



## PLACEMENTS



# ENCORE QUELQUES SEMAINES POUR RÉDUIRE VOTRE IMPÔT

Il est encore temps d'alléger l'impôt sur vos revenus de 2019, à condition de choisir, d'ici au 31 décembre, un placement défiscalisant. En étudiant, au préalable, sa rentabilité. Voici nos conseils pour faire les bons choix, en fonction de votre situation.

© AURÉLIEN FERRON, FRÉDÉRIQUE SCHMIDIGER ET VALÉRIE VALIN-STEIN

**C**ette année encore, vous pouvez alléger vos impôts en réalisant un investissement défiscalisant de dernière minute. L'offre est similaire aux années précédentes et deux stratégies sont toujours possibles. Vous pouvez soit investir dans des produits qui ouvrent droit à une réduction d'impôt (comme les FIP, FCPI, Girardin, Sofica ou SCPI Pinel ou Malraux), soit opter pour des placements qui permettent de déduire des charges de vos revenus (produits d'épargne retraite, SCPI avec des déficits fonciers ou monuments historiques)

—voir les principaux placements p. 44, et la totalité dans le *Guide de la Déclaration de revenus* de janvier 2019, hors-série n° 153. Comment choisir entre ces produits ? En vous attachant, bien sûr, à la performance potentielle de votre investissement, et en tenant compte du plafonnement des niches fiscales (voir l'encadré p. 48).

Côté performances, l'avantage fiscal ne doit pas faire perdre de vue qu'en matière de placements, ce qui compte avant tout, c'est la rentabilité de l'opération, en intégrant l'avantage fiscal, mais aussi les plus-values et



moins-values à en attendre. Sélectionner des produits gérés par des équipes qui ont fait leurs preuves dans le passé s'avère encore le meilleur moyen de limiter les risques. Côté plafonnement, il faut calibrer l'opération de défiscalisation en fonction du montant de votre impôt, mais aussi de votre plafond de défiscalisation. Inutile de défiscaliser plus que nécessaire. En perdant le bénéfice d'une partie de l'avantage fiscal, vous entameriez la performance de l'investissement.

Enfin, rappelez-vous que les réductions et crédits d'impôt ne diminueront pas votre taux de prélèvement à la source. Il faudra attendre l'été 2020 pour que le Trésor les déduise de l'impôt restant éventuellement à payer sur vos revenus de 2019 (déduction faite du prélèvement à la source déjà réglé) ou vous les rembourse. Et ne comptez pas sur l'avance de 60 % versée par le fisc le 15 janvier 2020. Rares sont les placements défiscalisants à en bénéficier (voir ci-contre).

## GARE À L'ÉPARGNE RETRAITE

Le premier réflexe est donc de recenser les avantages fiscaux dont vous pouvez d'ores et déjà profiter (crédit d'impôt pour

l'emploi d'un salarié à domicile...) et qui entament le plafond de 10 000 € des niches fiscales. S'il est déjà atteint, vous pourrez retrouver une marge de défiscalisation en vous tournant vers des placements qui bénéficient d'un plafond majoré (Sofica, Girardin) ou des produits qui permettent la déduction des versements de vos revenus comme l'épargne retraite. Mais attention, cette année, les versements sur un Plan d'épargne retraite populaire (Perp) ou un contrat Corem, Préfon ou dit de l'article 83, sont soumis à une mesure anti-abus adoptée à la suite de la mise en place du prélèvement à la source. Cette mesure pénalise les épargnants qui, du fait de l'année blanche, ont supprimé ou abaissé le montant placé sur leur épargne retraite en 2018. Si vous versez un montant supérieur en 2019 à celui de 2018 (après avoir diminué vos versements de 2018 par rapport à ceux de 2017), vous ne pourrez déduire en 2019 que la moyenne de vos versements de 2018 et 2019. Si vous êtes concerné par cette mesure, mieux vaut limiter les sommes placées en 2019 au montant investi en 2018 ou même sauter votre tour cette année. Le plafond de déduction de 2019 n'est pas perdu, puisqu'il est reportable l'an prochain. Autre possibilité pour éviter de subir les effets de la clause anti-

### L'avance sur les réductions d'impôt

Au 15 janvier 2020, le fisc versera une avance de 60 % sur certains crédits et réductions d'impôt (dons, emploi d'un salarié à domicile...), calculée d'après les avantages fiscaux déclarés pour les revenus de 2018. Parmi les placements défiscalisants, seuls y ouvrent droit les investissements locatifs Censi-Bouvard, Scellier, Duflot et Pinel. Si le montant de l'avance s'avère trop élevé, vous pouvez en avvertir le fisc, et le moduler à la baisse à partir de votre espace personnel sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).



## ALLÉGEZ VOTRE IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2019

### → Repères

## Six placements défiscalisants

Attention, la réduction d'impôt de certains dispositifs entre dans le calcul du plafonnement des niches fiscales (voir encadré p. 48).

### FCPI-FIP

Ces fonds investissent au capital de PME innovantes (pour les FCPI) ou régionales (pour les FIP), les accompagnent, avant de revendre leurs participations et de reverser aux épargnants les fruits de leur placement.

→ **Investissement minimal :** de 500 à 2 000 €.

→ **Réduction d'impôt :** 18 % des sommes investies (38 % pour les FIP Corse), dans la limite de 12 000 € pour un célibataire (24 000 € pour un couple). Soit 2 160 € (ou 4 320 €) de réduction maximale.

**RISQUE Élevé.** 20 % des fonds font perdre de l'argent à leurs souscripteurs, malgré l'avantage fiscal.

**GAIN POTENTIEL**

**Jusqu'à 10 %** net/an sur 7 à 11 ans.

### GIRARDIN

Des sociétés créées par des intermédiaires (monteurs) financent l'achat de biens industriels ou la construction de logements sociaux loués à des exploitants en outre-mer, pendant 5 ans. Elles les leur cèdent ensuite pour 1 € symbolique. Le gain repose uniquement sur la réduction d'impôt qui est supérieure aux sommes investies.

→ **Investissement minimal :** de 5 000 à 25 000 €

→ **Réduction d'impôt :** jusqu'à 60 000 € pour 53 600 € investis.

**RISQUE Élevé,** en cas de redressement fiscal, si le montage, très encadré, ne respecte pas à la lettre les multiples conditions.

**GAIN POTENTIEL**

**De 10 à 20 %** net sur 1 an.

### SOFICA

Ces sociétés financent la production et le développement d'œuvres cinématographiques et audiovisuelles. Les actionnaires se partagent l'actif lorsque la société est liquidée.

→ **Investissement minimal :** 5 000 €.

→ **Réduction d'impôt :** 48 % des sommes investies, dans la limite de 18 000 € et de 25 % du revenu net global. Soit 8 640 € de réduction maximale.

**RISQUE Modéré.** Grâce à l'avantage fiscal élevé, le risque de pertes n'est pas nul, mais est limité.

**GAIN POTENTIEL**

**Jusqu'à 4,50 %** net/an, sur une durée allant de 5,5 à 10 ans.

### PINEL

Achat d'un logement neuf, d'un bien ancien à réhabiliter ou d'un local (bureau, commerce, usine...) à transformer en logement avant de le louer pendant au moins 6 ans en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

→ **Investissement minimal :** de 5 000 € (SCPI) à 150 000 € (en direct).

→ **Réduction d'impôt :** 12 % des sommes investies pour un engagement locatif de 6 ans, 18 % pour un engagement de 9 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans.

**RISQUE Variable** en fonction du marché immobilier et locatif local.

**GAIN POTENTIEL**

**Jusqu'à 5 %/an,** avant fiscalité.

### DÉFICIT FONCIER

Achat d'un logement nécessitant des travaux avant de le louer pendant, au moins, 3 ans.

→ **Investissement minimal :** de 5 000 € (SCPI) à 100 000 € (en direct).

→ **Réduction d'impôt :** Le déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) constaté lorsque les charges déductibles dépassent les recettes locatives peut être imputé sur le revenu global de l'année dans la limite de 10 700 €. L'excédent éventuel est reportable sur les loyers des 10 années suivantes.

**RISQUE Variable** en fonction du marché immobilier et locatif local.

**GAIN POTENTIEL**

**Jusqu'à 8 %/an,** avant fiscalité.

### ÉPARGNE RETRAITE

Les plans d'épargne retraite (PER, Perp, contrats Madelin...) sont des enveloppes fiscales permettant d'investir sur des supports financiers pour obtenir, lors de la cessation d'activité, une rente et/ou un capital.

→ **Investissement minimal :** à partir de 500 €.

→ **Réduction d'impôt :** Égale au taux marginal d'imposition du contribuable. Les versements sont en effet déductibles des revenus, sous certaines limites.

**RISQUE De nul à élevé,** selon les supports sur lesquels l'épargne est investie.

**GAIN POTENTIEL**

**Variable** selon la performance des supports financiers et le taux d'imposition du contribuable.



abus : ouvrir un Plan d'épargne retraite (PER). Cette nouvelle enveloppe fiscale, née de la loi Pacte (voir p. 8), n'est pas soumise à cette limite de déductibilité des versements. Encore faut-il prendre le temps de choisir le bon produit et de vérifier l'opportunité d'y transférer l'épargne retraite déjà constituée sur d'autres supports. Nous consacrons à ces questions le dossier de notre numéro de décembre.

Dernier point à avoir à l'esprit, tous ces produits défiscalisants allègent l'impôt sur les revenus soumis au barème progressif (revenus salariés et professionnels, revenus fonciers...); mais ils n'auront aucun effet sur l'impôt sur les dividendes, les intérêts et les plus-values soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % (30% avec les prélèvements sociaux). « *Le PFU a changé la donne*, avertit Nicolas Minard, formateur à l'Aurep et conseiller en gestion de patrimoine. *Les chefs d'entreprise, l'année de cession de leur société, se sont souvent vu proposer d'investir dans des monuments historiques pour réduire l'impôt sur leur plus-value. Or, cette dépense est déductible du revenu soumis au barème. Avec le PFU, elle risque de ne pas être prise en compte. Avant de se lancer dans de telles opérations, il faut vérifier si l'entrepreneur a intérêt à soumettre sa plus-value au barème de l'impôt, s'il peut par exemple bénéficier de l'abattement renforcé de 85 %, ou s'il est préférable qu'il conserve le PFU.* » Et, comme le rappelle l'expert, l'option pour le barème étant globale, ce calcul doit aussi tenir compte des effets de ce choix fiscal sur les rachats d'assurance vie imposables, les dividendes et les intérêts.

## 18 % DE RÉDUCTION AVEC LES FCPI ET FIP

Toutes ces précautions prises, reste à choisir le placement le plus adapté à votre stratégie patrimoniale. Parmi eux, les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et les fonds d'investissement de proximité (FIP), offrent 18 % de réduction d'impôt. Pénalisés

par la disparition de l'ISF en 2018 (leur collecte a chuté de 67 % l'an dernier, selon une étude France AFG-Invest), ils restent attractifs, à condition de bien appréhender leur fonctionnement. Une fois la collecte terminée, ces fonds vont investir au capital de PME, les suivre au fil des ans, avant de chercher à revendre leurs participations. C'est pourquoi l'épargne des particuliers est bloquée au moins 5 ans, et souvent de 7 à 10 ans.

Il faut aussi distinguer les différents types de capital-investissement. Secteur de prédilection d'Idinvest Partners ou d'Omnes Capital, le capital-risque, tout d'abord, consiste à investir dans des entreprises en phase de démarrage, mais prometteuses. Une stratégie risquée, mais à haut potentiel, permettant, dans certains cas, de doubler, voire tripler son investissement de départ. Rien de cela avec d'autres fonds orientés capital-développement. C'est le cas de ceux proposés par Alto Invest, Ardian, Isatis Capital ou NextStage qui préfèrent investir dans des structures plus mûres, souvent déjà rentables, avec un moindre potentiel de gain, mais une prise de risque bien inférieure. Après enquête, nous avons calculé que 20 % des



### → Zoom

#### DONNER POUR MOINS PAYER

Les versements au bénéfice d'organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 66 % de leur montant, dans la limite de 20 % du revenu imposable (soumis au barème) du foyer. Ce taux est porté à 75 % pour les dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté, dans la limite d'un total de 546 €, soit un avantage fiscal de 409 € en 2019, mais aussi, dans la limite de 1 000 €, aux dons pour la restauration de la cathédrale Notre-Dame de Paris, consentis entre le 16.4.19 et le 31.12.19, au Trésor public, au Centre des monuments nationaux, à la Fondation de France, à la Fondation du patrimoine ou à la Fondation Notre-Dame. Au-delà de ces plafonds, l'excédent donne droit à la réduction au taux de 66 %. Au 15.1.20, vous percevrez une avance sur certains crédits et réductions d'impôt (dont celles pour vos dons), calculée d'après ceux obtenus pour vos revenus de 2018. Leur montant réel sera régularisé en juillet 2020. Si vous avez donné moins cette année, vous pouvez diminuer le montant de l'avance (voir p. 43).



FCPI et FIP faisaient perdre de l'argent à leurs souscripteurs malgré l'avantage fiscal. D'où l'intérêt de sélectionner des gérants ayant fait leurs preuves par le passé (voir notre sélection ci-dessous).

## SCPI FISCALES : AVEC PARCIMONIE

Déficit foncier, dispositif Malraux ou régime Pinel : vous pouvez, par le biais de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), accéder à ces différents avantages fiscaux (réductions d'impôt maximales de 10 700 € sur un an en déficit foncier, de 120 000 € sur 4 ans en Malraux et de 63 000 € sur 21 ans en Pinel) dans les mêmes conditions que si vous investissiez en direct. De plus, passer par ces SCPI, dites « fiscales », vous évite les contraintes de gestion locative et vous permet, grâce à un montant d'investissement sur mesure, d'optimiser, à l'euro près ou presque, vos avantages fiscaux. « Les SCPI Pinel, accessibles dès 5 000 €, permettent aux investisseurs d'aller au bout du plafonnement des niches fiscales », souligne Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du patrimoine.



Malheureusement, les SCPI fiscales ne sont pas exemptes de défauts. Par exemple, celles qui investissent dans l'ancien à rénover (déficit foncier et Malraux) achètent souvent leurs immeubles à des prix trop élevés par rapport au marché. Le montant des travaux est aussi parfois prohibitif : jusqu'à 3 000 € le mètre carré. Pour rappel, en construction neuve, un mètre carré revient, en moyenne, à 1 600 €. Autant de surcoûts qui obèrent les résultats. Une étude de Meilleurescpi.com, publiée fin 2017, montrait que les taux de rendement des SCPI fiscales investies dans l'ancien oscillaient en moyenne entre 0 et 0,4 %. Quant à la sortie, elle peut s'effectuer avec des moins-values supérieures à 25 %.

Les SCPI investies dans l'immobilier neuf – hormis Urban Vitalim 3, investie dans le Pinel ancien – tirent mieux leur épingle du jeu. Toujours d'après Meilleurescpi.com, elles rapportent de 2,4 à 2,8 %, à peu près comme un investissement en direct si vous déléguez la gestion locative, et peuvent dégager des plus-values.

Les SCPI fiscales sont donc destinées aux véritables allergiques à l'impôt – et encore, à dose homéopathique. « Avant d'investir, il faut regarder le sérieux de la société de gestion et vérifier le comportement de ses précédentes SCPI fiscales », conseille Jérémie Schorr, directeur commercial de Primaliance. Un conseil qui est loin d'être vain, d'autant qu'avec les SCPI fiscales, vous vous engagez sur du long terme : au moins 16 ans.

### Notre sélection de FIP et FCPI pour 2019

Nom du fonds Société de gestion	Souscription minimale	Échéance prévue
FCPI Alto Innovation 2019 Alto Invest	1 500 €	Entre le 1.1.2027 et le 1.1.2029
FCPI Ardian Entrepreneurs & Croissance 2019 Ardian	2 000 €	Entre le 31.12.2027 et le 31.12.2029
FCPI Capital Invest PME 2019 Omnes Capital	2 000 €	Entre le 30.12.2027 et le 30.12.2028
FCPI Idinvest Patrimoine 2019 Idinvest Partners	1 000 €	Entre le 31.12.2026 et le 31.12.2028
FCPI Isatis Expansion n° 6 Isatis Capital	1 000 €	Entre le 31.12.2026 et le 31.12.2028
FCPI NextStage Cap 2026 NextStage AM	3 000 €	31.3.2027
FIP Kallisté Capital n° 12 Vatel Capital	1 000 €	Entre le 31.12.2026 et le 31.12.2028

## SOFICA, UNE FAIBLE RENTABILITÉ

Avec une réduction d'impôt de 48 % et un plafond majoré à 18 000 €, les Sofica ont tout pour séduire. Sur le papier. Car les performances s'avèrent assez décevantes, comme le confirme le rapport sur le financement privé du cinéma et de l'audiovisuel de Dominique Boutonnat (décembre 2018), alors producteur et gérant de Sofica et aujourd'hui président du Centre national du cinéma (CNC). Il a calculé le rendement moyen annuel sur 41 Sofica constituées entre 2005 et 2010.



Ainsi, pour 1 000 € placés, les investisseurs ont bénéficié d'une réduction d'impôt de 480 € et, 7 ans plus tard, récupéré 660 €. Soit un gain de 140 € (660 € + 480 € - 1 000 €) pour un rendement moyen de 2 % par an reposant, pour l'essentiel, sur l'avantage fiscal. Les contraintes de gestion imposées par le CNC et les frais annuels de gestion prélevés par les Sofica (de 2,4 à 3,3 %) pèsent sur les résultats.

Les millésimes de 2011 et 2012, qui ne figurent pas dans l'étude, n'amélioreront pas la donne. Avec un taux de réduction abaissé de 48 à 43 % en 2011, puis à 36 % en 2012, les performances ont encore chuté. Des Sofica qui avaient, jusqu'ici, toujours enregistré de bons résultats ont essuyé pour la première fois des pertes (-10,29 % pour Palatine Étoile 11). Certes, la donne a changé. Les contraintes de gestion ont évolué et les Sofica, davantage exposées au risque de perte en capital, misent sur les séries TV ou les recettes des films à l'étranger pour améliorer leurs résultats. À l'heure où nous publions cet article, la liste des Sofica agréées cette année n'était pas communiquée par le CNC. Le choix pour les investisseurs reste en tout état de cause réduit : seules quelques banques privées et gros réseaux de gestion de patrimoine les proposent, avec une enveloppe limitée à 63 millions, répartis

entre 10 à 12 Sofica, auxquels 6 000 contribuables souscrivent. Cinéphiles ou non, ils soutiennent ainsi le cinéma indépendant. Car si les Sofica ne brillent pas par leurs performances, elles constituent un maillon essentiel dans le financement de films d'auteur.

## GIRARDIN, LA RÉDUCTION « XXL »

Investir dans le financement d'équipements outre-mer reste l'opération la plus rentable (de 10 à 20 % nets sur un an) et efficace pour réduire l'impôt. On peut déduire jusqu'à 60 000 € pour la construction de logements sociaux, 53 000 € pour des gros équipements et 41 000 € pour des biens courants, tout en respectant le plafond de 18 000 € dont bénéficie la niche ultramarine (une partie de l'avantage rétrocédé à l'exploitant est exclue du plafond). La contrepartie ? Un risque de redressement fiscal qui peut coûter très cher (au-delà de la somme investie, avec les pénalités) et, comme le passé l'a démontré, de nombreuses arnaques. Soyez donc très sélectifs avec le monteur de l'opération en retenant les acteurs historiques tels Infi, Ingepar, Inter Invest ou encore Financière Magellan. ■

### → Zoom

#### LES DIVERS PLAFONDS DE DÉFISCALISATION

**A**vant de souscrire un produit défiscalisant, vérifiez la marge de manœuvre dont vous disposez encore, compte tenu du plafond qui vous est applicable... et des avantages qui l'ont déjà entamé.

→ **Un premier plafond de 10 000 €.** Y sont intégrés la plupart des investissements ouvrant droit à réduction d'impôt (FIP, FCPI, SCPI Pinel...), à l'exception de la réduction Malraux. Sont aussi pris en compte les crédits d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile, les frais de garde de jeunes enfants ou le crédit d'impôt pour

la transition énergétique (Cite). Vous n'avez pas, en revanche, à retenir les avantages fiscaux accordés pour les dons aux associations, les personnes dépendantes ou les frais de scolarité des enfants, ni les charges déductibles de vos revenus (épargne placée sur un produit retraite, déficits fonciers, investissements dans les monuments historiques..., voir notre *Guide de la déclaration de revenus*, H-S n° 153, p. 278).  
→ **Des plafonds plus élevés pour d'anciens investissements locatifs.** Si vous avez une réduction d'impôt

pour un investissement Scellier ou Censi-Bouvard réalisé avant 2013, il bénéficie toujours du plafond de l'année où vous l'avez réalisé.  
→ **Un second plafond de 8 000 €.** Vous pouvez obtenir une marge de défiscalisation supérieure en investissant dans le cinéma grâce aux Sofica (voir p. 46) ou dans des biens exploités outre-mer avec le Girardin (voir p. 48).  
→ **Vous avez atteint le plafond ?** Vous pouvez encore alléger vos impôts grâce à des dispositifs de déduction de charges, comme l'épargne retraite ou les déficits fonciers.