

# Produits défiscalisés

Tenez compte des nouveaux plafonds DOM-TOM

## Produits défiscalisés (suite)

► Suite de la page 118

montant restitué dépendra des entrées en salle: vous récupérez jusqu'à 130% de votre mise si les films ont marché (soit, avec l'avantage fiscal, un rendement annuel de 14,8%), mais seulement 100% (soit un rendement de 9,5%), voire nettement moins, dans le cas contraire (la rentabilité peut tomber à 2,8%). Plus sûres, les Sofica «garanties» lancées par UGC, EuropaCorp et Neufilize OBC restituent au moins 85% des versements, mais au bout de huit ans au lieu de cinq. Rendement minimal: 4,11% par an.

**Fiscalité** Vous pouvez retrancher de vos impôts 48% des versements, limités à 18 000 euros par foyer et à 25% des revenus. Soit un gain maximal de 8 640 euros. Le dispositif intègre la règle du plafonnement global (25 000 euros l'an, plus 10% des revenus du foyer).

### Notre conseil pour 2009

Pour être servi lors de la vente des parts en novembre 2009 (5 000 euros de mise minimale), il faut réserver dès maintenant, en contactant les banques commercialisatrices (Banques populaires, Société générale...) ou les sites spécialisés (123sofica.com, Best-sofica.com et Mes-sofica.fr).

**Entreprises DOM-TOM**

Risque: de faible à élevé  
 Durée: 5 ans  
 Rentabilité: de 25 à 35%  
 sur six à dix-huit mois

Cette niche fiscale juteuse, qui permettait d'effacer la totalité de son impôt sur le revenu, a été plafonnée. Son rendement reste toutefois mirobolant: 25% sur six mois, 30% sur un an ou 35% sur dix-huit mois. Pour en profiter, il faut acquérir, via un gestionnaire de patrimoine, 37 à 40% des parts d'une société qui, grâce à un prêt complémentaire, achètera un bien industriel (camion, grue...) et le louera à un exploitant des DOM-TOM pendant cinq ans. Les loyers rembourseront les mensualités du prêt et, à l'échéance de cinq ans, les parts

sont rachetées par l'exploitant pour 1 euro symbolique.

**Fiscalité** Vous pouvez retrancher de vos impôts 50% de l'investissement total (parts plus prêt bancaire). Pour un bien de 80 000 euros, vous investissez à perte 29 600 euros (en janvier) ou 32 000 euros (en décembre), mais bénéficiez d'une réduction d'impôts de 40 000 euros en mai de l'année suivante. Gain: 8 000 ou 10 400 euros, soit 25 ou 35% de rendement. Désormais, l'avantage est limité à 40 000 euros par an ou 15% du revenu imposable. Et intègre la règle du plafonnement global.

### Notre conseil pour 2009

Grâce aux nouveaux plafonds, les parts des entreprises des DOM-TOM ne seront plus réservées aux épargnants les plus fortunés. Pour en acheter, il faut quand même disposer de 15 000 euros, la mise minimale. Adressez-vous à un gestionnaire de patrimoine qui a fait ses preuves, comme Inter Invest ou Ecofip. Car si l'exploitant fait faillite, l'économie d'impôts devra être remboursée.

**Logements DOM-TOM**

Risque: de moyen à élevé  
 Durée: 5 ans  
 Rentabilité: entre 15 et 20% par an

C'est le second volet du dispositif fiscal outre-mer. Il est dédié aux logements locatifs. Vous achetez la totalité des parts d'une société civile immobilière (SCI), dont 80% payés à crédit. Les loyers remboursent le prêt et, après cinq ans, l'exploitant rachète la SCI (y compris la dette bancaire restante) pour 1 euro symbolique.

**Fiscalité** La réduction d'impôts est de 40% de l'investissement global (apport plus prêt), étalée sur cinq ans. Pour 100 000 euros investis dans la SCI, vous déboursez 20 000 euros, mais en récupérez 40 000 au rythme de 8 000 euros par an. L'avantage fiscal grimpe à 50% dans le cas d'un programme à vocation sociale (60% si l'immeuble est situé dans un quartier sensible).

Il est soumis aux mêmes principes de plafonnement que le volet industriel (lire plus haut).

### Notre conseil pour 2009

A préférer au volet industriel pour défiscaliser de gros montants (le plafond est annuel et l'avantage est ici étalé sur cinq ans). Mais ne passez que par des promoteurs qui connaissent bien les DOM-TOM, comme Les Bâisseurs de Bourbon ou Apavou. Et privilégiez les petits projets (moins de 40 lots), sachant que si les biens ne sont pas tous loués six mois après la fin des travaux, le gain fiscal devra être remboursé.

**Investissement PME**

Risque: élevé  
 Durée: 5 ans minimum  
 Performance: de -25% à +300% en cinq ans

Un vrai petit miracle: acheter des parts de PME françaises permet, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, de réduire son ISF, voire de l'effacer. Les PME doivent être non cotées en Bourse, compter moins de 250 salariés et réaliser un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros par an. Après cinq ans de détention, les parts peuvent être revendues en trois occasions: lors d'une augmentation de capital, d'un rachat par une autre entreprise ou de l'introduction en Bourse.

**Fiscalité** Vous pouvez retrancher de votre ISF 75% de l'investissement, dans la limite de 50 000 euros. Pour optimiser le dispositif, il faut donc investir 66 666 euros. La part du versement qui excède cette somme bénéficie d'un autre avantage: une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 25% de son montant, limité à 20 000 euros (40 000 euros pour un couple). Soit un gain supplémentaire de 5 000 euros (10 000 euros pour un couple). Enfin, les parts de PME peuvent être logées dans un PEA pour exonérer d'impôts les plus-values. Ce dernier avantage n'est toutefois cumulable qu'avec les versements affectés à la réduction de son ISF.

### Notre conseil pour 2009

Un dispositif très attrayant pour les 550 000 assujettis à l'ISF. Le risque de perte est élevé mais limité à 25% de l'investissement. Et en cas de succès de la PME, vous récupérez deux à trois fois votre mise. Si vous manquez de temps pour rechercher des PME intéressantes, passez par des sociétés dont c'est le métier (lire le tableau de la page précédente). Autre solution, encore plus simple: acheter des parts de FCPI ou de FIP ISF. Ces fonds investiront à votre place mais l'avantage fiscal sera moindre (lire page 113).