



## PATRIMOINE

# Les risques des produits de défiscalisation

*Souscrits d'ici au 31 décembre, plusieurs dispositifs permettent de diminuer son impôt de l'an prochain.*

AURÉLIEN FERRON

**PLACEMENTS** Il reste un peu plus d'un mois pour profiter de quelques placements permettant de réduire son impôt sur le revenu l'an prochain, sous forme de réduction d'impôt. Il faudra cependant attendre l'été 2023 pour que le fisc défalque les réductions de l'impôt restant éventuellement à payer, ou qu'il les rembourse.

### 1 Investir en outre-mer avec le dispositif Girardin

Voici le dispositif le plus efficace, utilisé chaque année par quelque 30 000 ménages. Une efficacité qui tient dans la possibilité d'obtenir d'importantes réductions d'impôt. Il s'agit ici de financer des logements sociaux ou des équipements exploités par des entreprises implantées dans les départements ou les collectivités d'outre-mer pendant un minimum de cinq ans. Si la somme investie n'est pas restituée (il n'y a donc pas de plus-value à en attendre), la réduction d'impôt est quasi immédiate et très conséquente. En investissant 10 000 euros en 2022, il est possible d'obtenir une réduction d'impôt de l'ordre de 10 900 à 11 500 euros déduite de l'impôt payé en 2023, soit une rentabilité de 9 % à 15 % sur à peine un an. Il est même possible de réduire son impôt jusqu'à 60 000 euros en cas de construction

de logements sociaux, 53 000 euros pour l'acquisition gros équipements et 41 000 euros pour des biens courants.

**Le risque.** Il est lié au sérieux de l'opérateur. Un montage mal ficelé (si le bien n'est pas exploité pendant les cinq ans requis, par exemple), voire une escroquerie, expose l'investisseur à un redressement fiscal très élevé, supérieur aux sommes investies. Mieux vaut donc se fier à des acteurs ayant fait leurs preuves comme Ecofi, Infi, Ingepar ou Inter [Invest](#).

### 2 Soutenir les PME via des FIP ou des FCPI

La disparition de l'ISF en 2018 aurait pu sonner le glas des fonds de capital-investissement à avantage fiscal. Orientés vers les PME régionales (dans le cas des fonds d'investissement de proximité, FIP) ou innovantes (fonds communs de placement dans l'innovation, FCPI), ces fonds offraient

une importante réduction de son impôt sur la fortune. Mais les particuliers peuvent aussi agir sur leur impôt sur le revenu. En 2021, 53 000 particuliers ont ainsi investi dans 26 FIP ou FCPI, pour un montant de 378 millions d'euros, 15 % de plus qu'en 2020 selon les données compilées par France Invest. À la clé, 25 % de réduction d'impôt,

à une subtilité près. La réduction d'impôt n'est plus calculée sur la totalité de l'argent versé, mais sur la quote-part des fonds réellement investie dans les PME. Cette quote-part étant généralement comprise entre 80 % et 92 %, cela procure à l'épargnant une réduction d'impôt réelle allant de 20 % à 23 % des sommes placées (jusqu'à 30 % pour les FIP investis dans des PME corses ou ultramarines).

**Le risque.** L'argent investi est immobilisé pendant au moins cinq ans (c'est le minimum légal), et souvent plus de huit ans, le temps que le fonds achète, gère puis revende ses participations. Par ailleurs, les performances sont parfois décevantes, grevées par de lourds frais de gestion. Cela n'empêche pas certaines sociétés de proposer des fonds régulièrement performants, comme Eiffel IG, Eurazeo IM, Isatis Capital, NextStage AM ou, pour ses FIP Corse, Vatel Capital.

### 3 Aider au financement du cinéma avec les Sofica

Cette année, 12 Sofica ont été agréées par le CNC (Centre national du cinéma et de l'image animée), en vue de collecter 73 millions d'euros auprès de particuliers. Ces capitaux seront ensuite utilisés pour financer des films, des séries, des dessins animés et des documentaires, et pour soutenir l'ex-



portation de ces œuvres à l'étranger. Pour décrocher leur agrément, les gérants de Sofica doivent s'engager auprès du CNC à respecter diverses contraintes d'investissements, dont l'objet est de flécher une bonne partie de ces financements vers la production indépendante, des films à petit budget et des premiers ou deuxièmes films. Chaque gérant, avec ces contraintes, se différencie par les projets choisis (plus ou moins de cinéma, de dessins animés, de séries pour la télévision...), par la part de rendement qui dépendra des recettes des films et par le choix des producteurs qui sécuriseront une partie des investissements. Distribuées par des banques privées et des conseillers en gestion de patrimoine indépendants, les Sofica permettent de profiter d'une réduction d'impôt attractive, équivalente à 48 % des sommes investies.

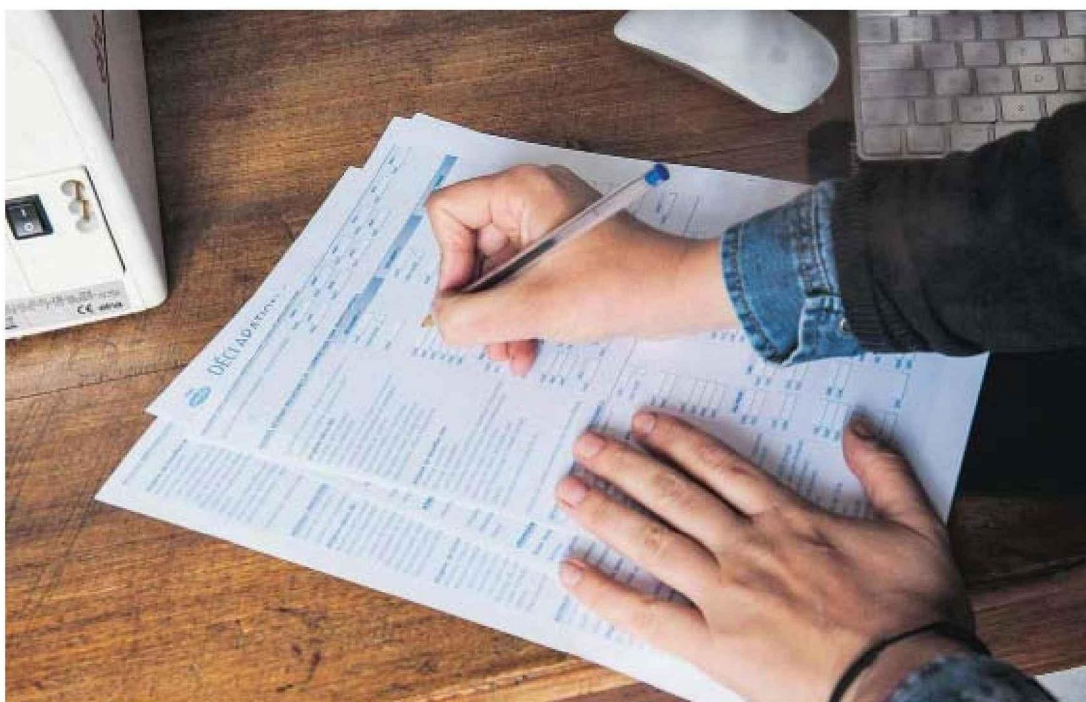
**Le risque.** Il est très limité, la majorité des revenus des Sofica étant connus à l'avance. Reste qu'une Sofica est structurellement déficitaire. Si les investisseurs peuvent espérer un rendement final - après cinq à sept ans de détention - guère éloigné de celui du livret A, c'est uniquement grâce à la réduction d'impôt obtenue à la souscription.

#### **4** SCPI fiscales

De nombreux types d'investissements locatifs ouvrent droit à des avantages fiscaux. Pour en profiter d'ici à la fin de l'année en étant déchargé des contraintes de gestion, il est possible de souscrire à des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) fiscales.

Celles-ci vont collecter de l'argent auprès de particuliers puis l'investir dans plusieurs logements, neufs ou à rénover. L'investisseur peut alors bénéficier de l'avantage fiscal prévu, comme pour un investissement en direct. Une SCPI Denormandie (logements à rénover) ouvre ainsi droit à 18 % de réduction d'impôt étalée sur neuf ans, une Pinel (logements neufs) 21 % sur douze ans, tandis qu'une SCPI de déficit foncier permet aux investisseurs de déduire le montant des travaux de leurs revenus imposables.

**Le risque.** Comme pour tout investissement locatif, les incertitudes reposent sur la location et sur les prix de revente. Attention, car le contexte actuel n'est guère favorable, avec des prix très élevés dans le neuf (+5,8 % sur un an, selon la Fédération des promoteurs immobiliers). Il en est de même pour le coût des rénovations qui subissent la flambée des prix des matières premières. Des plus-values à la revente sont donc loin d'être assurées. Il faut aussi avoir conscience qu'il est très difficile de revendre ses parts dans la SCPI avant l'échéance du dispositif, souvent quinze à dix-huit ans après la souscription, sauf à les brader. ■



**Il faudra attendre l'été 2023 pour que le fisc défalque les réductions de l'impôt restant éventuellement à payer, ou qu'il les rembourse.** MAGALI COHEN/HANS LUCAS VIA AFP