent rien sur le fond : les Français sont écrasés d'impôts, de taxes et de contributions diverses (au total, notre pays compte près de 490 prélèvements fiscaux distincts), en particulier les classes moyennes et supérieures. Nul besoin de chercher plus loin pour expliquer le succès grandissant des produits de défiscalisation, de type FCPI, FIP ou Sofica, même si leur rentabilité est loin d'être garantie. La règle est d'ailleurs claire : plus le gain d'impôts est important, plus la probabilité de perte en capital est élevée.

GIRARDIN OUTRE-MER LES TAUX DE RENDEMENT OBTENUS GRÂCE AU LEVIER FISCAL PEUVENT EXCÉDER 12%

En raison de leurs graves difficultés économiques, les régions de l'outre-mer ont toujours bénéficié d'avantages spéciaux de la part des pouvoirs publics. C'est le cas avec le dispositif Girardin, très alléchant pour les contribuables. Il consiste à acquérir des parts d'une société qui achète des biens (de nature industrielle ou agricole) pour les louer à un exploitant local pendant 5 ans. Ces biens ne sont jamais récupérés par l'investisseur (ils sont rétrocédés à l'exploitant pour un prix symbolique), mais la réduction d'impôts obtenue à l'entrée est si importante - supérieure au montant placé! - qu'elle permet largement de s'y retrouver : les taux de rentabilité peuvent excéder 12% l'an. Le seul risque est celui d'un montage mal ficelé (matériel non livré, faillite de l'exploitant avant 5 ans...). La mise, d'au moins 5 000 euros, est alors perdue et le bonus fiscal doit être remboursé. D'où la nécessité de passer par un cabinet de défiscalisation expérimenté, comme Ecofip, Fipromer ou Inter Invest. A noter que ce dispositif s'éteindra à la fin 2025, aussi bien dans les départements d'outre-mer

(Guadeloupe, La Réunion...) que dans les collectivités (Polynésie française, Saint-Martin...).

PARTS DE PME GROS PROFITS EN VUE SI L'ENTREPRISE ENTRE EN BOURSE OU EST RACHETÉE PAR UN CONCURRENT

Entrer au capital d'une jeune PME européenne non cotée (lire ci-dessous notre sélection de sites Internet permettant d'acheter des parts à partir de 100 euros) peut s'avérer très profitable. Non seulement vous recueillerez les fruits de sa réussite commerciale (dividendes, vente à un concurrent, introduction en Bourse...) si l'entreprise trouve son marché, mais vous obtiendrez aussi un gros avantage fiscal pour compenser le risque pris (près d'un tiers de ces PME, souvent innovantes et technologiques, mettra la clé sous la porte 2 ou 3 ans après sa création). Ainsi, à condition de garder vos parts durant au moins 5 ans, vous aurez droit à une réduction d'impôts égale à 25%, retenue dans la limite de versements de 50 000 euros (100 000 euros pour un

couple marié ou pacsé). Notez qu'il est possible de loger les parts acquises dans un PEA ou un PEA-PME (lire page 66) afin d'être exonéré au bout de 5 ans de la taxe sur la plus-value, mais vous n'aurez droit dans ce cas à aucune réduction d'impôts.

FIP ET FCPI À CONDITION DE NE PAS REVENDRE LES PARTS AVANT 5 ANS, LES PLUS-VALUES SERONT EXONÉRÉES

Acheter des parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) permet à la fois de réduire vos impôts et de vous constituer un portefeuille de dizaines de PME de croissance, majoritairement non cotées en Bourse. Prudence toutefois : si les PME sélectionnées par le gérant du fonds rencontrent le succès escompté, vous empochez de jolies plus-values (parfois supérieures à 50%), mais dans le cas contraire, vous subirez de grosses pertes, qui ne seront pas toujours compensées par la réduction d'impôts octroyée à la souscription. Elle s'élève, à condition de

Contre l'achat de parts de PME, vous obtenez une réduction d'impôts de 25%

NOTRE SÉLECTION DE PLATEFORMES POUR INVESTIR EN LIGNE DANS DES PETITES ENTREPRISES PROMETTEUSES ET ALLÉGER 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.

Plusieurs centaines de start-up en quête d'argent vous attendent sur les sites d'investissement participatif (nous vous en proposons cinq, parmi les plus

actifs). Parier sur le développement de ces jeunes entreprises vous apportera, outre un espoir de belles plus-values, 25% de réduction d'impôts. Mais prenez garde : statis-

tiquement, 30% des entreprises sélectionnées feront faillite avant 5 ans. Pour diluer le risque, il faut donc diversifier votre mise sur au moins 10 sociétés.

QUATRE SCPI D'HABITATION OCTROYANT UN GROS AVANTAGE FISCAL À LEURS SOUSCRIPTEURS

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
Urban Vitalim 3 (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
Kyaneos Denormandie 2 (Kyaneos)	Denormandie (18 ans)	11% (10%)	10 000 euros (1 000 euros)	Immeubles vétustes à réhabiliter, situés dans des communes de taille moyenne
Urban Prestigimmo 5 (Urban Premium)	Malraux (16 ans)	12% (12%)	5 000 euros (500 euros)	Bâtiments à caractère historique exigeant de lourds travaux de restauration
Renovalys 7 (Advenis)	Déficit foncier (18 ans)	11% (12%)	10 000 euros (5 000 euros)	Immeubles à rénover, implantés dans les centres-villes des métropoles régionales

ne pas céder ses parts avant 5 ans, à 25% des montants placés, dans la limite de versements de 12 000 euros (24 000 euros pour un couple). Par dérogation, les FIP et FCPI d'origine corse ou d'outre-mer procurent une réduction de 30%. Quant aux plus-values de revente, elles sont exonérées après 5 ans de détention (nul besoin de loger les parts dans un PEA), mais pas des 17,2% de prélèvements sociaux. Parmi les sociétés de gestion de qualité, citons Eiffel IG, NextStage, Inter Invest, Odyssée Venture ou 123 IM, sachant que pour limiter le risque, il est recommandé de répartir sa mise sur au moins trois fonds (le ticket d'entrée s'élève en général à 1 000 ou 1 500 euros).

IMMOBILIER EN LOI MALRAUX LES RÉNOVATIONS OUVRONT DROIT À UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS DE 22 À 30%

Acheter un vieux logement situé dans un quartier historique, le faire rénover, puis s'engager à le mettre en location au moins 9 ans : voilà en quoi consiste l'investissement en loi Malraux. En contrepartie, vous obtenez une grosse réduction d'impôts, égale à 30% des dépenses de travaux dans les quartiers couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, et de 22% dans ceux qui font l'objet d'un simple plan de valorisation de l'architecture ou dont la restauration a été déclarée d'utilité publique. Ces dépenses ne sont toutefois prises en compte que dans la limite de 400 000 euros étalés sur 4 ans. Reste que les programmes en loi Malraux sont rares – on y accède via un gestionnaire de patrimoine ou une société spé-

cialisée comme CIR ou Buildinvest –, et les prix affichés parfois déraisonnables. Pour que l'opération soit rentable, autrement dit rapporte au moins 4% l'an (hors plus-value de revente), le prix des murs doit rester de 25 à 30% inférieur à celui de l'ancien classique du quartier, et le coût global (murs plus travaux) ne doit pas dépasser de plus de 15% le prix du neuf.

SCPI FISCALES L'ARGENT INVESTI DANS CES PRODUITS EST BLOQUÉ PENDANT UNE QUINZAINE D'ANNÉES

Spécialisées dans la gestion d'immeubles d'habitation, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dites « fiscales » constituent un moyen simple de réduire vos impôts : le gérant s'occupant de tout, du choix des locataires à l'entretien des lieux, vous n'aurez aucun souci administratif. De plus, la mise exigée étant assez modique pour de l'immobilier – entre 5 000 et 10 000 euros –, vous pourrez lisser le risque de perte sur plusieurs produits (lire le tableau ci-dessous). L'avantage fiscal accordé à l'achat est identique à celui des dispositifs Pinel (lire page 44), Malraux (lire ci-dessus), déficit foncier ou Denormandie (lire page 46 et 47), mis en place pour les biens acquis en direct. Pour en profiter, il faut garder ses parts jusqu'au terme de l'engagement locatif, mais dans les faits, la durée de détention grimpe à une quinzaine d'années, le temps que le gérant revende son patrimoine. Comme pour les SCPI de rendement, la souscription

peut se faire via des sites en ligne spécialisés (FranceSCPI, [Primaliance...](#)) ou des courtiers plus généralistes (Linxea, Bienprévoir.fr...).

SOFICA LES PARTS SONT DISPONIBLES AU DÉBUT DU QUATRIÈME TRIMESTRE, DURANT QUELQUES JOURS SEULEMENT

Souscrire au capital d'une Sofica, société de coproduction de films français, vous donne droit à une réduction d'impôts égale à 48% de vos versements, dans la limite de 25% de votre revenu annuel et de 18 000 euros, soit un gain de 8 640 euros maximum. En échange, vous devez garder vos parts au moins 5 ans, sachant que cette réduction d'impôts n'est pas cumulable avec celle octroyée au titre de l'entrée au capital d'une PME (lire plus haut). En plus du coup de pouce de Bercy, la rentabilité de la Sofica va dépendre de la valeur de remboursement des parts, donc des succès ou des échecs des films, ainsi que de la durée de blocage de l'épargne, qui peut varier de 5 à 10 ans. On n'y gagne donc pas à chaque fois, et rarement des sommes folles : les rendements oscillent entre 3,5

et 4% l'an, avantage fiscal compris. À signaler : les parts se vendent en seulement quelques jours, au début du quatrième trimestre de chaque année. Pour espérer en avoir fin 2022 (la mise minimale est de 5 000 euros), contactez sans tarder votre banquier ou des sites Internet tels que Meilleurtaux Placement ou [Meilleursfci.com](#).

**La mise minimale
 pour accéder aux
 SCPI fiscales ou
 aux Sofica s'élève
 à 5 000 euros**

