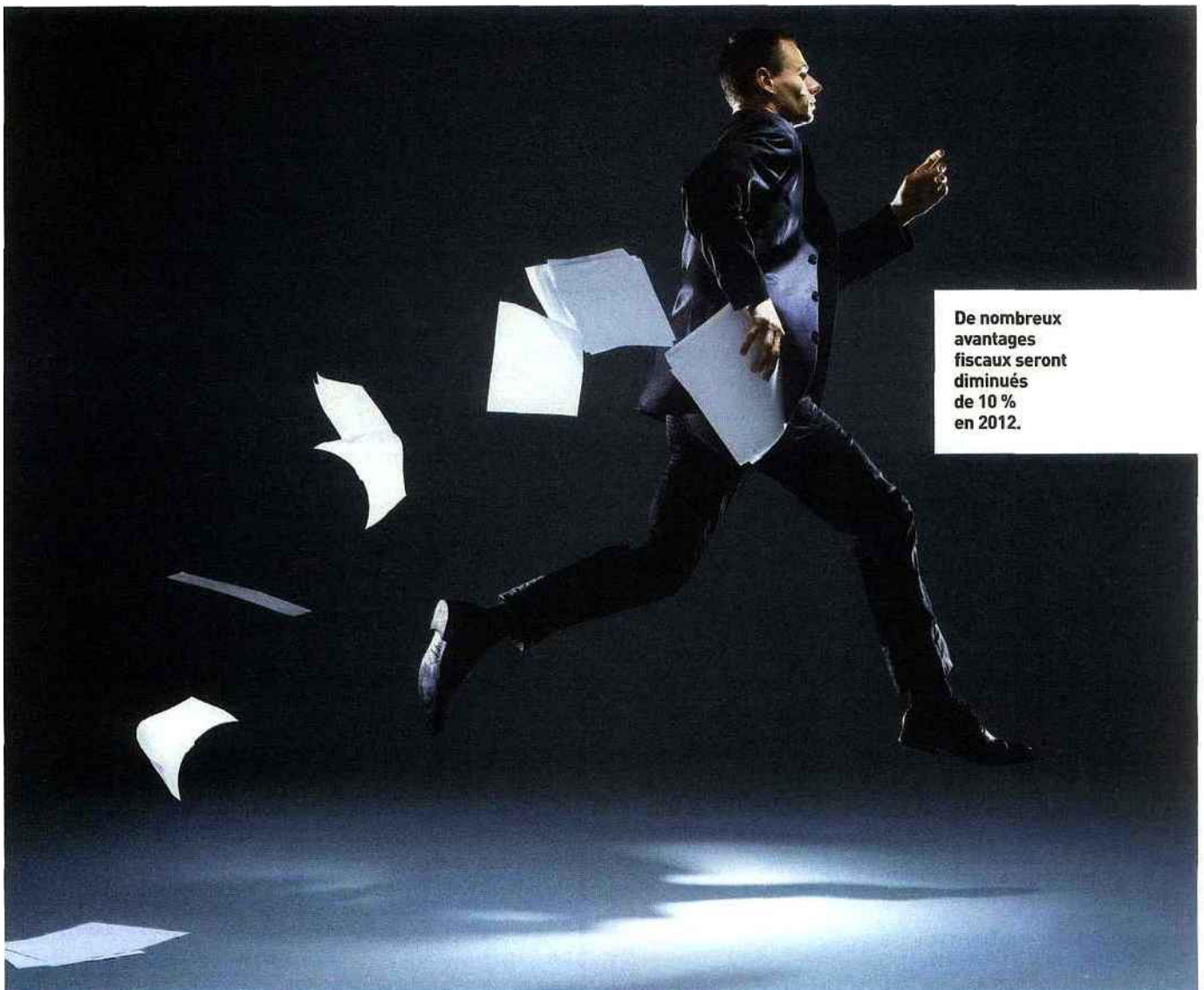


Dernière ligne droite pour réduire vos impôts 2012

Faut-il faire le plein de niches fiscales avant le fatal coup de rabot prévu pour 2012 ? Avant de vous précipiter sur les placements de défiscalisation, mesurez bien leur rentabilité.



De nombreux avantages fiscaux seront diminués de 10 % en 2012.

FISCALITÉ

Enquête : **Robin Massonnaud**

Tel un bon ébéniste, Bercy a décidé de passer un nouveau coup de rabot sur les niches fiscales afin d'en aplanir les effets. Seuls les avantages fiscaux créant des emplois, répondant à des contraintes familiales ou ayant un caractère désintéressé seront inchangés. Les autres seront diminués de 10 %. Quant au plafond global de 18 000 euros majorés de 6 % du revenu imposable – limitant la totalité des carottes fiscales cumulées par un même foyer –, il devrait connaître le même sort. D'ici au 31 décembre 2011, c'est donc la course à la défiscalisation pour faire diminuer la note payée en 2012. D'autant que certaines niches risquent fort de disparaître définitivement l'an prochain, au nom de la rigueur budgétaire. Face aux différents placements proposés par une armada de conseillers en gestion de patrimoine, ne gardez pas l'œil rivé sur le seul avantage fiscal. S'il faut évidemment en tenir compte, ce n'est qu'après avoir évalué les espoirs de gains – ou les risques de perte – portés par le produit proposé. Nous avons évalué la rentabilité potentielle de chaque placement défiscalisant en nous basant sur les résultats passés de produits similaires, mais aussi les perspectives actuelles d'un tel investissement. Mais avant d'investir, si vous raisonnez aussi en termes de confort ? Car réaliser des travaux à votre domicile avec un crédit d'impôt à la clé (*voir encadré*), c'est améliorer vos conditions de vie mais aussi valoriser votre bien. Et c'est bien la seule niche fiscale sur laquelle, aujourd'hui, il ne faut pas hésiter.

1 **FCPI-FIP : les performances sont-elles au rendez-vous ?**

Pour investir dans de petites entreprises, on peut déléguer cette responsabilité à des gérants professionnels en achetant des fonds communs

de placement dans l'innovation (FCPI) ou des fonds d'investissement de proximité (FIP). L'avantage fiscal est moindre que pour la souscription de parts de PME, mais les deux se cumulent. Un couple a droit à une réduction d'impôt égale à 22 %, dans la limite d'une souscription de 24 000 euros au titre des FCPI et la même réduction au titre des FIP. Soit au total 10 560 euros s'il a les moyens d'investir 48 000 euros. Mais FIP et FCPI soulèvent bien des réserves. Bercy a pointé du doigt le montant prohibitif des frais de souscription et de gestion, pouvant absorber la totalité de l'avantage fiscal. Ces produits ont souvent une période d'existence fixée à neuf ans, même si l'obligation de conservation exigée du fisc n'est que de cinq ans. Or, à cette échéance, la plus-value est loin d'être assurée. Le tableau ci-contre donne le meilleur et le pire des fonds lancés en 2003. Sur 28 fonds, 16 ont connu la Bérézina : ils ont fait une moins-value sur neuf ans, même en tenant compte du gain fiscal à l'entrée. Nous chiffrons ce dernier à 17 %, par référence au taux actuel de la réduction d'impôt de 22 % diminué des 5 % de

FCPI-FIP : de grosses déconvenues

Les 5 meilleures et 5 plus mauvaises performances sur la génération des FIP et FCPI lancés en 2003

Fonds	Type	Progression 2003 - 2011 ⁽¹⁾
LES TOPS		
Banque Pop. Prox Sud-Ouest 2003 A	FIP	+ 162,18 %
CiC Innovation 3 A/I	FCPI	+ 58,47 %
Crédit Mutuel Innovation 3	FCPI	+ 57,04 %
NextStage Entreprises 2003 A	FCPI	+ 42,07 %
Neoveris 1	FIP	+ 36,23 %
LES FLOPS		
UFF Innovation 3 A	FCPI	- 74,23 %
FIP Nord Europe PME A	FIP	- 54,29 %
Avenir Capital Croissance A A/I	FCPI	- 43,37 %
Sogé Innovation Evolution 1 A	FCPI	- 38,84 %
Uni Innovation III A	FCPI	- 30,84 %

(1) Avantage fiscal compris.

frais à l'entrée ponctionnés en moyenne sur de tels fonds. 9 produits ont enregistré un gain compris entre 0,48 % et 42,07 %... pas énorme sur neuf ans ! C'est moins bien que le fonds en euros d'une assurance vie sur la même période, à 4 % l'an. Au final, 3 fonds seulement sur 28, avec une performance comprise entre 57,04 % et 162,28 %, se révèlent plus rentables qu'un placement sécuritaire sur neuf ans.

► Faites des travaux chez vous

Le 31 décembre 2012, le crédit d'impôt pour travaux d'économie d'énergie dans la résidence principale s'éteint. Il est peu probable que ce régime soit renouvelé, tant les besoins financiers du Trésor public sont grands. Il est en revanche quasiment certain que, comme l'an passé, les réductions d'impôt, variant aujourd'hui de 13 % à 45 % d'un plafond de dépenses de 16 000 euros pour un couple, subiront en 2012 un nouveau coup de rabot de 10 %. Alors si vous envisagez d'isoler votre maison, de changer de mode de chauffage pour un système plus économe en énergie, il n'y a plus lieu de tergiverser. Pour profiter des taux encore favorables de crédit d'impôt, vous devez vous y prendre avant la fin de l'année. Car l'avantage fiscal est lié au paiement de la totalité de la facture à cette date. A noter toutefois, si la facture de l'entreprise prévoit expressément un paiement échelonné, la dépense sera considérée comme payée à la date du premier versement.

2 **PME : l'avantage fiscal compense-t-il le risque ?**

L'investissement dans les petites et moyennes entreprises (PME) suit la logique implacable des jeux d'argent. Vous misez une somme, et, selon la façon dont la roue tourne, vous gagnez beaucoup ou vous perdez tout. L'avantage fiscal est à la hauteur des risques. Selon la taille de la PME, des contribuables mariés peuvent souscrire dans la même société 200 000 euros ou 500 000 euros de capital et obtenir sur cinq ans une diminution d'impôt de 44 000 euros ou de 110 000 euros, le taux de la réduction d'impôt étant pour 2011 égal à 22 % des montants investis. Il est tentant de croquer la carotte pendant



Malgré la carotte fiscale, l'immobilier locatif outre-mer est une opération très risquée.

4 Outre-mer : y a-t-il vraiment un marché ?

L'outre-mer est le miroir aux alouettes de la défiscalisation : des promesses, mais des plus-values imaginaires. Dans l'immobilier locatif, le contribuable, selon la nature du bien – locatif libre ou social, immeuble à énergie renouvelable ou en zone sensible –, a droit à une réduction d'impôt d'un pourcentage variable, atteignant 36 000 euros par an pendant cinq ans, soit au total 180 000 euros. Problème : les programmes de standing, aux prix élevés, répondent rarement à la demande locative locale, surtout sociale. De plus, les Antilles sont trop construites et la Réunion prend le même chemin. Il est donc difficile de louer et la revente avec plus-value est hasardeuse. Les gros contribuables préféreront les investissements industriels outre-mer, finançant des machines agricoles, des camions, des équipements industriels... Ne comptez pas sur une plus-value, ces investissements se dévalorisent avec le temps. Votre plus-value, c'est la réduction d'impôt, si l'opération va à son terme. Choisissez un opérateur confirmé sur de tels projets, telle la Financière Magellan

5 SCPI : arriverez-vous à les revendre ?

Les parts de SCPI mettent la défiscalisation immobilière à la portée du contribuable moyen. Vous investissez quelques milliers d'euros seulement pour prétendre à la réduction d'impôt Scellier ou Malraux. Autre avantage : avoir accès à plusieurs biens, les gestionnaires de ces SCPI achetant des immeubles de typologies différentes afin d'avoir un large panel de locataires. De plus, vous vous trouvez déchargé de tout souci de gestion, la société se chargeant

qu'il en est encore temps. Car l'an prochain, avec le rabot de 10 %, le taux de cet avantage devrait passer à 20 % ou à 19 % selon les règles d'arrondissement que retiendra Bercy. De plus, ce régime prend normalement fin le 31 décembre 2012.

Vous limiterez les risques en vous intéressant à des entreprises existantes à la recherche de capitaux, plutôt qu'à des PME en création. La réduction s'appliquant aux souscriptions initiales comme aux augmentations de capital, concentrez-vous sur ces dernières. Mais pour trouver la bonne affaire, il faut savoir lire un bilan et décrypter les perspectives d'avenir. Si cette compétence vous manque, sollicitez l'aide d'associations sérieuses du type Love Money pour l'emploi. Vous aurez alors investi en toute connaissance de cause.

3 Malraux : faut-il acheter aussi cher ?

Les vieilles pierres ont l'effet d'un aimant. Des intermédiaires sans scrupule l'ont compris, n'hésitant pas à proposer des programmes Malraux

en secteur sauvegardé pour des montants stratosphériques. Il est vrai que l'avantage fiscal est considérable : réduction d'impôt égale à 36 % d'un plafond annuel de travaux de 100 000 euros. Ces derniers, étalés sur quatre ans, permettent donc d'économiser jusqu'à 144 000 euros d'impôt. L'an prochain, le taux passera à 32 %, soit un gain maximal de 128 000 euros.

Vraie question : l'opération vous garantit-elle une plus-value à terme ? Cet espoir est très incertain avec les immeubles ordinaires des secteurs sauvegardés, se vendant trop cher, bien au-dessus des prix du marché. En revanche, les immeubles Malraux en centre-ville remplissant certains des critères pour être classés ou inscrits aux Monuments historiques se valorisent à coup sûr suffisamment pour rentabiliser l'opération. Ainsi, un appartement d'un beau bâtiment XVIII^e siècle du quartier Notre-Dame à Versailles s'est récemment vendu sur la base d'un prix au mètre carré de 7 680 euros. Son propriétaire l'avait acheté il y a onze ans 3 500 euros le mètre carré, travaux déductibles compris.

de trouver les locataires pendant les neuf ans imposés par le fisc. Revers de la médaille : cette tranquillité a un prix. Les frais élevés – souvent de près de 10 % à l'entrée et annuellement en gestion – diminuent d'autant la rentabilité locative. Et, passée la période de défiscalisation, que devient votre SCPI ? La revente des parts sera problématique puisque personne n'achète sans avantage fiscal de SCPI « locations d'habitation », moins rentables que des murs de commerce. C'est pourquoi ces SCPI de défiscalisation prévoient leur dissolution après une période fixée entre douze et quinze ans, en espérant que le partage des actifs entre associés sera favorable. A réserver donc au long terme.

6 Résidences services : sont-elles trop contraignantes ?

Appartements à la montagne ou en bord de mer, logements pour les étudiants ou pour les seniors, établissements médicalisés pour personnes dépendantes (Ehpad), la liste est longue des biens donnant droit à l'avantage Bouvard-Censi. La réduction d'impôt ? 18 % d'un plafond d'achat de 300 000 euros, soit 54 000 euros lissés sur neuf ans. Le taux passera l'an prochain à 16 %, voire moins. Les revenus versés par l'exploitant de la résidence, dans laquelle vous avez acheté un lot, sont soumis au régime des bénéfices commerciaux. **Avantage :** vous obtenez le remboursement de la TVA et pouvez déduire de vos revenus la part du prix d'achat du bien excédant le plafond de 300 000 euros. Le hic : une possible défaillance du gestionnaire. La baisse drastique des loyers imposée par le repreneur est alors la seule solution pour maintenir les avantages fiscaux et faire face aux charges. Autre écueil : la revente n'est pas facile car il faut trouver un acheteur reprenant les contraintes de l'investissement mais sans avantage fiscal pour lui ! Enfin, si les Ehpad seront toujours occupés, le coût des équipements imposés par la loi pourrait exploser.

L'ancien se valorise mieux que le neuf !

Ville	Ancien		Neuf		Plus/moins-value 2010	
	Achat en 2000	Revente en 2010	Achat en 2000	Revente en 2010	Ancien	Neuf
Paris XX ^e	1 930 €/m ²	5 010 €/m ²	3 320 €/m ²	5 310 €/m ²	+ 260 %	+ 160 %
Bordeaux	1 374 €/m ²	2 770 €/m ²	1 920 €/m ²	3 270 €/m ²	+ 202 %	+ 170 %
Rennes	1 580 €/m ²	2 675 €/m ²	2 596 €/m ²	2 535 €/m ²	+ 169 %	- 2 %
Grenoble	1 326 €/m ²	2 620 €/m ²	2 144 €/m ²	2 875 €/m ²	+ 198 %	+ 134 %
Montpellier	1 451 €/m ²	2 980 €/m ²	2 333 €/m ²	3 300 €/m ²	+ 205 %	+ 141,40 %
Dunkerque	1 365 €/m ²	1 940 €/m ²	2 122 €/m ²	2 100 €/m ²	+ 142 %	- 1 %
Montauban	800 €/m ²	1 320 €/m ²	1 482 €/m ²	1 420 €/m ²	+ 165 %	- 4 %
Auxerre	1 000 €/m ²	1 550 €/m ²	1 637 €/m ²	1 800 €/m ²	+ 155 %	+ 110 %
Melun	1 469 €/m ²	2 790 €/m ²	2 080 €/m ²	3 010 €/m ²	+ 190 %	+ 145 %
Lyon VI ^e	1 672 €/m ²	3 350 €/m ²	2 868 €/m ²	3 950 €/m ²	+ 200 %	+ 138 %

Sur un panel de dix villes, représentant différentes tailles d'agglomérations, nous avons relevé le prix moyen d'un bien de bon standing neuf en 2000 et celui d'un logement équivalent ancien, c'est-à-dire ayant plus de dix ans en 2000. Onze ans plus tard, la plus-value dégagée est systématiquement plus élevée pour les biens anciens. Les seules moins-values s'enregistrent sur les biens achetés neufs, là où l'on a constaté une construction de logements trop abondante pour la demande locale. Source : éditions Gaillon.

7 Scellier : le neuf vaut-il toujours le coup ?

Aujourd'hui encore, plus de la moitié des programmes neufs sont vendus à des investisseurs voulant bénéficier de la réduction d'impôt Scellier. L'avantage fiscal est passé de 25 % à 22 % d'un plafond d'achat de 300 000 euros. 66 000 euros de réduction d'impôt sur neuf ans, ce n'est pas négligeable ! L'an prochain, ce taux devait tomber à 18 %, mais il sera certainement fixé à 16 % (voire à 14 %), soit 48 000 euros de gain fiscal maximal. L'investisseur doit aussi tenir compte du prix payé pour son bien. Le prix du neuf est toujours élevé. Et il y a peu de chance de le voir baisser. Car dans certaines régions, la raréfaction des terrains est criante et devrait s'accroître avec le nouveau régime de taxation des plus-values immobilières. Si l'on y ajoute le surcoût de la nouvelle norme de construction « basse consommation », la marge de compression est faible. Il faut donc payer cher le Scellier. Selon Michel Mouillart, auteur de l'étude Clameur sur la location privée, « les loyers pourraient à l'avenir faire du sur-place, légèrement augmenter ou même se remettre à baisser ». La rentabilité locative n'est

pas systématiquement plus élevée dans le neuf, même avec l'avantage fiscal, que dans l'ancien. C'est le cas dans les villes où le surcoût du neuf par rapport à l'ancien est supérieur de 20 %. Tout dépend donc de la situation locale. Reste la plus-value à terme. Si l'on jette un coup d'œil dans le rétroviseur pour apprécier la valorisation respective du neuf et de l'ancien dans les mêmes villes, pour le même type de bien (*voir tableau*) sur les onze dernières années, force est de constater que la plus-value est systématiquement supérieure sur l'ancien ! De surcroît, il y a onze ans, le prix du neuf n'atteignait pas les sommets d'aujourd'hui. Il n'est pas certain que les acheteurs de Scellier 2011 fassent la même culbute en 2021. Sans compter qu'avec la réforme, la taxation de la plus-value sera beaucoup plus lourde avec un taux de 32,5 % qui devrait d'ici là encore grimper et des abattements pour année de détention réduits à la portion congrue. En résumé, le Scellier reste un investissement intéressant, mais à condition de garder son appartement locatif le plus longtemps possible et de trouver un programme bien situé dans une ville où la demande locative est forte et les loyers élevés. ■