



**SPÉCIAL PLACEMENTS RÉDUIRE SES IMPÔTS**

# IMPÔT SUR LE REVENU Plus l'avantage fiscal est gros, plus les risques sont élevés

**S**uppression de la taxe d'habitation, aménagement du barème de l'impôt, hausse du plafond du quotient familial... Si les dernières mesures fiscales du gouvernement sont bienvenues, elles ne changent rien à l'affaire : les Français restent écrasés d'impôts, en particulier les classes moyennes et supérieures. Nul besoin de chercher plus loin pour expliquer le succès grandissant des produits de défiscalisation de type PME ou FCPI, même si leur rentabilité est loin d'être garantie. La règle est claire : plus le gain fiscal est important, plus le risque de perte en capital est élevé.

## PARTS DE PME BEAUX PROFITS EN VUE SI LA SOCIÉTÉ ENTRE EN BOURSE OU EST ACHETÉE PAR UN CONCURRENT

Entrer au capital d'une PME non cotée (lire ci-contre notre sélection de plateformes permettant d'acheter des parts à partir de 100 euros) peut s'avérer très profitable. Non seulement vous recueillerez les fruits de son succès (dividendes, vente à un concurrent, entrée en Bourse...) si l'entreprise trouve son marché, mais vous obtiendrez aussi un gros bonus fiscal pour compenser le risque pris (un tiers de ces PME sont vouées à la faillite). Ainsi, à condition de garder vos parts au moins cinq ans, vous aurez droit à une réduction d'impôts égale à 25% (sous réserve de l'accord de Bruxelles, attendu avant l'été 2021, sinon le taux tombera à 18%), retenue dans la limite de 50 000 euros de versements (100 000 euros pour un couple). Notez qu'il est possible de loger les parts dans un PEA ou un PEA-PME (lire page 70) afin d'être exonéré de la taxe sur la plus-value, mais vous n'aurez droit dans ce cas à aucune réduction d'impôts.

## FCPI ET FIP PAS DE TAXE SUR LES PLUS-VALUES SI VOUS CONSERVEZ VOS PARTS PENDANT AU MOINS CINQ ANS

Acheter des parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou de fonds communs de placement dans l'innovation

## NOTRE SÉLECTION DE PLATEFORMES 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)*
<b>Anaxago.com</b> (2012)	1000 euros (5%)	250 (205 millions d'euros)
<b>Happy-capital.com</b> (2013)	100 euros (3,6%)	50 (30 millions d'euros)
<b>Lita.co</b> (2014)	100 euros (3%)	100 (48 millions d'euros)
<b>Sowefund.com</b> (2014)	100 euros (5%)	50 (45 millions d'euros)
<b>Wiseed.com</b> (2008)	100 euros (5,9%)	520 (215 millions d'euros)

\* Depuis la date de création de la plateforme.

**D**es 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 permettra, en plus d'espérer de belles plus-values, d'obtenir 25% de réduction d'impôts. Mais

prenez garde : statistiquement, 30% des entreprises sélectionnées feront faillite avant cinq ans. Pour diluer le risque, il faut donc diversifier votre mise sur au moins 10 sociétés.

(FCPI) permet à la fois de réduire vos impôts et de vous constituer un portefeuille de dizaines de PME de croissance, majoritairement non cotées. Prudence : si ces PME rencontrent le succès, vous empêchez de jolies plus-values (parfois supérieures à 50%), mais dans le cas contraire vous subirez de grosses pertes, pas toujours compensées par la réduction d'impôts octroyée à l'entrée. Elle s'élève, à condition de ne pas céder ses parts avant

cinq ans, à 25% des montants placés (18% si la Commission européenne ne donne pas son accord, comme pour l'investissement direct en PME), dans la limite de versements de 12 000 euros, ou de 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 cinq 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

**Une réduction d'impôts de 25% en cas d'achat de parts de PME, de FCPI ou de FIP**

risque, il est conseillé de répartir sa mise sur au moins trois fonds (le ticket d'entrée est en général de 1 000 euros).

## GIRARDIN OUTRE-MER GRÂCE AU SEUL LEVIER FISCAL, LE RENDEMENT OBTENU DÉPASSE SOUVENT 12% L'AN

Les régions de l'outre-mer, en proie à de graves difficultés économiques, ont toujours bénéficié d'aides de l'Etat. 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 industriels ou agricoles pour les louer à un exploitant local durant cinq ans. Ces biens ne sont pas récupérés (ils sont rétrocédés à l'exploitant), mais la réduction d'impôts obtenue à l'entrée est si importante qu'elle permet largement de s'y retrouver : les rentabilités excèdent 12% par an. Le seul risque est celui d'un montage mal ficelé (matériel non livré, faillite de l'exploitant avant cinq ans...). La mise, d'au moins 5 000 euros, est alors perdue et le bonus fiscal remboursé. D'où la nécessité de passer par un cabinet de défiscalisation expérimenté, comme Ecofip, Ingepar ou Inter Invest. Ce dispositif s'éteindra fin 2025 dans les DOM





(Guadeloupe, La Réunion...) et les collectivités d'outre-mer (Polynésie française, Saint-Martin...).

### IMMOBILIER EN LOI MALRAUX LES TRAVAUX RÉALISÉS DONNENT DROIT À UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS DE 22 À 30%

Investir en loi Malraux consiste à acheter un vieux logement de caractère situé dans un quartier historique, à le faire rénover, à s'engager à le mettre en location (au moins neuf ans) et à obtenir en contrepartie une grosse réduction d'impôts. Elle est égale à 30% des dépenses de travaux dans les quartiers couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, et à 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 quatre ans. Reste que les programmes en loi Malraux sont rares - on y accède via un gestionnaire de patrimoine ou une société spécialisée 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'ÉPARGNE PLACÉE DANS CES PRODUITS EST BLOQUÉE PENDANT UNE QUINZAINE D'ANNÉES

Spécialisées dans la gestion d'immeubles d'habitation, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) «fiscales» consti-



Pari gagné pour la Sofica Indéfيلمs qui a coproduit le film «La Bonne Epouse» (600 000 entrées).

tuent 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 Malraux, Pinel (lire page 36), déficit foncier ou Denormandie (lire page 41), 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 spécialisés (Primalliance, MeilleureSCPI.com...) ou des courtiers (Linxea, Mes-placements.fr...).

### SOFICA LES PARTS SONT VENDUES EN QUELQUES JOURS SEULEMENT, AU DÉBUT DU QUATRIÈME TRIMESTRE

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 une économie fiscale de 8 640 euros maximum. En échange, vous devez vous engager à garder vos parts au moins cinq 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 du succès ou de l'échec des films, ainsi que de la durée de blocage de l'épargne investie, qui peut varier, au gré des résultats de la société de gestion, de cinq à dix ans. On n'y gagne pas à chaque fois, donc, et que rarement des sommes folles : les rendements moyens oscillent entre

3,5 et 4% par an, avantage fiscal compris. Si vous êtes intéressé, sachez que les parts se vendent en quelques jours, au début du quatrième trimestre de chaque année. Pour espérer en avoir fin 2021 (la mise

minimale est de 5 000 euros), adressez-vous sans tarder à votre agence bancaire ou aux sites spécialisés, tels que Meilleursfcpi.com ou Bienprévoir.fr. •

**La mise exigée pour accéder aux SCPI fiscales varie entre 5 000 et 10 000 euros**

## TROIS SCPI INVESTIES DANS DES IMMEUBLES D'HABITATION ET OUVRANT 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>Ciloger Habitat 6</b> (AEW Ciloger)	Pinel (15 ans)	9,20% (6%)	5 000 euros (500 euros)	Programmes résidentiels neufs ou réhabilités situés en Ile-de-France et en région
<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
<b>Urban Prestigimmo 4</b> (Urban Premium)	Malraux (16 ans)	12% (12%)	5 000 euros (500 euros)	Bâtiments à caractère historique exigeant de lourds travaux de restauration