

Produits défiscalisés

entreprises d'outre-mer • Echappez à l'ISF

Sale temps pour les contribuables fâchés avec le fisc : après le coup de rabot de 10% appliqué en 2011, la quasi-totalité des niches verront leur avantage fiscal réduit de 15% en 2012. Le dispositif Scellier outre-mer, un des plus favorables, n'a d'ailleurs plus que quelques mois à vivre (suppression prévue fin 2012). Quant au plafonnement de réduction

annuelle, auquel échappent seulement les investissements outre-mer, il n'est plus que de 18000 euros plus 4% du revenu imposable (18000 euros plus 6% en 2011). Certains produits resteront néanmoins profitables, comme le Girardin industriel (aide au développement de l'outre-mer) ou les Sofica, ces sociétés qui soutiennent la production de films français. Les très gros contribuables, eux, continueront à miser dans le capital de

PME : ils pourront ainsi soustraire jusqu'à 45000 euros de leur ISF. *Lionel Lévy* ●

Sofica
Risque : de nul à faible
Durée : de 5 à 10 ans
Rentabilité : de 1,6 à 8,4% par an, bonus fiscal inclus

Particularité des Sofica, qui participent au financement d'une centaine de films français par an : nul besoin de tomber sur une société ayant

coproduit un blockbuster comme «Intouchables» pour gagner de l'argent. Le rendement de l'opération est garanti, même en cas de perte de la Sofica, par le seul jeu de la réduction d'impôts octroyée. Ainsi, compte tenu des frais prélevés (3% à l'achat, puis 2% par an), il atteint 4,1% l'an si l'on récupère 80% de sa mise (cas général) et grimpe à 8,4% si l'intégralité du capital investi vous est reversée (au moins un succès en salle dans l'année). Même en cas de flops à répétition (on retrouve alors 60% de son investissement), le taux de rentabilité ressort à 1,6%. **Fiscalité** A condition de conserver les parts au moins cinq ans, vous obtenez une réduction d'impôts égale à 36% du montant investi (43% en 2011), limité à 18000 euros par foyer et à

Anne Saint Léger,
présidente de Finance Utile

En cinq ans, une PME dynamique peut rapporter deux ou trois fois sa mise à l'investisseur.



PHOTOS : REMY DELUZE POUR CAPITAL

CINQ INTERMÉDIAIRES

Nom de la société (site Internet)	Mise minimale	Honoraires de la société
Alternativa (Alternativa.fr)	1 000 euros	5% de frais d'entrée
Audacia (Audacia.fr)	5 000 euros	5% de frais d'entrée
Finance Utile (Financeutile.com)	1 200 euros	6% de frais d'entrée
Oséo Capital PME (Capitalpme.oséo.fr)	10 000 euros	Aucun
Wiseed (Wiseed.fr)	100 euros	5% de frais d'entrée et 20% de la plus-value

(1) Evolution du prix de l'action arrêté fin novembre 2011, sur un an.

Réduisez ou annulez vos impôts grâce aux en montant au capital de PME françaises

25% des revenus. Soit un gain maximal de 6480 euros.

Notre conseil pour 2012

Attention, l'enveloppe de souscription n'excédant pas 63 millions d'euros par an, à partager entre une douzaine de Sofica, tout part en quinze jours. Pour espérer acheter des parts lors de la campagne d'octobre prochain, contactez dès maintenant une banque qui en commercialise (La Banque postale, BNP Paribas...) ou inscrivez-vous sur des sites spécialisés, comme Best-Sofica.com, Nos-sofica.fr ou Hedios.com.

Entreprises outre-mer

Risque : de faible à élevé

Durée : 5 ans

Rentabilité : de 9,5 à 18,8% sur six à dix-huit mois

Même rabotée, cette niche reste l'une des plus efficaces

pour réduire en une seule fois son impôt sur le revenu. Sa mise en œuvre est simple : il suffit d'acquiescer des parts d'une société qui, grâce à un prêt complémentaire, va acquiescer du matériel industriel ou agricole (tracteur, grue, bus...), avant de le louer pendant cinq ans à un exploitant local. Certes l'investisseur ne récupère rien à l'issue de cette période (la mise est perdue). Mais, l'année qui suit son apport en capital, il bénéficie d'une réduction d'impôts tirant souvent le rendement à plus de 10 ou 15%. Ces opérations ne vont cependant pas sans risques. Si l'exploitant fait faillite, il faudra rembourser les économies d'impôts. Idem en cas d'illégalité dans le montage (surfacturation, activité fictive...), ce qui n'est pas rare. Or le fisc a jusqu'à dix ans pour contester

l'opération. Et les contrôles se multiplient depuis deux ans.

Fiscalité La réduction d'impôts est égale à 46,2% de l'investissement total (47,5% en 2011), comprenant l'apport plus le prêt bancaire. Pour un bien de 60 000 euros, vous investissez à perte 22 200 euros (en janvier) ou 24 000 (en décembre), mais bénéficiez d'une réduction d'impôts de 27 720 euros (46,2% de 60 000 euros) en mai de l'année suivante. Gain : 3 720 ou 5 520 euros, soit de 9,5 à 18,8% de rendement, une fois les 5 à 8% de frais de montage déduits. A noter : l'avantage fiscal est limité à 81 600 euros ou 11% du revenu imposable.

Notre conseil pour 2012

L'investissement est encore hyperrentable, mais il n'est pas dénué de risque. Préférez donc les montages

qui répartissent la mise entre plusieurs opérations (au moins une dizaine), situés dans des zones géographiques distinctes. Et passez par des monteurs de projets sérieux et expérimentés, tels que Sofico ou Fipromer.

Logements outre-mer

Risque : de moyen à élevé

Durée : de 5 à 15 ans

Rentabilité : de 2,5 à 3,5% avant impôts

Le Scellier outre-mer ressemble à son grand frère de métropole (lire page 24), mais avec un levier fiscal beaucoup plus important, ce qui en fait un pur produit de défiscalisation. Lui aussi disparaîtra au 31 décembre 2012 pour cause d'économies budgétaires. En attendant, il reste accessible à toute personne achetant un logement neuf en outre-mer, et qui s'engage à le louer pendant une période minimale de neuf ans, en respectant certains plafonds de loyers. A noter : une variante du dispositif, appelée Girardin, offre une réduction d'impôts étalée sur une durée plus courte (cinq ans au lieu de neuf ans) et permet donc d'effacer un plus gros montant d'impôt annuel.

Fiscalité Jusqu'à fin 2012, le Scellier outre-mer ouvre droit à une réduction d'impôts, étalée sur neuf ans, égale à 24% du prix payé (36% en 2011), plafonné à 300 000 euros. Soit un gain maximal de 8 000 euros par an. En version «intermédiaire» (les plafonds de loyers autorisés sont encore plus bas), à condition de louer le bien six ans de plus, une réduction d'impôts supplémentaire de 8% est octroyée

Suite page 32 ▶

POUR VOUS AIDER À INVESTIR DANS DES PME

Nombre de PME déjà financées (montants collectés)	Meilleure perf. à ce jour (1) (nom de la PME)	L'avis de Capital
30 (20 millions d'euros)	+ 14,5% (Icare)	Atout de cette bourse de PME françaises en quête de financement : elle est surveillée par les autorités de marché (AMF).
87 (160 millions d'euros)	+ 200% (Kusmi Tea)	Original : via un mandat de gestion, la société répartit votre mise sur un éventail de PME ayant au moins dix ans d'existence.
11 (2 millions d'euros)	+ 100% (Flouss.com)	Un choix volontairement restreint (dix dossiers actuellement retenus). Secteurs favoris : technologie et développement durable.
Plus de 300 (85 millions d'euros)	+ 100% (Prêtdunions.fr)	Offre pléthorique (4 000 PME candidates au financement), mais sans sélection préalable. Mieux vaut savoir lire un bilan...
17 (2,5 millions d'euros)	+ 280% (Noomeo)	Sélection rigoureuse : sur les 17 PME présentées, une seule est en perte. Mais la plate-forme empochera une partie des gains.

sauf chez Alternativa (depuis mai 2010), Audacia et Wised (depuis début 2009).

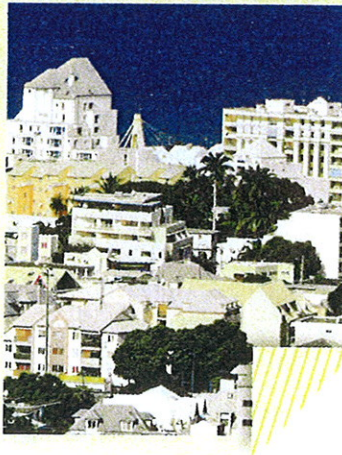
Produits défiscalisés (suite)



Comment réduire ses impôts via les HLM

Le financement de la construction d'HLM en outre-mer est la seule niche épargnée par le robot fiscal. Ainsi, ce dispositif offre encore une réduction d'impôts égale à 50% de la mise. Son fonctionnement étant identique à celui des montages en entreprises (lire la fiche), les rendements servis atteignent des sommets : entre 15 et 25% ! Côté sécurité, aucun souci : non seule-

ment le gestionnaire des immeubles est un bailleur social pourvu de la garantie de l'Etat, mais 65% de la population locale est éligible aux HLM (pas de risque de vacance locative). L'accès à ce produit est toutefois réservé à une élite : HSBC, une des banques commercialisatrices (avec la Caisse d'épargne), ne le propose qu'aux clients payant au moins 13 500 euros d'impôts annuels.



MAX PPP

► *Suite de la page 31* (32% de réduction au total, sur quinze ans). En Girardin, la réduction d'impôts est de 26% du prix d'achat, étalée sur cinq ans, avec comme contrainte des plafonds de loyers et de ressources du locataire, ainsi qu'un prix du mètre carré limité à 2 438 euros en 2012.

Notre conseil pour 2012

Prudence, car les logements sont souvent vendus avec des surcotes de 15 à 20% par rapport au prix du marché local. Excluez tout investissement hors des centres-villes ou des bords de mer et sélectionnez un promoteur renommé, comme Océanic, CBo Territoria ou Océanis Outre-Mer.

Investissements PME

Risque : **élevé**
Durée : **5 ans minimum**
Performance : **de - 50 à + 300% en cinq ans**

Plus de 280% de plus-value avec Noomeo (numérisation en 3D), pas loin de 200% avec Kusmi Tea (commerce de thé)... Entrer au capital d'une PME française peut

rapporter gros ! Il va sans dire que le risque est aussi très élevé, même si la réduction d'ISF octroyée (elle peut effacer jusqu'à 100% de l'impôt dû) permet de réaliser une opération gagnante tant que la PME n'a pas abandonné plus de 50% de sa valeur. Pour être éligibles à ce dispositif, les entreprises doivent être non cotées (sauf sur le marché libre ou celui des petites valeurs de l'Alternext), compter moins de 250 salariés et réaliser un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros. Les parts doivent être conservées au moins cinq ans, la revente ne pouvant ensuite intervenir que lors d'une augmentation de capital, un rachat par un concurrent ou une introduction en Bourse.

Fiscalité Vous pouvez retrancher de votre ISF 50% (67,5% en 2011) du montant placé, dans la limite de 45 000 euros. Pour optimiser le dispositif, il faut donc miser 90 000 euros. A condition que vous ayez investi dans une très petite entreprise (moins de 50 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 10 millions d'euros),

la part du versement qui excède cette somme (ou la totalité, pour ceux qui ne paient pas d'ISF) permet en plus d'obtenir une réduction d'impôts sur le revenu égale à 18% de son montant, limité à 50 000 euros pour un célibataire et à 100 000 euros pour un couple, soit un gain maximal de 9 000 euros ou 18 000 euros.

Notre conseil pour 2012

Ce placement devient plus risqué qu'en 2011, puisqu'on peut perdre jusqu'à 50% de la mise (32,5% auparavant). Et comme la crise va fragiliser les PME, il faudra être très sélectif. N'hésitez pas à passer par une plateforme Internet de sélection des dossiers (lire le tableau de la page précédente).

Fonds dans l'innovation et fonds de proximité

Risque : **très élevé**
Durée : **entre 5 et 10 ans**
Performance : **de - 96% à + 96% sur cinq à dix ans**

Investis à 60% dans des PME non cotées, innovantes dans le cas des fonds communs de placement dans l'innovation

(FCPI), implantées dans trois régions limitrophes dans le cas des fonds d'investissement de proximité (FIP), ces produits offrant un gros bonus fiscal à l'entrée ne sont pas de tout repos. A preuve, les deux tiers des FCPI lancés en 2002, donc proches de leur échéance, étaient en perte fin 2011... Pour les FIP, c'est à peine mieux, avec un fonds sur deux figurant dans le rouge. Malgré des frais d'entrée très lourds (de 5 à 7%), réussir un bon coup n'est toutefois pas exclu : les souscripteurs d'Innoveris 2, un FCPI lancé en 2002, ont ainsi empoché une plus-value de 96%, avantage fiscal inclus.

Fiscalité A condition de les conserver au moins cinq ans, ces fonds donnent droit à une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 18% des sommes investies (22% en 2011), dans la limite de 12 000 euros pour un célibataire et de 24 000 euros pour un couple. Soit un gain maximal de 2 160 ou 4 320 euros. Après cinq ans, les gains sont exonérés d'impôts, mais pas des 13,5% de prélèvements sociaux. Les fonds estampillés ISF permettent de réduire cet impôt de 50% des montants investis, dans la limite de 18 000 euros. Ainsi, pour 1 000 euros placés dans un fonds composé à 60% d'actions de PME, vous pouvez retrancher 300 euros de votre ISF (50% de 600 euros).

Notre conseil pour 2012

Privilégiez les gestionnaires ayant fait leurs preuves dans ce type d'investissement, comme Alto Invest, A Plus Finance ou Viveris Management. Et soyez patient pour récupérer votre argent : la durée de vie de ces fonds s'échelonne le plus souvent entre huit et dix ans.