



Impôts 15 raisons de ne plus se laisser tondre

GUIDE PRATIQUE

Réduire la note tout en limitant le risque

Immobilier neuf, entreprises innovantes ou encore PME d'outre-mer : revue de détail des niches fiscales à choisir avant fin 2015 et de leur rentabilité réelle.

Pour la troisième année consécutive, le gouvernement n'aura pas osé toucher aux si décriées niches fiscales. Et c'est tant mieux, car celles-ci, au fil des rabots successifs, ont déjà perdu beaucoup de leur attrait. Il vous faudra donc choisir avec soin ces bonus, certains présentant désormais une rentabilité faible (comme les Sofica) ou plus qu'aléatoire (les FIP et FCPI) quand d'autres, tel l'avantage Pinel dans l'immobilier neuf, n'accaparent pas une grosse part du plafonnement global de 10 000 euros par an auquel ces niches, sauf exception, sont soumises.

AVANTAGE PINEL

Réduction d'impôts :
jusqu'à 6 000 euros par an
Rentabilité, bonus fiscal inclus :
de 4 à 4,5% par an environ
Durée : **au moins 6 ans**

Avec un bond de 66% sur un an des ventes d'immobilier neuf sous cet agrément fiscal, c'est peu dire que le Pinel séduit plus que son prédécesseur, le Duflot. Logique, ce bonus étant à la fois plus souple (l'engagement de location minimal a fondu de neuf à six ans, et il est permis de loger ses enfants) et plus rentable, du moins

à Lyon, Lille ou Marseille, où les plafonds de loyer ont été relevés. « Ils se rapprochent presque partout des prix de marché », résume Daniel Znaty, directeur de l'offre immobilière à l'Union financière de France. Mais attention, car la cote du neuf a grimpé de 2,4% sur un an. Et certains promoteurs profitent de l'engouement pour céder cher leurs biens déjà sortis de terre, permettant de défiscaliser dès 2016. « Le surplus payé risque alors de gommer l'avantage, compris entre 12 et 21% du prix d'achat », prévient Samantha Rouach, du cabinet de gestion de patrimoine Platineos. Pour éviter cet écueil, visez une des quatre SCPI disponibles (lire tableau page ci-contre), qui diversifient sur plusieurs programmes. Et rappelez-vous que, le bonus n'étant pas transmissible, vous ne pourrez sans doute pas revendre ces SCPI et devrez attendre leur dissolution, dans plus de quinze ans, avant de récupérer la mise.

AVANTAGE CENSI-BOUVARD

Réduction d'impôts : **jusqu'à 3 666 euros par an durant 9 ans**
Rentabilité, bonus fiscal inclus :
en moyenne 4,5% par an
Durée : **au moins 9 ans**
Alors que le rabais d'impôts maximal lié au Pinel a été relevé à 21%, celui

rattaché au Censi-Bouvard, consenti en échange de l'achat d'une chambre meublée dans une résidence avec services, est resté collé à 11% d'un prix d'achat plafonné à 300 000 euros, répartis sur neuf ans... Autant dire qu'il n'a plus rien de séduisant, sauf si vous vous situez dans la première tranche de l'impôt sur le revenu (celle à 14%). Sinon, mieux vaudra louer sous le régime LMNP, qui n'octroie pas de réduction d'impôts mais permet d'amortir le bien, et donc d'encaisser les loyers sans rien devoir au fisc. Quel que soit le régime fiscal, soyez sélectif quant au type de résidence. « Plus accessibles, les chambres étudiantes sont aussi celles dont le prix de vente peut facilement dérapier », prévient Olivier Trit, secrétaire général de la plate-forme immobilière Cerenicimo.

AVANTAGE MALRAUX

Réduction d'impôts :
jusqu'à 30 000 euros par an, pendant 1,2 ou 3 ans
Rentabilité, bonus fiscal inclus :
en moyenne 3,3% par an
Durée : **au moins 9 ans**
Dédiée à la sauvegarde des vieilles pierres, cette niche est la seule à échapper à tout plafonnement global. Mais si l'avantage atteint jusqu'à 30%



PAR MARIE-DOMINIQUE DUBOIS

Avec les SCPI Pinel, il faudra patienter plus de quinze ans pour récupérer la mise”

PHILIPPE VERGINE, directeur général de vente de SCPI Primaliance

PHOTO: RÉMY DELUZE POUR CAPITAL

SCPI PINEL LES QUATRE PRODUITS OUVERTS À LA SOUSCRIPTION PASSÉS AU CRIBLE

SCPI (société de gestion)	Rabais d'impôts octroyé ⁽¹⁾ (durée d'étalement ⁽²⁾)	Prix de la part (ticket minimal)	Frais de souscription (frais de gestion annuels)	Type de biens visés	L'avis de Capital
Allianz DomiDurable 3 (Immovalor Gestion)	18% (9 ans)	1000 euros (8 parts)	12% (12%)	2 à 3 pièces en proche banlieue parisienne	Ce spécialiste des SCPI fiscales achète entre 5 et 20 logements par programme, en fonction de leur taille. A 8000 euros, le ticket d'entrée est cependant élevé.
Ciloger Habitat 5 (Ciloger)	18% (9 ans)	600 euros (3 parts)	8,70% (12%)	1 à 3 pièces en Ile-de-France et grandes villes	Le gérant privilégiera les 1 à 3 pièces en Ile-de-France et, plus ponctuellement, en proche banlieue parisienne. Mais il ne versera pas de revenus avant début 2019.
Multihabitation 9 (La Française)	18% (9 ans)	1500 euros (3 parts)	10,54% (12%)	1 à 4 pièces en région parisienne	Clichy, Viroflay, Antony ou encore Châtenay-Malabry : pour cette nouvelle SCPI, le gérant devrait viser le même type d'emplacements que précédemment.
Urban Vitalim (Urban Premium)	21% (12 ans)	500 euros (10 parts)	12% (12%)	1 à 4 pièces dans centres anciens	Double originalité de cette SCPI : elle affiche le plus fort taux de réduction d'impôts, et n'achètera que des biens anciens rénovés, situés dans les centres-villes.

MALRAUX QUATRE PROGRAMMES QUI PERMETTRONT D'EFFACER JUSQU'À 30 000 EUROS D'IMPÔTS PAR AN

Nom du programme (distributeur)	Nombre de lots (année de livraison)	Ticket d'entrée (part des travaux ⁽³⁾)	Travaux étalés sur...	Rendement locatif espéré après réduction d'impôts	L'avis de Capital
Avignon St-Michel (Optimus Patrimoine)	6 (2017)	160 000 euros (72%)	2 ans	3,90%	Le programme le plus rentable de notre sélection. Dommage qu'à l'inverse des autres les travaux de rénovation ne s'y étalent que sur deux ans, et non sur trois.
Nancy Cours Léopold (Banque privée 1818)	8 (2017)	110 500 euros (71%)	3 ans	3,50%	Ticket d'entrée accessible pour ce programme doté d'un excellent emplacement, proche des universités, des commerces et des transports en commun.
Nîmes Fresque (C ^o imm. de Restauration)	11 (2017)	177 000 euros (68%)	3 ans	2,60%	Grâce à la quote-part de travaux prévue, cet hôtel particulier du secteur piétonnier permettra d'obtenir une réduction d'impôts égale à 20,4% de l'investissement total.
Versailles Surintendance (Opt. Patrim.)	44 (2018)	434 000 euros (37%)	3 ans	3%	A deux pas du château de Versailles, ce programme de prestige offrira cour d'honneur et jardins. Mais le coût élevé du foncier réduit la carotte fiscale à attendre.

(1) En % de l'investissement total, lui-même plafonné à 300 000 euros par an. (2) A raison de 2% de l'investissement par an pendant 9 ans, sauf avec Urban Vitalim, où la réduction est de 2% par an pendant 9 ans, puis de 1% pendant 3 ans. (3) Part des travaux dans le budget total, achat du foncier inclus.

AVEC LES FIP ET FCPI, LES FRAIS GRIMPENT JUSQU'À 5% PAR AN

Pensez à doser la mise entre fonds de PME innovantes et fonds de PME plus matures”

THIBAUT CHARPENTIER, responsable marketing et communication chez 123Venture

des travaux de restauration engagés (eux-mêmes plafonnés à 100 000 euros par an), «il ne faut pas en attendre de gros rendements», prévient Christine Chiozza-Vauterin, responsable immobilier chez Banque privée 1818. Comme le montre notre tableau page 123, dans certaines villes où le foncier est cher, telle Versailles, la quote-part de travaux passera sous les 50% du budget total, ce qui réduira l'impact de la réduction d'impôts. Enfin, ne retenez si possible que les programmes prévoyant d'étaler les travaux, et donc le bonus fiscal octroyé, sur deux à trois ans.

CONTRATS PERP ET MADELIN

Réduction d'impôts : **jusqu'à 31 668 euros par an**
Rentabilité immédiate : **selon tranche d'imposition, entre 14 et 45%**
Durée : **jusqu'à la retraite**
Avec ces produits retraite, l'avantage fiscal consenti à l'entrée (une déduction sur le revenu imposable des cotisations versées) est souvent repris à la sortie (la rente supporte l'impôt sur le revenu, après un simple abattement de 10%). «Mieux vaut ne s'y engager que si l'on est au moins imposé à la tranche de 30% et que l'on anticipe une forte chute de ses revenus à la retraite», rappelle Alexandre Boutin,

ingénieur patrimonial chez Primonial. Dans le cas du Perp, ouvert à tous, le plafond global de déduction est fixé à 10% du revenu imposable, dans une limite de versement de 30 432 euros. Soit, pour un contribuable imposé à 45%, une économie d'impôts maximale de 13 694 euros. Pour le Madelin, réservé aux travailleurs non salariés, ce plafond atteint 70 374 euros. Soit une réduction d'impôts maximale de 31 668 euros. Attention à ne pas abuser de ces carottes, car l'argent sera bloqué jusqu'à la retraite et récupéré uniquement en rente viagère, sauf sur le Perp, où 20% peuvent être retirés sous forme de capital.

FIP ET FCPI

Réduction d'impôts : **jusqu'à 4 320 (pour un célibataire) ou 8 640 euros (pour un couple)**

Rentabilité, bonus fiscal inclus : **de 5 à 11% par an en moyenne**
Durée : **au moins 5 ans**

Comme le montre notre tableau ci-dessous, ces fonds ont pour défaut de prélever près de 5% de frais annuels ! Pour les amortir, mieux vaudra donc qu'une pépite figure parmi les PME au capital desquelles leurs gérants investissent... Reste qu'à la différence d'un pari en direct, via des plates-formes de crowdfunding, par exemple, ces produits permettent de diversifier la mise sur plusieurs sociétés, issues des secteurs du high-tech ou de la santé dans le cas des fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), ou de quatre régions limitrophes dans celui des fonds d'investissement de proximité (FIP).

FIP ET FCPI NOTRE SÉLECTION DE FONDS INVESTIS EN ACTIONS DE PME

Nom du fonds (société de gestion)	Type de fonds	Ticket d'entrée (durée minimale du fonds)	Frais annuels moyens (%)	Type de PME visées	L'avis de Capital
123 MultiNova V (123Venture)	FCPI	1000 euros (7 ans)	4,66%	PME innovantes européennes (France, Allemagne...)	Original, ce fonds misera à 40% sur des obligations convertibles émises par des PME plus anciennes, dont le rendement limitera le risque final de perte.
A Plus Rendement 2016 (A Plus Finance)	FIP	1000 euros (6 ans)	4,46%	Situées en Ile-de-France, Paca, Rhône-Alpes, Bourgogne	Moins risqué que les autres, ce fonds compte se spécialiser sur les PME déjà rentables ou en passe de l'être, et que leurs dirigeants cherchent à céder.
Capital Santé PME IV (Midi Capital)	FIP	500 euros (6 ans)	4,76%	Issues du secteur de la santé et du bien-être	Imagerie médicale, résidences médicalisées ou encore recherche en cosmétique : un fonds idéal pour parier sur le vieillissement de la population.
InnovAlto 2015 (Alto Invest)	FCPI	1500 euros (5 ans et demi)	4,84%	PME innovantes européennes (France, Allemagne...)	Atout de ce fonds, très orienté PME de l'informatique et des télécoms : il diversifiera la mise en Allemagne, au Royaume-Uni et même en Suède.
Odysée PME Croissance 2 (Odysée Venture)	FIP	1000 euros (7 ans)	4,98%	PME de nouvelles technologies	Spécialiste du secteur des technologies de l'information, le gérant fera son choix parmi des PME d'Ile-de-France, de Bourgogne, de Rhône-Alpes et de Paca.
Truffle Développement (Truffle Capital)	FCPI	1000 euros (6 ans)	4,70%	PME innovantes cotées sur Alternext ou Euronext	Ce fonds cible des PME cotées en Bourse, pour 20% maximum sur le marché Euronext et 50% sur ceux, plus risqués, d'Alternext et du marché libre.

(1) Taux tenant compte des frais d'entrée et de gestion, reversés aux gérants comme aux distributeurs.



A noter : fixé à 18% de la mise, l'avantage propre aux FIP et aux FCPI peut se cumuler, dans une limite globale d'investissement de 24 000 euros pour un célibataire (48 000 euros pour un couple). Une diversification conseillée, car même si le non-coté rapporte de 2 à 8% par an, les résultats de ces fonds sont inégaux. Ainsi, chez Alto Invest, le meilleur FCPI récemment débouclé a rapporté 54% hors avantage fiscal, quand le pire a perdu 9%. Et chez 123 Venture, la meilleure culbute a atteint 117%, quand le pire gadin a été de -12%.

SOFICA

Réduction d'impôts :

jusqu'à 6 480 euros par an

Rentabilité, bonus fiscal inclus :

de -4,4 à +8,6% par an

Durée : **au moins 6 ans**

Alors qu'elles obéissent à un plafonnement global spécifique de 18 000 euros et offrent un bonus égal à 36% de la mise (limitée à 18 000 euros), les

Sofica devraient être une excellente affaire... C'est pourtant rarement le cas, ces sociétés dédiées au financement du septième art peinant désormais à assurer une rentabilité digne de ce nom. Au point que certains de leurs vendeurs ne les présentent plus que comme un placement de « soutien au cinéma et à l'audiovisuel français ». Il faut dire que le rendement, carotté fiscale incluse, ne sera, par exemple, que de 1,6% par an si la Sofica récupère 70% de la mise. Un cas pas si isolé, et ce en dépit de « l'adossement » dont elles bénéficient sur 30 à 49% du capital, qui leur garantit un retour sur investissement.

GIRARDIN INDUSTRIEL OU HLM

Réduction d'impôts :

jusqu'à 60 000 euros par an

Rendement, lié au bonus fiscal : **15%**

Durée : **5 ans**

Contre toute attente, cette niche fiscale créée pour financer l'économie ultramarine, souvent décriée pour

son coût sur les finances publiques, a été prorogée jusqu'à fin 2017. Elle restera donc l'une des plus efficaces pour effacer tout son impôt sur le revenu, au-delà même des 18 000 euros de plafonnement auxquels elle obéit en principe. Car du fait de règles de calcul complexes, le Girardin octroie un rabais égal soit à 48,12% du capital total injecté dans l'achat de matériel productif, soit à 50% de celui investi dans la construction de HLM. Dans des limites respectives de 52 941 et 60 000 euros par an. « La rentabilité globale a cependant fléchi d'un point, et s'établit à près de 15% », note Jérôme Devaud, de la société spécialisée Inter Invest. Sachez que ces montages ne sont pas sans risque et qu'en cas de faillite de l'exploitant dans les cinq ans suivant l'investissement, l'avantage fiscal pourra être repris. Voilà pourquoi mieux vaut choisir des intervenants de confiance, comme Inter Invest, Ingepar (filiale de BPCE) ou Fipromer (filiale de la Bred). ©

LEXIQUE

PLAFOND GLOBAL

Fixé à 10 000 euros par an, il inclut le crédit d'impôt emploi à domicile ainsi que les rabais obtenus en Pinel, via un FIP ou un FCPI.

REPRISE DE L'AVANTAGE

Remboursement de l'économie d'impôts que le fisc exige dès qu'un des engagements n'est pas respecté (revente de parts de FIP ou de FCPI avant cinq ans, plus d'un an sans locataire en Pinel, etc.)