



Pôle Immobilier

DÉFISCALISATION

Un sursis pour les épargnants

Les déductions fiscales, qui devaient être plafonnées, ne le sont toujours pas : en 2007, alléger sa feuille d'impôt sera encore possible.

Pour une fois, les épargnants vont apprécier qu'un gouvernement ne tienne pas ses promesses! Après l'annulation par le Conseil constitutionnel, en décembre 2005, du dispositif de plafonnement des réductions d'impôt, le ministre du Budget avait promis d'instaurer un système équivalent pour 2007. Le budget 2007 vient d'être adopté par l'Assemblée nationale, et il n'en a rien été. Les contribuables peuvent donc continuer de cumuler les réductions d'impôt au-delà du plafond de 8000 euros annuels envisagé. Bien sûr, il est possible qu'une majorité de gauche restreigne les moyens d'alléger sa facture fiscale. Mais, en attendant, les épargnants peuvent jouer à fond des différents dispositifs d'investissement assortis d'une carotte fiscale : il est peu probable que les mesures prises par un gouvernement de gauche soient rétroactives.

Schématiquement, on peut classer en deux groupes les investissements réducteurs d'impôt : ceux qui relèvent de l'immobilier et ceux qui sont liés à des aides à divers secteurs (innovation, cinéma). Même si le taux maximal d'imposition sur le revenu

a été ramené à 40% (après suppression de l'abattement de 20% sur les revenus), réduire sa facture fiscale reste l'objectif premier pour nombre de contribuables. Il le sera encore davantage si une majorité de gauche remonte ce taux, comme le prévoit le projet socialiste. **I. B. et A. S.**

LE PERP POUR PRÉPARER SA RETRAITE

Le plan d'épargne-retraite populaire (Perp) donne droit à une déduction fiscale, reportable sur trois ans, équivalant à 10% des revenus annuels de l'année précédente (jusqu'à 24154 euros pour les versements 2006). Mais attention, le Perp est un tunnel puisque aucune sortie n'est prévue avant la retraite, sauf cas graves. Une fois le souscripteur à la retraite, le capital est converti dans une rente qui sera, elle, fiscalisée. En choisissant un taux technique de 0% au départ, la rente sera revalorisée avec une meilleure participation aux bénéfices. Les jeunes épargnants auront intérêt à investir dans les contrats dits « à rente viagère différée ». Mais ils ne sont pas légion et ne permettent pas d'accéder à de larges palettes de fonds actions (*lire notre sélection ci-dessous*).

Même si la gauche gagne les prochaines élections, il y a peu de risque que les mesures fiscales qu'elle prendra soient rétroactives.

LE FCPI POUR SE DIVERSIFIER

C'est la petite économie fiscale qui fait du bien. Accessibles à partir de 500 à 1500 euros, les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale de 3000 euros (6000 pour un couple) pour un investissement de 12000 euros au maximum. De surcroît, les plus-values sont exonérées d'impôt au bout de huit ans. Ces fonds offrent des possibilités intéressantes de diversification, car ils sont investis dans des entreprises innovantes non cotées à hauteur de 40% et cotées à hauteur de 20% : les 40% restants peuvent être investis librement.

LE ROBIEEN RECENTRÉ POUR LES PETITS LOYERS

La loi Robien a vécu. Place au Robien « recentré », c'est-à-dire moins avantageux. Il n'en reste pas moins attrayant. Il permet en effet de déduire de son impôt 50% d'un investissement immobilier. Avec deux contraintes, toutefois.

Un : il faut louer pendant neuf ans le logement acheté neuf.

Deux : si les revenus du locataire importent peu, le loyer est soumis à

Notre sélection

PERP

► **Le Perp Indépendant** (Crédit mutuel Nord Europe avec ACMN Vie) est l'un des rares à offrir un large choix d'excellents supports actions. www.acmnvie.fr

► **Retraite Patrimoine Privés** (Cholet Dupont avec La

Mondiale Partenaire).

Un Perp à capital différé avec des supports actions triés sur le volet. www.lamondiale.com
Tél. : 0-810-404-404

► **Gaipare Zen** (Gaipare avec Fortis Assurances). Ce Perp à capital différé donne accès à la gestion de LCF Rothschild et à de bons fonds de Forti

www.fortisassurances.fr
www.gaiparezen.com

FCPI

► **123 Multinova 4** (123 Venture). Une diversification dynamique (avec Carnignac et Merrill Lynch) ou sur des produits structurés (avec la Société générale). www.mes-fcpi.com

► **OTC Entreprises 2** (OTC AM).

Une diversification dans les excellents fonds de Tocqueville Finance. www.symphonis.fr

► **Croissance Innova Plus** (Sigma Gestion). Diversification dans l'immobilier commercial. Commission de performance prélevée à partir de 6% de gains par an. www.mes-fcpi.com



La tête dans les étoiles

Un placement défiscalisant qui implique de déboursier 5 000 ou 6 000 euros, sans être certain d'en revoir la totalité. Les Sofica permettent d'investir dans le cinéma, contre une déduction de l'impôt sur le revenu de 18 000 euros

au maximum par an (et jusqu'à 25% de son revenu annuel). Cette dernière devrait être transformée pour les souscriptions 2006 en réduction de 40 à 60%, permettant à un plus grand nombre de contribuables d'en profiter : le texte a été soumis

à l'Assemblée le 6 novembre. Acheter du rêve ? Les épargnants en redemandant : l'offre est limitée à une douzaine de produits, mais pas moins de 56 millions d'euros ont été souscrits l'an dernier. Les films dans lesquels les Sofica investissent ne figurent, eux, pas toujours au box-office : jouer l'« producteur » suppose de prendre des risques. Mieux vaut donc se préparer à perdre... 20% de sa mise après huit ans de blocage : c'est la part d'investissement que la banque ne s'engage pas à racheter dans les Sofica dites « de garantie ». Les produits « non garantis » ne doivent être conservés que cinq ans. « Nous prévoyons un rendement de 4 à 5%, avantage fiscal inclus, pour les Sofica de ce type souscrites en 2006 », annonce Nicolas Goldstein, responsable de la gamme épargne monétaire et financière à la Banque Palatine. ■

Notre sélection de Sofica

1^{er} Cinémage 2

Une Sofica gérée par une société indépendante, qui mise majoritairement sur le cinéma d'auteur. (www.mes-sofica.fr).

2^e Banque populaire Images 8

Gérée par Natixis, leader du financement du cinéma en France. L'une de ses Sofica, aujourd'hui fermée, a généré un rendement de 7,43% par an. Une expérience reconnue.

3^e Uni Etoile 5

Gérée par la Banque Palatine (groupe Caisse d'épargne), qui a déjà à son palmarès *Je vous trouve très beau* (3,5 millions d'entrées), *L'Enquête corse* (2,7 millions d'entrées) ou *Brice de Nice* (4,4 millions d'entrées).



Je vous trouve très beau, film co-financé par la Sofica Uni Etoile 5 (Banque Palatine). Un bon investissement : 3,5 millions d'entrées.

plafond. Selon les zones, la limite varie entre 8,28 et 19,89 euros par mois et par mètre carré. Au sein de l'agglomération parisienne, dans beaucoup de communes des Alpes-Maritimes, du Var et de Haute-Savoie, c'est le taux maximal qui est appliqué. Dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants, et dans la grande couronne autour de Paris, le prix du mètre carré est de 13,82 euros. Mieux vaut s'assurer que le logement est situé dans une zone où existe vraiment une demande de location.

LE LMP POUR LES GROS LOYERS

Le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) permet de se

constituer un patrimoine immobilier sans mise de fonds importante, et en réalisant de substantielles économies d'impôt. Pour obtenir ce statut, il faut pouvoir afficher au moins 23 000 euros annuels de loyers encaissés. Trois grands studios loués à Paris permettent d'atteindre cette somme. En finançant ces achats par emprunt, on évite donc la mise de fonds, et on déduit les intérêts des loyers encaissés. Comme ces biens immobiliers sont réputés professionnels, ils sont amortissables sur vingt ans : il peut en résulter un déficit fiscal imputable sur le revenu global perçu par ailleurs. Et, au bout de cinq ans, la revente peut avoir lieu sans imposition de la plus-value.

GIRARDIN POUR LES DOM-TOM

La loi Girardin permet de déduire de son impôt 40 à 50% du prix d'un appartement outre-mer mis en location pendant au moins cinq ans. Il est possible d'étaler sur cinq ans l'allègement fiscal. Le hic, c'est que la base de remboursement est souvent inférieure au prix réel d'achat : la réduction d'impôt est calculée sur la base d'un prix maximal au mètre carré de 1 866 euros hors taxes. La baisse d'impôt atteint 40% pour l'investissement mis en location dans le secteur libre (pas de plafond de loyer) et 50% pour les loyers intermédiaires, limités à 136 euros le mètre carré. La durée minimale de location atteint alors six ans. ■

ROBIEN RECENTRÉ

► **Iselection** (Caisses d'épargne). Sélectionne des programmes dans toute la France.

Tél. : 04-92-15-25-75.

www.iselection.fr

► **Fidéf**. Cabinet d'ingénierie patrimoniale qui propose quelques programmes Robien. Tél. : 0-821-238-000. www.fidéf.fr

► **Promogim**. Un promoteur sérieux. www.promogim.fr Tél. : 0-820-20-24-34.

LMP

► **Avenir Finance**. Groupe indépendant proposant aussi du « Malraux ». Bien implanté à Lyon. Tél. : 04-27-70-54-00. www.avenirfinance.fr

► **Thesaurus**. Surtout dans le sud de la France. www.thesaurus.fr. Tél. : 04-42-29-64-50.

► **C. Conseils**. Ce bordelais fait du LMP depuis quinze ans. www.cconseils.fr. Tél. : 05-56-48-60-00.

GIRARDIN

► **Financière Magellan**. Cabinet reconnu. Efficace également

en Malraux et Robien. Tél. : 01-42-89-03-32.

www.financiermagellan.fr

► **Oceorane** (Caisses d'épargne). Gère en direct des projets en outre-mer.

Tél. : 01-44-53-19-81.

► **MTD Finances**. Spécialiste de la défiscalisation. Tél. : 0-805-111-191.