p38-39*defiscalisation-BazinetP&M06.qxd:P&M n°06 17/09/08 15:12 Page 40

La défiscalisation : pour qui, pourquoi ?

Parmi les produits de défiscalisation disponibles, chaque investisseur souhaitant réduire son imposition (IR ou ISF) peut trouver le produit qui lui convient le mieux. Un préalable : trouver le CGPI compétent qui tiendra compte de l'ensemble des paramètres de son foyer fiscal, qui aura l'honnêteté de proposer les produits qui lui conviennent le mieux en faisant abstraction de ses propres intérêts commerciaux

Nicolas Bazinet
Président d'Arobas Finance
www.arobasfinance.com

DR

Où trouver un professionnel pour vous aider dans votre défiscalisation ? Je vous conseille le référencement. Un bon intermédiaire se fait souvent recommander. Sinon rapprochez-vous des différentes associations de conseil en gestion de patrimoine (ANACOFI, CIP…) et rencontrez plusieurs CGP de votre région. Choisissez bien, parce que vous ferez un long chemin avec le CGP retenu !
Alors comment réduire son impôt ? Les produits défiscalisant sont nombreux, chacun d'entre eux présentant des avantages et des inconvénients.

Les FCPI et FIP

Ces fonds investissent 60% au minimum dans des sociétés en majorité non cotées (certaines valeurs cotées sont éligibles), et pour le reste, sur les marchés financiers (actions, taux, gestion alternative) ou dans l'immobilier. Les FCPI investissent dans des sociétés innovantes alors que les FIP peuvent investir dans tous types de sociétés mais dans 3 ou 4 régions limitrophes.
En contrepartie de votre investissement, vous bénéficiez d'une réduction d'IR de 25% limité à 12 000 euros pour un couple ou 24 000 euros en cumulant FIP et FCPI. A la sortie, vous n'avez pas d'impôt sur les plus value (hors CSG et RDS). Les inconvénients : le risque et la durée de détention (6 à 10 ans).
Nos recommandations : investir chaque année pour diversifier votre risque en fonction du niveau des indices boursiers, quitte à investir moins au début.
Il faut aussi changer de société de gestion régulièrement. S'il n'y a pas de risque sur le produit en lui-même (pas de risque de requalification), toutes les équipes de gestion ne se valent pas et ont des objectifs différents. Les écarts de performance peuvent être impressionnants. Il vous est possible de réduire un IR faible (à partir de 250 euros).

Les FIP et FCPI « ISF »

Ces produits sont identiques aux précédents, si ce n'est qu'une part plus importante est investie dans des sociétés de moins de 5 ans (un minimum de 20% dans un FIP ISF et de 40% dans un FCPI ISF). De plus, les fonds ISF ne peuvent prendre part à des montages de rachat d'entreprise, La réduction d'ISF s'applique uniquement sur les augmentations de capital des PME.
En contrepartie, l'Etat vous accorde une réduction d'impôt imputable sur votre ISF. L'avantage est de 50% de réduction sur l'ISF pour la partie investie dans les PME et de 25% sur la partie hors quota d'investissement à imputer sur le l'IR. Ainsi, pour un FIP investi à 70% dans les PME (maximum que nous recommandons), vous avez droit à 50% de 70% donc 35% de réduction ISF et 25% de 30% donc 7,50% de réduction IR, soit un total de 42,50% de réduction d'impôts dans la limite de 20 000 euros/an de réduction d'ISF.

Les « Holding ISF »

Ils existent depuis la Loi TEPA. Désormais, tout investissement dans une PME, une holding passive ou animatrice offre 75% de réduction de l'ISF.
Attention : ce sont des nouveaux produits, mais l'offre devrait être plus importante pour la fin de l'année. Une myriade de PME a souhaité lever de l'argent directement auprès des investisseurs. Pour notre part, nous avons déconseillé à nos clients de participer à ces opérations.
Nous leur avons simplement proposé de répondre favorablement aux propositions faites par des sociétés de gestion dont les équipes sont reconnues, et qui avaient une véritable stratégie et une solidité financière.
Une polémique existe aujourd'hui autour de certains « abus » selon le sénateur M. Adnot sur le détournement de l'esprit de la loi. On peut craindre que certains contribuables ne soient requalifiés !

Les SOFICA

Investir dans le cinéma français, tout un programme ! Depuis l'année dernière et jusqu'à la fin d'année, il est possible d'obtenir une réduction de 48% pour toute souscription dans une SOFICA qui investit au moins 10% dans une société de production. Si tel n'est pas le cas, la réduction est de 40%. En 2007, seuls 67M€ étaient disponibles à la souscription contre une levée de fonds de 1 Mds€ pour les FCPI et FIP.
Acheter des parts dans une SOFICA ? Placez vos fonds plutôt sur un livret A ! La rentabilité sera la même, et sans aucun risque sur le capital. Et surtout, votre argent restera disponible.

Les lois immobilières

Girardin, Borloo, Robien, LMP, LMNP, MH, ZRR, Malraux… Il en existe une liste importante. Nous sommes peut-être à contre courant mais le rendement proposé nous semble, aujourd'hui, très faible pour un risque important. Il faut, plus que

jamais, être sélectif et faire très attention aux différents programmes : certains peuvent changer le gestionnaire au dernier moment, et le rendement proposé pour certains programmes laisse à penser que le gestionnaire ne pourra pas assumer longtemps ses engagement de rentabilité…

Les lois comme la **loi de Robien** peuvent avoir des avantages pour certains foyers cherchant à se constituer un patrimoine ; mais pourquoi ne pas souscrire plutôt une SCPI ? Il existe de très bonnes SCPI dites « fiscales », qui utilisent les mêmes lois (Robien, Malraux, Borloo, Demessine), offrent les mêmes avantages mais avec moins de soucis de gestion. Au lieu d'acquérir un bien en pleine propriété, vous achetez des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ces sociétés civiles se chargent de réaliser la gestion des biens acquis. Au travers de l'investissement dans des parts de SCPI, vous diversifiez votre portefeuille dans l'immobilier sans vous préoccuper de la gestion des locataires au quotidien. Il existe également des SCPI dite « de rendement » qui n'ouvrent pas droit à une défiscalisation à proprement dite mais fournissent des revenus supérieurs aux SCPI « fiscales » 6% en moyenne en 2007 ainsi qu'une revalorisation annuelle moyenne de 6,85%.

Certaines lois permettent une plus forte défiscalisation comme le **MH** (monument historique) et la **Loi Malraux**. Investir dans ces produits est-il toujours intéressant et d'actualité ? Heureusement que nous avons eu ces lois, parce que nos châteaux et belles demeures de province ont pu revivre et se faire une nouvelle jeunesse. Idem pour le **LMP** ou Location meublée professionnelle (certainement le meilleur produit de retraite, selon moi) qui est un très bel outil patrimonial sur le court et long terme. Il permet de financer des résidences d'étudiant à faible loyer, ou des résidences médicalisées pour nos parents, avec des climatisations, et de développer des zones de tourisme créatrices d'emplois.

Les avantages du statut de LMP sont nombreux. Mais ce statut n'est pas accessible à tous. Il est réservé aux loueurs qui réalisent un chiffre d'affaires annuel de loyer meublé au moins égal à 23 000 euros TTC ou qui dégagent de cette activité 50% au moins de leur revenu global. Le statut de LMP permet, entre autre, de se constituer un patrimoine tout en bénéficiant d'exonérations sur les plus-values, sur l'ISF, de déductions de charges supplémentaires, du non-plafonnement du déficit foncier à 10 700 euros et d'allègements de droits de successions. Malgré tout, il entraîne des formalités comptables et fiscales supplémentaires, la taxe professionnelle et les charges sociales qui viennent diminuer la rentabilité. A cela, il faut ajouter le coût du mobilier et de l'équipement à l'investissement initial. Un investissement initial qui doit être conséquent pour respecter le seuil de loyer annuel en cas de vacance ou de changement de locataire.

La loi Girardin, fameuse loi qui permet de défiscaliser l'ensemble de vos impôts. Je pense que tout français avant de se « délocaliser » aurait dû considérer cette opportunité. Mais attention beaucoup d'abus existent et le choix du promoteur est très important. Comment, par exemple, vérifier que votre bateau est bien livré et loué ! Que votre résidence, située à 12 000 km de chez vous, correspond aux plans !

3 Girardin sont proposées :

- La Girardin immobilière : Ainsi, pour 164 K€ soit 3 400€/m², l'achat un T2 à Fort de France permet d'obtenir une rentabilité de 3,50%.

- Portez-vous plutôt sur une **Girardin immobilière en SCI.** Vous connaissez en avance les conditions de sortie et votre réduction d'impôt.

Le montage est simple (mixte entre financier et immobilier). Vous achetez des parts de SCI que vous revendez à 1€ symbolique dans 5 ans. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction annuelle d'IR représentant un rendement actuariel d'environ 15% par an pour votre investissement pendant 5 ans. Exemple, pour un investissement de 36 250€ en 2008, vous obtenez 10 000€ de réduction d'IR par an de 2009 à 2013. En simplifiant, vous gagnez plus d'une année d'impôt tous les 5 ans et sans limitation. Voici comment on peut se retrouver à financer les logements de gendarmes en Polynésie !

- La loi Girardin industrielle pour défiscaliser un IR important sur une année (reportable 5 ans). Vous allez réduire votre IR de 22 à 28% « une seule fois ». Certains peuvent proposer une réduction plus forte. Mais attention aux risques encourus et surtout à la qualité des sociétés qui vous proposent de participer à ces projets !

Investir dans l'immobilier

Nous pensons que les prix doivent baisser ou que les loyers augmentent sérieusement. L'augmentation des taux de crédit liée à l'exigence de très bons dossiers est également à prendre en compte avant toute décision.

A l'heure actuelle, les prix sur le marché immobilier ont commencé leur décrue du fait de la baisse de la demande. Cette baisse de la demande découle de la crise des crédits surprimes aux Etats-Unis qui a amené les banques du monde entier à rendre plus contraignantes les conditions des crédits immobiliers. Face à cela, l'appréciation plus rapide des prix, en comparaison aux loyers pratiqués, a mécaniquement fait baisser les rendements, autre cause de la désaffection perçue sur les biens immobiliers.

D'autres moyens existent pour réduire vos impôts

L'art, le PEA, l'assurance-vie, certains montages juridiques, les contrats de capitalisation, les nouveaux contrats diversifiés et la délocalisation.

Une de ces lois est faite pour vous, mais laquelle ?

La solution : avant tout, trouver un bon Conseiller en Investissement Financier (CIF) !

Trouver le produit de défiscalisation qui convient le mieux ne sera qu'une question de temps.

C'est dans les périodes de mauvais marchés boursiers que vous bénéficiez des meilleures opportunités pour investir dans des FCPR, FCPI, FIP et Holding puisqu'il s'agit de produits nouvellement créés qui prendront leurs positions sur les niveaux de marché en cours.

Alors que votre banquier mettra en avant, en général, les produits « maison » qui ne sont pas toujours les meilleurs du marché, le CGP indépendant reste le mieux placé pour vous conseiller - le plus efficacement possible - puisqu'il travaille avec une multitude de prestataires et pourra rechercher, pour vous, les produits les plus intéressants du marché. ■

© Fotolia