

Plus qu'un mois pour réduire ses impôts l'an prochain.

TROIS CONSEILS D'EXPERT

PME : investir dans des FCPI ou des FIP

Ce type de placement (bloqué pendant huit à dix ans) procure une réduction d'impôt égale à 25 % de la somme investie, dans la limite de 12 000 euros pour un célibataire, 24 000 euros pour un couple. « Les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou les fonds d'investissement de proximité (FIP) choisissent des actions de sociétés non cotées, rappelle Françoise Proust, associée et directrice du développement chez Patrimoine management. Le potentiel de risque est donc important. »

Cette spécialiste préconise de s'orienter vers un fonds qui, plutôt que de prendre part au capital d'une PME innovante, lui prête de l'argent. « Certains FCPI investissent dans la dette d'entreprises, précise Françoise Proust. Au lieu d'être actionnaires, ils sont porteurs d'obligations. » Avantage de ce dispositif peu connu : en cas de faillite de la PME en question, le FCPI sera remboursé en premier, « les créanciers étant toujours prioritaires par rapport aux actionnaires ». Autre atout : chaque mois, l'entreprise rembourse au fonds une partie de l'argent prêté plus les intérêts. Or, ces derniers s'élèvent entre 12 et 15 %, en moyenne.

Immobilier : privilégier le Scellier en parts

Investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI) offre la même réduction d'impôt que le Scellier classique. Répartie sur neuf ans, celle-ci est de 25 % du montant de l'investissement réalisé, dans la limite de 300 000 euros par an et par foyer fiscal.

L'incitation grimpe même à 31 % lorsque le placement se fait sur douze ans. « Ce placement présente toutes les caractéristiques

de l'investissement locatif en direct sans en avoir les inconvénients, plaide Bernard Paran, responsable du pôle financier chez [Thésaurus](#)

Les risques d'impayés de loyer sont mutualisés et le client n'a pas à s'embarasser du choix, de la gestion et de la vente du bien immobilier. La société de gestion s'occupe de tout. » Bien sûr, ce placement n'a d'intérêt que si l'argent est investi dans un ensemble immobilier de qualité. Attention, donc, au sérieux de la sélection. « C'est une bonne alternative, juge Françoise Proust. Le Scellier nécessite, généralement, un apport d'au moins 90 000 euros pour acheter un appartement neuf, alors qu'il suffit de quelques milliers d'euros pour acquérir des parts de SCPI. »

ISF : adopter la donation temporaire d'usufruit

Cette solution, simple, permet à des parents, par exemple, de céder à leurs enfants le droit d'usufruit d'un bien immobilier qu'ils louent habituellement. « Pendant dix ans, ces derniers vont percevoir à la place de leurs parents les loyers de l'appartement ou de la maison en question, explique Philippe Gohorel, directeur associé du cabinet de conseil Prospering. L'avantage est double. Pour le donateur, c'est un bon moyen d'aider, financièrement, ses héritiers car cet argent peut leur servir à rembourser un crédit ou à acheter. Surtout, cette opération permet de sortir le bien de l'assiette de calcul de l'ISF des parents. Tout le monde est gagnant, donc. »

D'autant que ces donations sont rarement imposées. « Le fisc, en effet, ne retient, pour les droits de mutation, que 23 % de la valeur de la propriété, précise Philippe Gohorel. La plupart du temps, on est donc en deçà du seuil fatidique des 156 000 euros. Ce type de transmission temporaire est idéal pour des personnes âgées de 60 à 70 ans. Il faut simplement veiller à ce que la donation ne fasse pas basculer les bénéficiaires dans l'ISF. »