



N° et date de parution : 1718 - 09/12/2006

Diffusion : 82663

Périodicité : Hebdomadaire

InvestirHebdo\_1718\_37\_349.pdf

Site Web : <http://www.investir.fr>

Page : 37

Taille : 70 %

Pôle Marchés Financiers

**DÉFISCALISATION.** *Investir en Malraux ou dans les Dom, c'est encore possible*

## **Trois façons de réduire ses impôts encore accessibles avant la fin de l'année**

**Nous avons évoqué, dans des numéros précédents d'Investir les avantages fiscaux des FCPI, des FIP, des Sofica et des SCPI Robien. A trois semaines de la fin de l'année, grâce au Perp, mais aussi grâce à la loi Malraux et à la loi Girardin, vous pouvez encore réduire – et même réduire beaucoup – les impôts que vous paierez en 2007 au titre des revenus que vous avez perçus en 2006.**

### Le Perp pour se constituer une rente en allégeant son impôt

La souscription d'un Perp (plan d'épargne retraite populaire) est une façon simple et rapide de réduire ses impôts qui peut, sans difficulté, être pratiquée d'ici à la fin de l'année. Elle est ouverte à tous ceux qui n'ont pas encore pris leur retraite, quel que soit leur profession ou leur statut. Et tous les établissements financiers, banques et compagnies d'assurances, en proposent.

L'avantage fiscal prend la forme d'une déduction des sommes versées du revenu imposable de l'année du versement. Les sommes que vous versez avant la fin de l'année seront déduites de vos revenus de 2006 imposables en 2007. Les versements sur un Perp ne sont pas limités en montant, mais ils ne sont pris en compte, pour le calcul de l'avantage fiscal, que dans la limite d'un plafond annuel global calculé pour chaque contribuable. Pour un salarié, ce plafond est égal à 10 % des revenus professionnels de l'année précédente, limités à 24.154 € pour 2006, ou à 10 % du plafond annuel de la Sécurité sociale de l'année précédente (soit 3.019 € pour 2006). Pour déterminer le montant effectivement imputable sur le revenu global, cette limite doit en outre être diminuée de cotisations ou versements éventuellement déjà déduits, l'année précédente, des revenus professionnels du souscripteur.

La réduction d'impôt, *in fine*, varie donc en fonction du niveau d'imposition du souscripteur. Pour un versement de 1.000 €, vos impôts seront réduits de 400 € si vous êtes taxé dans la dernière tranche à 40 %, de 300 € dans la tranche à 30 %, 140 € dans la tranche à 14 % et de 55 € dans la tranche à 5,5 %.

Sauf cas exceptionnels, la sor-

tie du Perp n'est possible que sous la forme d'une rente viagère versée à partir de l'âge prévu de liquidation des droits à la retraite du souscripteur. L'épargne accumulée est indisponible jusqu'à l'âge du départ en retraite, sauf dans un nombre limité de cas de force majeure (chômage de longue durée ou invalidité). Il s'agit donc d'un engagement de longue durée, qui ne doit pas avoir l'avantage fiscal pour seule motivation. Pour obtenir un niveau de rente significatif, et donc pour que l'opération ait un sens, il faut avoir accumulé *in fine*, au moment du départ à la retraite, un capital d'au minimum 100.000 €.

### Accéder aux avantages de la loi Malraux à partir de 16.000 €

La souscription de parts de SCPI Malraux est un autre moyen facile, réalisable rapidement, de réduire son impôt sur le revenu des prochaines années, en réduisant son revenu imposable.

La loi Malraux offre aux acquéreurs de biens immobiliers à rénover, situés dans certains périmètres urbains, la possibilité de déduire de leur revenu global l'intégralité du déficit généré par le coût des travaux de rénovation. L'acquisition de parts de SCPI constituant un patrimoine immobilier éligible au dispositif permet aux souscripteurs de bénéficier de cet avantage important.

Il n'y a actuellement sur le marché qu'une seule SCPI Malraux : Pierre Investissement 5, lancée fin août 2006 par Intergestion, société de gestion de patrimoine spécialisée dans la réhabilitation d'immeubles anciens... et la gestion de SCPI Malraux.

Selon les gérants de Pierre Investissement 5, « dans les conditions actuelles du marché immobilier de l'ancien, la part des travaux devrait représenter entre

60 % et 70 % du prix de revient prévisionnel global d'un immeuble ». Pour un contribuable imposé pendant la période des travaux dans la tranche d'imposition de 40 %, avec un niveau de déficit foncier atteignant 80 % du prix de souscription des parts, l'économie d'impôt totale, pour une souscription de 8.000 €, atteindrait 2.560 €, répartis sur la période de travaux de réhabilitation des immeubles. Le prix de la part a été fixé à 8.000 €, avec un minimum, lors de la première souscription, de deux parts.

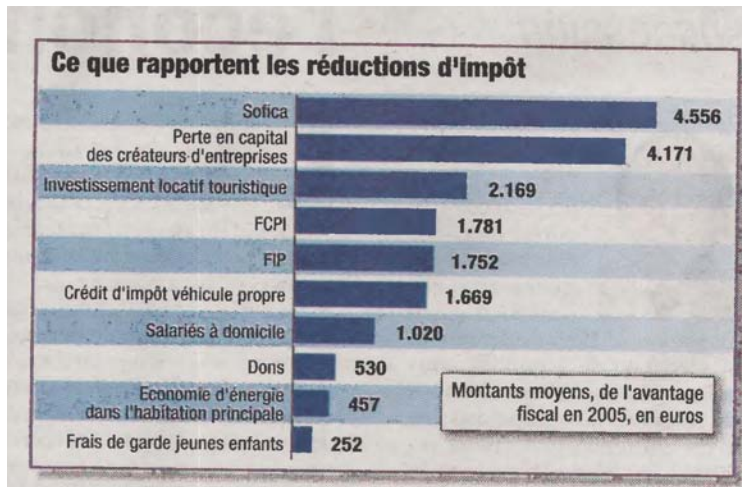
Au terme cette période, les logements seront mis en location. La société de gestion annonce un rendement locatif brut annuel prévisionnel de 5 % à 6 %.

Les associés de la SCPI doivent conserver leurs parts pendant au moins six ans. Mais, prévient la gérance, « compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la société et les possibilités de vente très réduites, sauf à des prix très décotés ». En outre, en cas de retrait avant le terme de la SCPI, une décote de 50 % du déficit fiscal cumulé sera appliquée. Au bout de quinze ans, la société sera dissoute, l'ensemble du patrimoine revendu et le produit de la vente réparti entre les associés.

La société, dans un objectif de valorisation du patrimoine à terme, cible les localisations de centre-ville ou de proximité immédiate. Mais la réalisation de plus-values, dans quinze ans, est aléatoire. Tout dépendra de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période.

### Girardin industriel : la défiscalisation sans plafond

Il n'est pas trop tard pour bénéficier des avantages, considérables, du régime du Girardin industriel, du nom de Brigitte Girardin, qui fut ministre des DOM de 2002 à 2005. L'avantage fiscal consiste en une réduction d'impôt égale à 50 % du montant investi, sans aucun plafond. Les produits sont proposés en général par l'inter-



En 2005, 3.500 contribuables étaient concernés par la réduction d'impôt des Sofica et 59.000 par celle des FCPI. En revanche, plus de 1,8 million de foyers ont bénéficié de la réduction d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile, et 1,3 million de celle qui récompense les dons aux œuvres.

médiaire de conseillers en gestion de patrimoine.

L'investissement prend la plupart du temps la forme de souscriptions au capital de sociétés – sociétés en nom collectif en général. La société achète dans un département d'outre-mer un matériel industriel qui est ensuite loué à un utilisateur local. Il peut s'agir d'un matériel de travaux publics (grues, bulldozers, engins de chantiers, etc.), de transport (parc de voitures de location, avion de ligne, porte-conteneurs) ou d'installations industrielles (réseau de téléphonie mobile).

L'acquisition est financée pour partie par les apports des investisseurs, par exemple à hauteur de 40 %, et pour partie – dans notre exemple à hauteur de 60 % – par un emprunt de la société dont ils sont actionnaires. L'emprunt souscrit pour une durée de cinq ans est remboursé grâce aux loyers versés par l'utilisateur du matériel.

L'investisseur paye donc 40 un bien qui vaut 100 et, comme la réduction d'impôt est calculée sur la valeur totale du bien, il pourra réduire l'impôt sur le revenu qu'il payera l'année suivante de 50, d'où un gain net de 10. Dans la réalité, le retour sur investissement des produits actuellement commercialisés est de l'ordre de 20 % à 25 %. Dans les montages bien conçus, l'emprunt est assorti d'une clause de non-

recours contre l'emprunteur et ses associés en cas de non-paiement des loyers par le ou les utilisateurs du matériel.

Deux types de produits sont proposés, selon que le montage bénéficie ou pas d'un agrément du ministère des Finances. L'agrément est obligatoire pour toutes les opérations d'un montant supérieur à 1 million d'euros. Il est réduit à 300.000 € pour les investissements réalisés par des contribuables non exploitants. Cet agrément constitue pour les investisseurs sinon une garantie, du moins un pare-feu efficace contre toute éventuelle remise en cause du montage par un inspecteur des impôts zélé. Cela dit, l'absence d'agrément n'est pas rédhibitoire.

La mise de fonds varie selon la nature et l'importance de l'investissement financé. En tout état de cause, le Girardin industriel est réservé aux contribuables qui paient ou vont payer beaucoup d'impôts : de l'ordre de plusieurs dizaines de milliers d'euros. Le ticket d'entrée commence par exemple à 20.000 € chez Thésaurus, réseau de conseillers en gestion de patrimoine. Chez Financière Magellan, qui attend un agrément de l'administration fiscale pour une opération de 15 millions d'euros qui doit se boucler d'ici à la fin de l'année, il est plutôt de l'ordre, en moyenne, de 60.000 €.

Patrick Augier