



SPÉCIAL PLACEMENTS

Quel retour sur investissement espérer ?

Immobilier

Penser long terme

L'achat d'un bien immobilier en vue de le louer n'a plus bonne presse : les prix baissent, les taux des crédits immobiliers grimpent, l'offre se tarit... « *Ce peut être, au contraire, le bon moment pour se positionner* », estime Benjamin Nicaise, président de Consultim Groupe. Tout d'abord, parce que

l'investissement s'entend sur le long terme et que les prix finiront par repartir à la hausse. La demande locative n'a jamais été aussi élevée, les prix se négocient et la réduction d'impôt attachée à ce type d'investissement n'est pas garantie dans le temps, même si on ne peut exclure que, pour résoudre la crise du logement, les gouvernements soient contraints d'inventer d'autres dispositifs.

Il ne reste plus qu'un an pour profiter du Pinel. Ce dispositif, qui doit disparaître le 31 décembre 2024, offre une réduction pour tout investissement dans le neuf dans un quartier prioritaire. Cette réduction est égale, selon la durée de location choisie (six, neuf ou douze ans), à respectivement 12, 18 ou 21 % du montant investi, dans la limite de 300 000 euros et d'un prix au mètre carré de ■■■

Comparatif des démarches pour optimiser votre impôt

* Pass: plafond annuel de la Sécurité sociale. ** TMI: taux marginal d'imposition.

Dispositifs de défiscalisation	Réduction ou déduction fiscale	Économie d'impôt maximale en 2020	Durée d'immobilisation
Dons (personnes en difficulté)	75 % dans la limite de 1 000 €		
Dons (utilité publique)	66 % des sommes versées dans la limite de 20 % du revenu imposable		
RETRAITE			
Plans de retraite (PER, Préfon, Corem...)	Déduction des cotisations : 10 % des revenus professionnels dans la limite de 8 Pass* de l'année N - 1 (minimum : 4 114 € ; maximum : 32 908 €) + plafonds des trois dernières années	9 872 € (si TMI** 30 %) + plafonds des trois dernières années	Jusqu'à la retraite
IMMOBILIER/FONCIER			
Forêts (hors loi Madelin)	Crédit d'impôt de 25 % du montant investi dans la limite de 6 250 € (12 500 € pour un couple)	1 562 € pour un célibataire, 3 125 € pour un couple	De 8 à 20 ans (selon qu'on acquiert des parts de GFF ou des forêts en direct)
Malraux	Réduction de 22 ou de 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € pour une période de 4 ans	De 88 000 à 120 000 €	9 ans
SCPI Malraux			Durée de l'engagement de location souscrit par la SCPI (15 ans en général)
Monuments historiques	Déduction de 100 % des travaux + déductibilité des charges des revenus fonciers si loué	Pas de plafond	15 ans
Girardin industriel	Taux de réduction entre 44,12 % et 67,2 % selon taux de rétrocession (52,63 %, 56 %, ou 66 %) Plafond de 30 600 € ou de 11 % du revenu global selon rétrocession	52 941 €	5 ans au minimum
Pinel ou Denormandie	Réduction : 12 %, 18 % ou 21 % du prix d'acquisition (maximum : 300 000 €)	3 600 €, 5 400 € et 6 300 €	6, 9 ou 12 ans
Pinel Outre-mer	Réduction : 21,5 %, 26 % ou 28,5 % du prix d'acquisition (maximum : 300 000 €)	6 450 €, 7 800 € et 8 550 €	6, 9 ou 12 ans
ENTREPRISES			
Actions de PME (loi Madelin, dont certains groupement forestiers font partie)	Réduction : 25 % de l'investissement (maximum : 50 000 € seul ; 100 000 € pour un couple)	12 500 € ou 25 000 €	5 ans
FIP - FCPI	Réduction : 25 % des souscriptions (maximum : 12 000 € seul ; 24 000 € pour un couple)	3 000 € ou 6 000 €	5 ans
FIP Corse	Réduction : 30 % des souscriptions (maximum : 12 000 € seul ; 24 000 € pour un couple)	3 600 € ou 7 200 €	5 ans
Sofica	Réduction : 48 % du montant investi dans la limite de 18 000 € ou 25 % du revenu net	8 640 €	De 5 à 10 ans

Il existe deux autres mécanismes pour « optimiser » l'impôt mais qui ne sont pas des dispositifs fiscaux : la location meublée, qui réduit le revenu imposable grâce au système d'amortissements comptables et fiscaux ; le déficit foncier, intéressant lorsque l'on a des revenus fonciers imposables (il est même possible d'acheter des parts de SCPI de déficit foncier).

■■■ 5 500 euros. Pour les autres biens, la réduction chute à respectivement 10,5, 15 et 17,50% et, pour un bien acheté en 2024, à 9, 12 et 14%. Conditions: louer le bien nu, en résidence principale, à un montant de loyer ne dépassant pas le plafond fixé par le gouvernement en fonction de la localisation du bien, à un locataire sous condition de ressources (voir tableau ci-contre).

Il est aussi possible d'investir dans le neuf tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt, dès lors que l'on loue à un tarif modéré et qu'on opte pour le dispositif Loc'Avantages. Peu connu, il s'avère de plus en plus intéressant (lire p. 178).

L'achat d'un bien ancien nécessitant des travaux bénéficie aussi d'un coup de pouce. Le montant de ces travaux est déductible des revenus fonciers (ce qui réduit leur imposition), mais ils sont également déductibles du revenu imposable, dans la limite de 10 700 euros par an, l'excédent étant reportable pendant dix ans, dès lors que le bien est conservé trois ans après les travaux. Ce plafond passe à 21 400 euros si les travaux visent à améliorer la performance énergétique du bien.

Le dispositif Malraux permet également d'investir dans des immeubles anciens à réhabiliter situés dans les centres-villes historiques. La réduction d'impôt est égale à 22 ou 30% du montant des travaux réalisés, dans la limite de 100 000 euros par an pendant au maximum trois ans. Elle n'est pas soumise au plafonnement. L'investisseur doit conserver ses parts jusqu'à ce que tous les biens aient été loués pendant au moins neuf ans.

Que ce soit dans le neuf ou l'ancien, la qualité de l'investissement dépendra de son emplacement.

Au-delà de l'investissement, on peut aussi améliorer la fiscalité de son patrimoine immobilier en louant son bien meublé. Au lieu de voir ses revenus fonciers imposés au taux de sa tranche marginale plus 17,2% de prélèvements sociaux, on peut opter pour un régime d'imposition bénéficiant

Plafonds de loyer à ne pas dépasser en loi Pinel

Zones	Prix par m ²
Zone A bis	18,25 €
Zone A	13,57 €
Zone B1	10,93 €
Zone B2 (sur agrément)	9,50 €

ZONE A BIS: Paris et sa proche périphérie.

ZONE A: les grandes métropoles comme Marseille, Aix-en-Provence, Bordeaux, Nice, Montpellier, Lyon, Lille, Strasbourg, Toulon, Toulouse.

ZONE B1: les grandes agglomérations françaises comptabilisant plus de 250 000 habitants comme Nantes, Grenoble, Clermont-Ferrand, Chambéry, Limoges, Reims, Tours, Rennes, Metz, Dijon, Rouen,

Angers et une partie de la grande couronne parisienne ne faisant ni partie de la zone A bis ni de la zone A.

ZONE B2: des communes totalisant entre 50 000 et 250 000 habitants comme Montluçon, Corbières, Charleville-Mézières, Poitiers, Carcassonne, Rodez, Bergerac.

ZONE C: elle n'est plus éligible au dispositif sauf agrément.

Un des atouts des SCPI : elles bénéficient d'un ticket d'entrée faible.

Ce qui change

Certains dispositifs sont aussi devenus plus attractifs, à l'instar du plan d'épargne retraite (PER). Les assureurs ont accru les classes d'actifs dans lesquelles on peut investir. Ils vous accompagnent également davantage au travers de la gestion pilotée (lire p. 172). Des réductions d'impôts ont été accrues.

Déficit foncier

Le plafond de déduction des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration d'un bien mis en location classé E, F ou G, du revenu imposable (après déduction des revenus fonciers) a été doublé. Il passe de 10 700 à 21 400 euros pendant deux ans (2023-2025), dès lors que les dépenses occasionnées permettent au logement

d'un abattement de 50% ou pour une imposition au réel. Avec, en outre, la possibilité d'amortir son bien.

SCPI

Un dispositif accessible

Ces dispositifs se déclinent sous forme d'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Leurs atouts: le ticket d'entrée est faible (il commence à quelques centaines d'euros), l'investisseur n'a pas à gérer le bien, la réduction intervient dès l'achat de parts (pas besoin d'attendre la location du bien), s'y ajoute la diversification, le gérant achetant plus de biens.

Un bémol: la revente des parts avant la liquidation de la SCPI suppose que l'on trouve un acquéreur, ce qui peut être plus compliqué quand le marché immobilier est morose, d'autant que l'avantage fiscal n'est pas cessible: il est attaché au premier investisseur. Le délai de conservation peut donc s'avérer long, et le rendement peut être moins élevé qu'en période de plein boom du marché.

Le nombre de SCPI « défiscalisantes » ouvertes à la ■■■

d'être classé au moins D au regard du DPE. Le bien devra être loué au moins trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit foncier

Dons

Le président Macron a étendu la réduction de 75% jusqu'à 1 000 euros aux dons destinés à la sauvegarde du patrimoine religieux

Forêts

Le dispositif a été réformé le 1^{er} janvier 2023. L'achat de terrains boisés ou de parts de certains groupements forestiers ainsi que les travaux forestiers ouvrent désormais droit à un crédit d'impôt égal à 25%, dans la limite de 6 250 euros pour une personne seule, 12 500 euros pour un couple.

■■■ souscription est relativement limité. Urban Premium commercialise, par exemple, la SCPI Pinel Urban Vitalim n° 4 et Kyaneos Asset Management la SCPI Kyaneos Denormandie 4.

Troisième formule : opter pour une SCPI de déficit foncier. La société de gestion investit dans des biens nécessitant des travaux. Leur quote-part dans le prix de la part (de 50 à 60 %) sera déductible des revenus fonciers de l'investisseur et de ses revenus, à hauteur de 10 700 euros. L'économie d'impôt peut atteindre 62,2 % du montant investi. Urban Premium commercialise par exemple Urban Pierre n° 6, qui offre une déduction de 54 % du montant investi, répartie sur deux ans de manière égale.

FIP-FCPI

Une offre abondante

Pour encourager l'investissement au capital de PME non cotées innovantes, le gouvernement accorde une réduction d'impôt égale à 25 % du montant placé dans des fonds qui investissent au capital de sociétés éligibles, dans la limite de 12 000 euros pour un célibataire, 24 000 euros pour un couple. Soit une réduction d'impôt maximale de respectivement 3 000 ou 6 000 euros. Ces taux de réduction s'appliquent uniquement aux montants investis au

capital de ces PME, ce qui peut réduire l'assiette de 5 voire 10 % si la société de gestion opte, dans une faible mesure, pour des investissements complémentaires non éligibles (obligations par exemple) afin de sécuriser la performance. La réduction grimpe à 30 % si l'épargnant choisit d'investir dans un FIP Corse ou un FIP outre-mer. Les parts doivent être conservées cinq ans minimum, mais, dans la pratique, entre cinq et dix ans, les sociétés de gestion estiment qu'il faut plus de temps pour réaliser les investissements et céder leurs actifs ensuite.

L'offre de FCPI ou FIP dans lesquels investir est abondante (voir tableau ci-dessous). Attention aux frais d'entrée et de gestion ! Les écarts de performance entre les sociétés de gestion (voire à l'intérieur d'une même société, entre les fonds) sont énormes, ce qui rend les choix compliqués. L'épargnant peut récupérer moins que sa mise. Mieux vaut donc s'adresser à des gérants reconnus ayant une réelle expérience. À l'instar de Vatel Capital qui, sur les 11 FCPI remboursés, affiche des perfor-

Ne pas confondre

- La réduction d'impôt vient en déduction de l'impôt calculé selon le barème progressif. Si son montant est supérieur au montant de l'impôt, il ne peut y avoir de remboursement : l'impôt est seulement ramené à zéro euro.
- Le crédit d'impôt est également déduit de l'impôt calculé. Si son montant est supérieur, le surplus, ou la totalité (si le contribuable n'est pas imposable), est reversé au contribuable.

mances positives (en moyenne de 11,04 %), hors avantage fiscal, sur 10 d'entre eux. Le n° 5 des FCPI, Dividendes Plus, a délivré 48,61 % (hors avantage fiscal), le 4^e, 13,69 % et le 3^e, seulement 5,33 %.

Si l'on s'engage dans cette démarche, mieux vaut le faire sur plusieurs années et diversifier ses investissements pour atténuer le risque.

Souscription au capital d'une PME

Un investissement risqué

L'achat en direct d'actions d'entreprises non cotées offre une réduction d'impôt égale à 25 % du montant investi, dans la limite de 50 000 euros pour un célibataire, 100 000 euros pour un couple. Les titres doivent être conservés au moins cinq ans. Autre atout : les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais pas de prélèvements sociaux. L'investissement est risqué, mais il peut rapporter gros. On peut en effet tout perdre avec, comme seul lot de consolation, la possibilité de déduire les moins-values réalisées des plus-values engendrées par ailleurs pendant dix ans. A contrario, on peut doubler, tripler voire décupler sa mise. Mieux vaut donc répartir son investissement dans plusieurs PME appartenant à des secteurs différents pour minimiser le risque.

Attention aux frais de gestion des FCPI ou FIP, les écarts de performance sont énormes.

Exemples de FCPI et FIP ouverts à la souscription

Noms	Sociétés de gestion	Stratégie d'investissement	Durée d'investissement
Alto Innovation 2023	Eiffel Investment Group	Sociétés innovantes en Europe dans les secteurs tels que les technologies de l'information, les télécoms, les sciences de la vie...	9 ans au minimum
Dividendes Plus n° 11	Vatel Capital	PME à forts potentiels	6 ans
Eurazeo Patrimoine 2023	Eurazeo	Sociétés innovantes	7 ans prorogable 2 fois 1 an
NextStage Découvertes 2022-2023	NextStage A.M	Sociétés innovantes	7 ans
FIP Odyssée PME Croissance n° 8	Odyssée Venture	Diagnostic médical, construction bas carbone, sécurité informatique...	7 ans prorogable 2 fois 1 an
FIP Kallisté Capital n° 16	Vatel Capital	Entreprises corses dans le tourisme, l'agro-alimentaire, les énergies renouvelables	7 ans prorogable 2 fois 1 an
FIP Outre-mer Inter Invest n° 5	Inter Invest	Sociétés dans les DOM COM	8 ans prorogable 2 fois 1 an

DOM-TOM

Le dispositif Girardin

La loi Girardin offre, depuis des années, à tous ceux qui investissent outre-mer une réduction d'impôt d'un type particulier. Deux types d'investissements existent, et ils peuvent se cumuler.

La première solution consiste à acquérir des parts d'une société qui achète des biens industriels ou agricoles pour les louer à un exploitant local durant cinq ans. Ces biens ne sont pas récupérés (ils sont rétrocédés à l'exploitant), mais la réduction d'impôt obtenue est de 10 à 18 % plus élevée que l'investissement initial. Elle peut atteindre 60 000 euros, ce qui permet ■■■

Les 13 Sofica ouvertes à la souscription

Noms	Sociétés de gestion
SofiTVciné 12	Crédit agricole
Image 18	La Banque postale
SG Image 2023	Société générale
Cofinova 21	Crédit mutuel - CIC
Cinécap 8	BNP Paribas
Cofimage 36	Banques populaires, Caisses d'épargne
Cinéventure 10	Bred Banque populaire
Palatine Étoile 22	Banque Palatine
Cinéaxe 6	AXA
Cinéimage 19	UFF Banque, Invest Securities
Impact Sofica 1	Impact Sofica
Sofica Indéfilms 13	Indéfilms Gestion
Entourage Sofica 3	Entourage

Source : Centre national du cinéma.

Sofica : exemples de performances

Noms des livrets	Banques distributrices	Taux hors promo
SofiTVciné 2	Média Finance Partners	- 15,84 %
A Plus Image 5	A Plus Management	- 29 %
Indéfilms 3	Indéfilms Gestion	- 28 %
Cofinova 11	CIC Crédit mutuel Martin Maurel	- 35 %
La Banque postale Image 8	La Poste	- 25 %
Palatine Étoile 12	Banque Palatine	- 24 %
B Média 2012	Backup Films	4,95 %
Cinéimage 8	Cinéimage	- 0,6 %
Entrepreneurs Du Cinéma et de l'Audiovisuel (EDCA)	Entrepreneur Venture	- 39 %
Indéfilms 2	Indéfilms Gestion	3,44 %

Performance globale : remboursement au souscripteur majoré de la réduction d'impôt.

Source : Échiquier Gestion.

■ ■ ■ de gommer tout ou partie de son impôt sur le revenu en une seule fois. Un exemple : avec un apport de 44 720 euros, un particulier peut obtenir une réduction d'impôt de 51 430 euros.

Autres atouts : le dispositif Girardin n'entre pas dans le plafond des niches fiscales de 10 000 euros. Son application est immédiate. Pas besoin d'attendre six, neuf ou douze ans pour profiter de l'intégralité de la réduction d'impôt. Elle sera imputée de votre impôt sur le revenu l'année qui suivra l'investissement. Pas besoin d'attendre. Seule obligation : conserver le bien pendant cinq ans. D'où la nécessité de s'adresser à un acteur solide du marché comme Inter Invest, leader du marché de la défiscalisation outre-mer capable de sécuriser totalement votre investissement.

Le second type d'opération, plus classique, concerne l'achat, outre-mer, de logements neufs destinés à être loués. Le dispositif s'apparente au Pinel, avec des taux de réduction plus élevés : 21,5 % pour un engagement de six ans, 26 % pour neuf ans et 28,5 % pour douze ans. Le montant de la réduction d'impôt entre dans le plafond de 18 000 euros.

Sofica

Un rendement faible

L'acquisition de parts de sociétés de financement de l'industrie

cinématographique et de l'audiovisuel (Sofica) donne droit à une réduction d'impôt égale à 30, 36 ou 48 % du montant investi, dans une double limite de 18 000 euros et 25 % du revenu imposable. Soit une réduction d'impôt maximale de 8 640 euros. Les parts doivent être conservées cinq ans au minimum, mais, dans la pratique, elles sont remboursées en cinq à dix ans.

L'intérêt de ce dispositif est avant tout culturel : soutenir le cinéma français. Le capital n'est pas garanti, et le rendement est faible. Certaines Sofica remboursent 70 à 80 % de la mise, d'autres à peine 50 %, d'autres encore affichent des pertes importantes. Les experts estiment qu'il ne faut pas espérer, en moyenne, plus de 2 % de rendement par an (avantage fiscal inclus), même si certaines ont délivré 4 à 6 % voire plus.

De quoi se montrer très sélectif si l'on veut s'embarquer dans cette aventure ! De plus, l'offre de parts étant faible, il faut faire preuve de rapidité de décision. Le Centre national du cinéma (CNC) en a agréé 13 cette année (voir tableau ci-dessus).

Les Sofica ont un intérêt avant tout culturel : soutenir le cinéma français.

PER

Des offres variées

En plus de compléter la retraite, les versements sur un plan d'épargne retraite offrent une déduction du revenu imposable, dans la limite du plafond annuel de la Sécurité sociale (jusqu'à 32 908 euros en 2023), même plus si l'épargnant n'a pas utilisé à plein le dispositif au cours des trois années antérieures. Un placement intéressant avec des offres de placement diversifiées (lire p. 172), mais qui suppose l'immobilisation de l'épargne jusqu'à la retraite.

Forêts

De multiples avantages

L'achat de forêts ou la souscription de parts d'un groupement foncier d'investissement (GFI) ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 25 % du montant investi, dans la limite de 6 250 euros pour une personne seule et de 12 500 euros pour un couple. La réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales (10 000 euros). Les parts doivent être conservées au moins cinq ans, mais la durée de conservation recommandée est de dix ans. Ce placement est exonéré d'impôt sur la fortune immobilière et bénéficie d'un abattement de 75 % en cas de transmission ou de succession. Le retour sur investissement est long ■

73

millions

C'est le montant investi en 2022 par les 12 sofica agréées.

3,2

millions

C'est le nombre de titulaires d'un PER individuel à fin mars 2023.