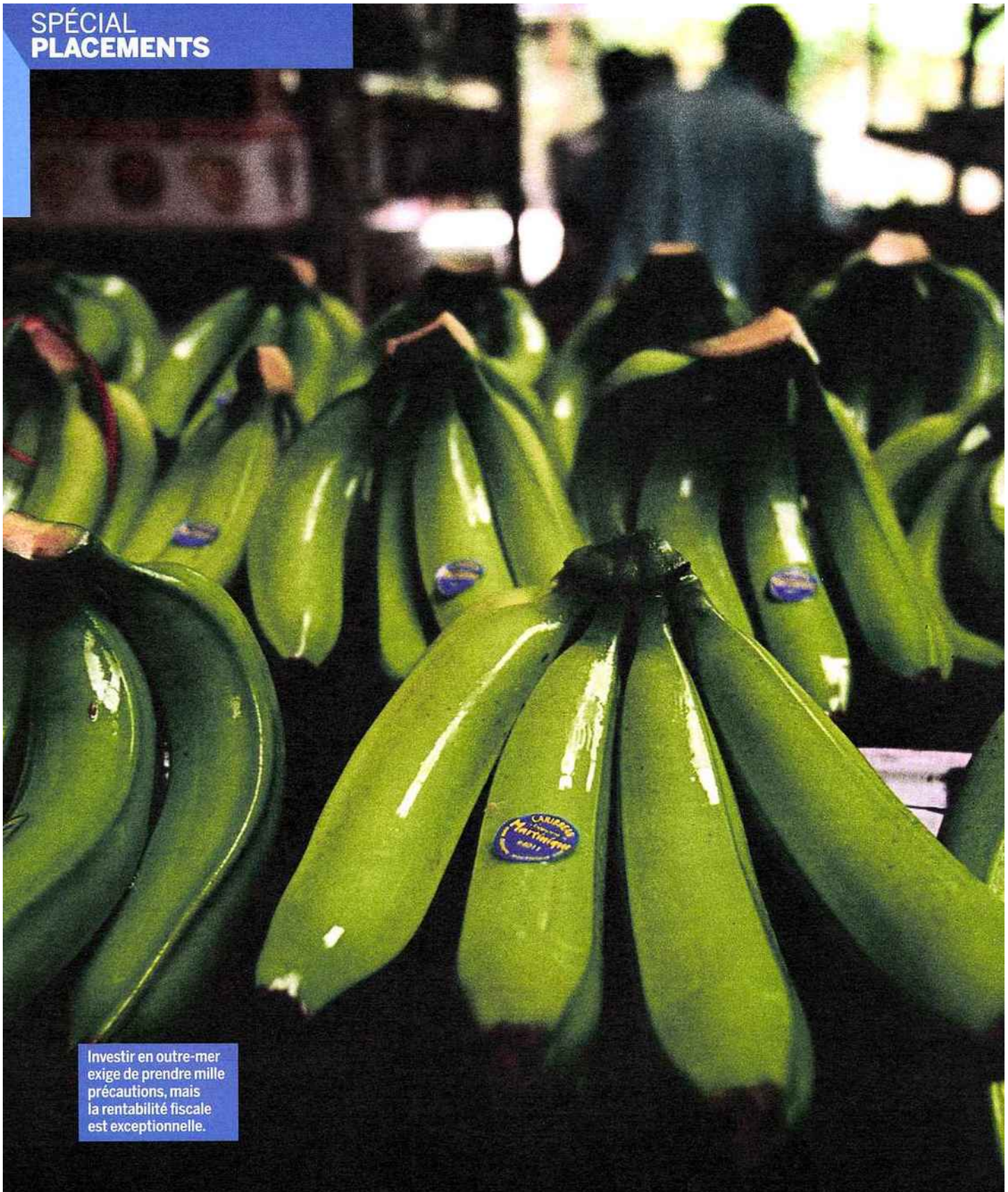


SPÉCIAL PLACEMENTS



Investir en outre-mer exige de prendre mille précautions, mais la rentabilité fiscale est exceptionnelle.



LES CLÉS DE LA DÉFISCALISATION

Décidément, les niches fiscales font de la résistance. Régulièrement brandies, les menaces de suppression ne sont jamais appliquées, ou si peu. Ce ne sont pas les contribuables fortunés qui vont s'en plaindre. Mais attention, plus l'avantage fiscal est important, plus il y a de risques. Les montages outre-mer ou en loi Malraux peuvent ainsi être très profitables (jusqu'à effacer 100% de l'impôt), ou tourner au désastre s'ils sont mal ficelés. Mieux vaut s'offrir les services d'un gestionnaire de patrimoine afin d'éviter un redressement. Précaution inutile avec l'investissement en PME : non seulement la mise exigée est inférieure à 1 000 euros, mais grâce aux nouvelles plateformes de mise en relation, y accéder est un jeu d'enfant. En prime, en logeant vos parts dans un PEA, vous serez exonéré de taxe sur la plus-value. A tenter, même si vous n'êtes pas millionnaire. ●

3irardin
oultre-mer
Loi Malraux et
monuments
FCPI et FIP
nvestissement PME
ofica
.exique

5 ans

Délai minimal de
détention des
parts de capital
de PME acquises

30%

Taux de réduction
d'impôts pour un
bien à restaurer
en loi Malraux

50%

Réduction d'ISF
obtenue avec un
FCPI ou un FIP

**Spécial placements**
LES CLÉS DE LA DÉFISCALISATION

GIRARDIN OUTRE-MER Rien de mieux pour alléger l'impôt

16%

Rentabilité moyenne d'une opération industrielle

5000€

Mise minimale demandée à un investisseur

Les DOM-TOM ont toujours bénéficié d'avantages particuliers en raison de leurs difficultés économiques. Vu le contexte social agité qui règne parfois dans ces territoires, les investisseurs ne s'y aventureraient pas sans une jolie carotte fiscale. De fait, le dispositif mis en place (appelé «Girardin industriel») est très alléchant pour les gros contribuables. Mais gare aux embrouilles : montages financiers fragiles, intermédiaires douteux, projets fantaisistes... Autant de risques qui doivent vous inciter à ne pas agir sans les conseils d'un cabinet sérieux, tel que **Fipromer**, **Ingepar** ou **Inter Invest**.

MONTAGE Vous misez 10 000 euros et vos impôts sont réduits de... 12 000 euros!

Ce système consiste à acquérir des parts de sociétés gérées par des cabinets de défiscalisation, qui, à l'aide d'un prêt complémentaire, achètent des outils industriels pour les louer à un exploitant local durant cinq ans. On ne les récupère pas à l'issue de ce délai (ils sont rétrocédés à l'exploitant pour une somme symbolique) mais peu importe, car - c'est là l'intérêt de l'opération - la réduction d'impôts obtenue porte sur l'ensemble du montage, prêt et part rétrocédée inclus. Concrètement, si vous investissez 10 000 euros avant le 31 décembre 2015, vos impôts 2016 seront réduits de 12 000 euros environ. Le seul risque est que le montage soit mal ficelé (matériel non livré, faillite de l'entrepreneur avant cinq ans...). L'avantage fiscal doit alors être remboursé au fisc.

INTERMÉDIAIRE Vérifiez la solidité du vôtre avant de signer

Deux types d'opérations sont proposés. D'abord, le financement d'outils standards (camions, grues...), accessible à partir d'une mise de 5 000 euros. Selon le montage,

AIDER À LA CONSTRUCTION DE HLM PEUT AUSSI ÊTRE TRÈS PROFITABLE

Cest le second volet de la loi de défiscalisation pour l'outre-mer : avec le «Girardin HLM», vous financez la construction de logements sociaux aux Antilles, à La Réunion, en Guyane... Les projets des constructeurs étant validés en amont par l'Etat, en tant qu'actionnaire, ainsi que par les collectivités locales, les risques de faillite sont moindres. Pour l'investisseur, le ticket d'entrée est toutefois élevé, parfois supérieur à 25 000 euros (les monteurs sont les mêmes que pour le Girardin industriel). Côté fiscalité, vous avez droit à une réduction d'impôts égale à 50% du montage global (votre mise plus le prêt complémentaire), plafonnée à 18 000 euros. Mais des règles de calcul spécifiques font que ce plafond est, en pratique, de deux à trois fois supérieur. Rentabilité obtenue : entre 11 et 15%.



Financer des logements sociaux donne droit à 50% de réduction d'impôts.

PHOTOS: REA

il offre une rentabilité nette de frais de 14 à 18%. Vérifiez tout de même la solidité financière des intermédiaires. S'il s'agit d'une SNC (société en nom collectif), vous risquez, en cas de pépin, d'être solidaire des pertes subies. Pour réduire les risques, un monteur avisé va donc répartir votre mise sur cinq ou dix exploitants. Du coup, si l'un fait faillite avant les cinq ans réglementaires, le matériel qui lui était loué pourra être reloué aux autres. Cette solution est bien sûr à privilégier. Le second type d'opérations concerne des équipements très coûteux, un avion par exemple. La mise minimale atteint 10 000 euros, mais la rentabilité est de 10 à 15% moins élevée que dans le cas précédent. En revanche, les risques sont généralement moindres.

FISCALITÉ Préférez les montages agréés par Bercy, ils sont souvent plus attractifs

La réduction d'impôts s'élève à 44,12% du montant global de l'opération, dans la limite de 18 000 euros par an. Mais comme le bonus fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, il peut en réalité grimper jusqu'à 38 000 euros pour les opérations classiques, voire 48 000 pour les montages agréés par Bercy. Mieux, dans le cas d'une augmentation du taux de rétrocession à l'exploitant (décision attendue avant la fin de l'année 2015), le gain fiscal maximal serait de 41 000 euros pour les opérations classiques et de 53 000 pour les opérations agréées. De quoi tirer les rendements au-delà de 20%. ●