

Alors que le gouvernement entend durcir le plafonnement des niches, revue de détail de celles dont il faut profiter avant fin 2012.

# Les solutions pour réduire la note

**C**ette année plus que les précédentes, alléger sa charge fiscale promet de sérieuses migraines. D'un côté, l'impôt va gonfler, sous l'effet de mesures s'appliquant aux salaires perçus en 2012 (gel du barème, intégration des revenus du capital, création d'une tranche à 45%). De l'autre, par le jeu des coups de rabot successifs qui leur ont été appliqués, les

bonus fiscaux associés à certains placements sont moins généreux. C'est ainsi que le dispositif Scellier ne procure plus que 13% de réduction d'impôts, contre 22% en 2011, et que l'avantage lié aux FIP et aux FCPI a fondu de 22 à 18%.

Pas trop d'inquiétude cependant, car il reste des bons plans. Que vous soyez très ponctionné ou au contraire totalement exonéré d'impôts, vous trouverez

dans ces pages la niche adaptée à votre profil de contribuable. Bien sûr, rien ne vous empêche d'en cumuler deux ou trois. N'oubliez pas, alors, de respecter le plafonnement global de ces avantages. Fixé pour 2012 à 18 000 euros plus 4% du revenu imposable, il vous laisse tout de même de belles marges de manœuvre. Ainsi, un couple avec deux enfants gagnant jusqu'à 130 000 euros par an pourra encore faire en sorte de ne payer aucun impôt en 2013.

crédits d'impôt est celui lié à l'emploi d'une personne à domicile, telle qu'une nounou ou un soutien scolaire. Réservé aux personnes ayant une activité professionnelle ou à la recherche d'un emploi, le bonus fiscal s'élève à 50% de la somme versée (cotisations sociales incluses), dans la limite de 12 000 euros par an pour un couple et de 15 000 euros s'il s'agit d'une première embauche (comptez 1 500 euros de plus par enfant jusqu'au deuxième).

Moins généreux, l'avantage accordé pour la rénovation de son habitation n'est pourtant pas à négliger. A condition que la facture date du 31 décembre au plus tard, une nouvelle chaudière permet de décrocher un chèque de 10% de la dépense, l'installation d'un poêle à bois de 15%. Mieux, en réalisant un bouquet d'au moins deux travaux, ces taux sont majorés jusqu'à 10 points. Isoler ses murs et poser un double vitrage permet ainsi d'obtenir des ristournes respectives de 23 et 18%, contre 15 et 13% séparément. Si vous ne disposez

Suite page 148 ▶

**Avec le dispositif Duflot, vous ne pourrez choisir ni le montant du loyer, ni le locataire.**

Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez Thesaurus

### VOUS ÊTES NON IMPOSABLE

17,3 millions de ménages concernés

**Solution à privilégier :** les crédits d'impôt

Faible compensation, certes, mais le fait de ne pas être imposables (moins de 26 000 euros de revenu annuel, par exemple, pour un couple avec deux enfants) permettra aux ménages qui engageront certaines dépenses de recevoir l'an prochain un chèque de la part du fisc. Le plus rentable de ces

JOSE NICOLAS POUR CAPITAL

## LE DISPOSITIF DUFLOT NE SERA GUÈRE PLUS RENTABLE QUE LE SCELLIER

**NOTRE CAS** Scellier 2012 ou Duflot 2013? Pour le savoir, nous avons demandé au cabinet Prudentia de calculer la rentabilité annuelle de chacun de ces dispositifs, pour un même appartement de 40 mètres carrés, situé à Montpellier et acheté 160 000 euros à crédit. Bilan : le Duflot sera à peine plus rentable. Il faut dire que le rabais de 20% imposé sur les loyers grignote une large part du bonus fiscal supplémentaire accordé. Pas de quoi justifier l'abandon d'un investissement en Scellier réalisé avant fin 2012.

	Dispositif Scellier en 2012	Dispositif Duflot en 2013	Commentaire
Réduction annuelle d'impôts	2 311 euros	3 200 euros	Fixé à 18% du prix d'achat réparti sur neuf ans, le bonus Duflot permettra d'effacer plus d'impôts que le Scellier (bonus de 13%).
Loyer annuel encaissé <sup>(1)</sup>	6 345 euros	5 145 euros	A 13,22 euros le mètre carré, le plafond de loyer Scellier colle aux prix du marché. Pas le Duflot, fixé 20% au-dessous.
Impôt annuel généré par les loyers	+ 23 euros	- 262 euros	Comme les loyers sont plus bas, le Duflot permettra, en déduisant les charges locatives, de générer un déficit foncier. Pas le Scellier.
Rentabilité nette annuelle <sup>(2)</sup>	<b>4,22%</b>	<b>4,36%</b>	Le Duflot l'emporte de peu. Mais le 0,14 point de rendement supplémentaire n'équivaut qu'à 200 euros de revenu en plus par an.

(1) Sur la base des baux recensés par l'observatoire Clameur, réévalués de 1% par an. (2) Rentabilité nette d'impôts, pour un couple sans enfants imposé à la tranche marginale de 30% et ayant financé l'achat avec un emprunt à 3,5% sur 15 ans. Bien revendu sans plus-value.

Sources : Dares, Drees, \* Estimations Capital.

# Le Girardin procure de 12 à 17% de rendement fiscal

► Suite de la page 146

pas de la somme nécessaire au financement de ces bouquets de travaux, sachez que vous pouvez solliciter un prêt à taux zéro, plafonné à 30000 euros. Une aide cumulable avec le crédit d'impôt, à condition d'avoir gagné moins de 30000 euros en 2010.

**VOUS PAYEZ JUSQU'À 2 000 EUROS D'IMPÔTS**

14 millions de ménages concernés

**Solution à privilégier :** les FIP et FCPI

Pas évident de réduire cette ardoise, qui correspond à l'impôt payé par les contribuables à la tranche marginale de 14%. A moins que les crédits d'impôt cités plus haut ne suffisent, vous devrez en effet vous rabattre sur les fonds de placement dans l'innovation (FCPI) ou les fonds d'investissement de proximité (FIP). Investis dans des start-up pour les premiers et dans des PME régionales pour les seconds, ils sont les seuls accessibles avec une faible mise. Le problème est qu'ils ne procurent plus qu'un maigre bonus de 18% de l'investissement, plafonné à 12000 euros pour un célibataire et à 24 000 euros pour un couple. Soit jusqu'à 4 320 et 8 640 euros de réduction d'impôts, sachant que les avantages FCPI et FIP peuvent se cumuler. Mieux vaut toutefois ne pas viser de tels plafonds, car le risque de perte est élevé, même après huit ou dix ans de détention (délai moyen de remboursement des parts). Ainsi, fin 2012, les deux tiers des FCPI et les trois quarts des FIP affichaient une performance négative. Pensez aussi à répartir le capital entre un FIP et un FCPI,



**En misant sur une SCPI Malraux, vous répartirez le risque sur plusieurs biens.**

Grégory Le Blan, directeur d'Intergestion

auprès de gérants privilégiant des secteurs porteurs comme la santé ou l'e-commerce (lire notre sélection ci-contre). En visant juste, vous pouvez espérer de confortables gains, à l'image de ceux servis par ces deux fonds lancés après le krach Internet de l'an 2000: + 51,9% pour Alto Innovation et + 45% pour A plus Innovation 1 (avantage fiscal inclus).

**VOUS PAYEZ DE 2 000 À 6 000 EUROS D'IMPÔTS**

4 millions de ménages concernés

**Solution à privilégier :** le Scellier intermédiaire

Avec ses 18% de réduction d'impôts plafonnée à 6000 euros par an (contre 13% et 4333 euros pour le Scellier, dont l'extinction est prévue fin 2012), le nouveau dispositif Duflot a, semble-t-il, tout pour plaire. Au point d'attendre son lancement le 1<sup>er</sup> janvier prochain et donc de ne pas réduire

le montant de son impôt avant l'année 2014? Pour le savoir, nous avons comparé la rentabilité des deux dispositifs, avantages fiscaux inclus (lire le tableau page 146). Bilan: avec un peu plus de 4% net, celle du Duflot n'a rien de renversant. Dans la plupart des villes, en effet, les plafonds de loyer du Scellier collent plus ou moins aux prix du marché, tandis que le sacrifice exigé des investisseurs en loi Duflot (il leur faudra louer à 20% au-dessous des prix pratiqués) grignote année après année l'économie d'impôts supplémentaire. Ce n'est pas le seul défaut du dispositif: avec le Duflot, louer à vos enfants sera proscrit, et vous devrez choisir des locataires soumis à un plafond de ressources.

Bref, si vous envisagiez d'investir dans l'immobilier neuf, il n'y a pas de raison de différer votre projet. D'autant que, si conserver le bien quinze ans ne vous effraie pas, en choisissant la version «intermédiaire» du

## LES CING

Société de gestion (date de création)

**123 Venture** (2001)

**Alto Invest** (2001)

**A Plus Finance** (1998)

**OTC** (2001)

**Turenne Capital** (1999)

(1) Avantage fiscal inclus (2) Montant

## QUATRE SCPI

SCPI (gestionnaire)

**Pierre Investissement 7** (Intergestion)

**Urban Valeur** (Urban Premium)

**Reximmo Patrimoine 3** (Amundi Immobilier)

**Renoyalys 3** (Avenir Finance)

(1) En pourcentage des revenus locatifs

Scellier (également en vigueur jusqu'à fin 2012), vous obtiendrez 21% de réduction d'impôts. «De quoi, en incluant l'abattement spécifique de 30% sur les loyers taxables, gagner 0,5 point de rendement», assure Grégory Lecler, gérant du cabinet de conseil Prudentia.

**VOUS PAYEZ DE 6 000 À 15 000 EUROS D'IMPÔTS**

1,2 million de ménages concernés

**Solution à privilégier :** les SCPI Malraux

Au-delà de 6000 euros d'impôts à effacer, vous pouvez tenter d'additionner les précédents bonus. Ou, solution plus rapide, vous tourner vers le dispositif Malraux. Comme

## INVESTISSEMENTS À RÉALISER D'ICI FIN 2012

### SOCIÉTÉS DE GESTION POUR MISER SUR LES PME

Nombre de FCPI et FIP en activité (montants gérés)	Rendement annuel du dernier fonds échu <sup>(1)</sup> (nom du fonds)	Fonds à souscrire avant 2013 (frais annuels <sup>(2)</sup> )	L'avis de Capital
30 (800 millions d'euros)	6,9% <sup>(3)</sup> (123 Multinova)	FIP 123 IR 2012 (5,10%)	Prometteur: le fonds mise sur les secteurs de la santé (cliniques) et de la dépendance (Ehpad).
30 (310 millions d'euros)	8,12% (Alto Innovation 2)	FCPI Alto Innov. 2012 (5,47%)	Belles performances pour ce gérant. Son nouveau fonds mise sur le boom des télécoms.
30 (330 millions d'euros)	4,5% (A Plus Innovation 2)	FIP A Plus Transm. 12 (4,76%)	Le pionnier des FIP joue la prudence en 2012 et vise les PME faisant l'objet d'offres de rachat.
31 (435 millions d'euros)	0,10% (OTC Innovation 2)	FCPI OTC Multi-Cibles 4 (4,66%)	Un gérant expérimenté, même si son dernier fonds échu affiche une performance en retrait.
22 (206 millions d'euros)	6,96% <sup>(3)</sup> (FCPI Dév. et Innovation 1)	FIP Héberg. et Services (4,66%)	Original, le gérant mise pour son nouveau fonds sur l'hôtellerie et le commerce en ligne.

annualisé incluant les frais d'entrée et de gestion. (3) Rendement prévisionnel, car le fonds est en cours de liquidation.

### DÉDIÉES À L'IMMOBILIER ANCIEN EN LOI MALRAUX

Valeur de la part (ticket d'entrée)	Frais d'entrée (de gestion par an <sup>(1)</sup> )	Zones d'investissement privilégiées	Réduction d'impôts en 2012 (rentabilité attendue <sup>(2)</sup> )	L'avis de Capital
8 000 euros (16 000 euros)	14% (9,56%)	Grandes villes (Rennes, Nantes, Bordeaux...)	19,5% (2,50%)	Excellent: le bonus fiscal est élevé et le gérant s'occupe lui-même des travaux.
500 euros (10 000 euros)	12% (12%)	Villes de + 100 000 hab. (Tours, Avignon...)	18% (2,50%)	Prudent, le gérant fait appel à un intervenant solide (Groupe CIR) pour le chantier.
2 500 euros (5 000 euros)	9,5% (11,96%)	Villes de taille moyenne (Colmar, Meaux, Brest...)	18% (2%)	La SCPI la plus accessible, distribuée au Crédit agricole ou à la Société générale.
5 000 euros (10 000 euros)	12,56% (11,96%)	Secteurs sauvegardés, quartiers anc. dégradés	17,7% (2,50%)	Le bonus fiscal est restreint, mais la SCPI a l'avantage d'investir dans plus de 50 villes.

encaissés. (2) Rendement locatif brut, hors avantage fiscal.

avec le Scellier ou le Duflot, vous investissez toujours dans l'immobilier, en vous engageant à louer le bien neuf ans. A la différence près qu'il s'agit cette fois de vieilles pierres à retaper et que la réduction accordée, applicable en une seule fois, est beaucoup plus généreuse: selon l'intérêt patrimonial du logement, elle atteint de 22 à 30% du montant des travaux, plafonné à 100 000 euros. Soit près de 20% de l'investissement total, en tenant compte de l'achat du foncier existant (environ un tiers des dépenses). L'en-nui, c'est que les bons plans sont devenus rares, et que le risque d'un dérapage du devis de chantier n'est pas nul. Voilà pourquoi il vaut mieux passer par une SCPI, ces sociétés qui

diversifient la mise sur 20 ou 30 bâtisses. A la clé: jusqu'à 19,5% de réduction d'impôts. De quoi engranger une rentabilité de 4% l'an. En outre, les parts de SCPI étant accessibles dès 500 euros, vous pourrez calibrer votre investissement au plus juste.

Si vous avez plus de 50 ans, pensez à garder une partie de la mise pour le fonds en euros sans risque d'un plan d'épargne retraite populaire (Perp) ou d'un contrat Madelin si vous êtes travailleur indépendant. Chaque versement est en effet déductible du revenu, dans la limite de 10% de celui de l'année précédente, plafonné à 28 282 euros en 2012 pour un Perp et à 67 288 pour un Madelin. Ainsi, un contribuable imposé à la tranche de 41%

retranchera 2050 euros de son impôt en versant 5 000 euros (inutile toutefois d'abuser de ces produits, car l'épargne est bloquée jusqu'à l'âge de la retraite). Parmi les meilleurs contrats: Concordances Perp, de Legal & General, ou Perspectives Génération, d'Apicil, pour le Perp; Altaprofits Retraite ou Apicil Performance, pour le Madelin.

#### VOUS PAYEZ PLUS DE 15 000 EUROS D'IMPÔTS

500 000 ménages concernés

**Solution à privilégier:** le Girardin HLM

Les très gros contribuables, imposés à la tranche à 41%, disposaient jusqu'ici d'une arme fatale pour éliminer tout impôt:

le dispositif Girardin industriel, destiné à financer les PME d'outre-mer. Illustration de cette efficacité dans le cas de l'achat d'une pelleteuse sur l'île de La Réunion, facturée 50 000 euros: pour le financer, l'investisseur se contente d'apporter 19 000 euros avant fin décembre (le solde est payé par un emprunt, remboursé par les loyers versés durant cinq ans par l'exploitant de la machine) et, l'année suivante, il bénéficie d'une réduction d'impôts égale à 44,12% de la facture totale du montage. Soit 22 060 euros dans ce cas, pour une rentabilité de 16% (et un gain de 3 060 euros, obtenu uniquement via la réduction d'impôts, la pelleteuse étant revendue à l'exploitant pour 1 euro symbolique). Le hic, c'est que la crise économique n'a pas épargné l'outre-mer. «Les opportunités sont 20% moins nombreuses qu'en 2011», avertit Jérôme Devaud, directeur du monteur spécialisé Inter Invest. Cette raréfaction accroît le risque de tomber sur une opération mal ficelée (surfacturation, faillite de l'exploitant...) et donc de se faire sanctionner par le fisc. C'est ainsi que près de 6 000 clients du monteur Gesdom, qui avaient subventionné depuis 2008 des panneaux solaires à La Réunion, voient aujourd'hui leur avantage fiscal remis en cause.

Par prudence, mieux vaudra donc en cette fin d'année ne viser qu'un seul type d'activité: la construction de logements sociaux. D'abord, parce que ces montages sont validés préalablement par Bercy. Ensuite, parce qu'ils visent à financer une société HLM semi-publique, moins susceptible de faire faillite. Enfin, ils permettent de décrocher jusqu'à 114 285 euros de réduction d'impôts, soit une rentabilité globale allant de 12 à 17%. Parmi les spécialistes reconnus de ces opérations figurent la banque HSBC et le cabinet Inter Invest. Mais ils les réservent à leurs clients payant respectivement plus de 13 500 et plus de 80 000 euros d'impôts.

Pauline Janicot ●