

Capital

www.capital.fr



Jean-Michel Aulas, président de l'OL.



Lionel Florence écrit pour Johnny Hallyday et Florent Pagny.

Ecrire des chansons, le jackpot !

Branle-bas de combat chez Carrefour

p. 20

L'Olympique lyonnais, champion du foot-business

p. 26

SPÉCIAL Placements



Les bons choix pour 2006

p. 92

BOURSE, ASSURANCE VIE, RETRAITE, IMMOBILIER, SICAV, FONDS SPÉCULATIFS... TOUS LES PRODUITS DU MARCHÉ, LEUR MODE D'EMPLOI ET NOS CONSEILS

Après la révolte des banlieues

Dix idées pour redonner du travail aux jeunes



p. 12

M 04134 - 172 - F: 2,70 €



GRUPPE FRÉDÉRIC PÉREZ

PRODUITS DE DÉFISCALISATION

Le gouvernement n'a pas osé plafonner les plus rentables

On peut dire que les gros contribuables ont eu chaud. Un peu plus, et leurs deux ou trois placements fétiches, dont l'attrait ne réside pas dans la plus-value espérée mais dans l'avantage fiscal accordé (ils récupèrent, selon les cas, juste leur mise de départ ou rien du tout), passaient tous à la trappe en 2006. Il n'en est rien finalement, même si les possibilités d'alléger sans aucun risque leur impôt sur le revenu ont été raturées. Les Sofipêche, ces placements créés en 2000 pour financer l'acquisition du premier bateau des pêcheurs de moins de 40 ans, ont ainsi été supprimées. Pas par notre gouvernement, mais par Bruxelles. Motif : ce placement était considéré comme une aide directe à l'industrie française de la pêche, ce qui n'est plus légal en Europe depuis le 31 décembre 2004. Dommage pour les marins pêcheurs qui récoltaient ainsi 34 millions d'euros par an, et aussi pour les quelque 2 500 particuliers qui souscrivaient chaque année à ce produit : sa rentabilité, après avantage fiscal, ressortait à 6,2% l'an.

Les Sofica, en revanche, ces sociétés destinées à aider la production cinématographique et audiovisuelle française, ont échappé au couperet. Mais l'avantage qu'elles procurent a été rogné : non seulement le levier fiscal est plus faible, mais le gain correspondant doit désormais être intégré dans le plafond global d'économies d'impôts de 8 000 euros par foyer (plus 1 000 par enfant à charge), institué par la loi de finances pour 2006.

Restait la fameuse loi Girardin, du nom du ministre de l'Outre-Mer, instaurée en 2003 pour favoriser l'investissement industriel et immobilier dans les DOM-TOM, et qui draine vers ces contrées des centaines de millions d'euros chaque année. Il a bien été question, un temps, de limiter l'avantage fiscal à 15% du revenu annuel du contribuable, puis à 50% des impôts dus sur la plus haute tranche du barème. Ou encore de l'intégrer, lui aussi, dans le plafond des 8 000 euros annuels. Mais, au final, les pouvoirs publics n'ont rien osé changer au dispositif. Tant mieux pour le bénéficiaire, car son rendement est fantastique : jusqu'à 35% en quelques mois.

Alexandre Phalippou ♦

Sofica

- Risque : de nul à élevé
- Durée : 5 ou 8 ans
- Rendement : 4,11 à 9,52% par an, avantage fiscal compris



Les 3 500 gros contribuables qui achetaient chaque année des parts de Sofica (sociétés de financement des films français) vont avoir un pincement au cœur : ils pouvaient jusqu'ici déduire les montants investis de leurs revenus taxables et dégager un rendement annuel proche de 8% s'ils étaient taxés à la plus haute tranche (48,09%). Dorénavant, le bonus fiscal prend la forme d'une réduction d'impôts, un peu moins avantageuse. Pour jouer la sécurité, mieux vaut opter pour une Sofica garantie.

« Grâce à l'avantage fiscal, les meilleures Sofica dégagent une rentabilité comprise entre 6,5 et 9,52% par an. »

Patrick Ganansia, conseiller en gestion de patrimoine chez Initiatives Financières.

ZOOM SUR UN

Les sept volets du dossier	Données annoncées
Date de souscription	Du 1 ^{er} au 31 janvier 2006
Montant à lever par l'opérateur	485 052 euros
Mise minimale par investisseur	20 000 euros
Nature de l'investissement	15 machines à jouer à la Réunion (2).
Gain fiscal que se partageront les investisseurs	654 820 euros
Rentabilité	35% hors frais de dossier (3)
Risque de l'investissement	Faillite des exploitants (4)

(1) Opération en loi Girardin industriel durant les cinq années de l'investissement.

L'argent est bloqué huit ans, mais on récupère au moins 85% de l'investissement. Rentabilité minimale : 4,11% l'an, mais entre 5,5 et 6,5% dès que la Sofica engrange des profits, ce qui a presque toujours été le cas pour celles d'UGC (Sofica UGC), de la Société générale (Sogecinéma) ou des Caisses d'épargne (Cofimage). On peut espérer plus avec une Sofica non garantie. Les parts sont remboursées après cinq ans, mais le rendement est aléatoire. Il peut tomber sous les 2% l'an si les films font un flop. Et atteindre 9,52% avec les Sofica bénéficiaires qui restituent aux investisseurs 100% de leur mise, comme l'ont souvent fait celles de BNP Paribas (Uni Etoile) et des Banques populaires (Images).

➤ **Fiscalité** Vous avez droit à une réduction d'impôts égale à 40% des sommes investies, limitées à 18 000 euros par foyer. La réduction maximale est donc de 7 200 euros. Attention, elle est comptabilisée dans le plafond fiscal de 8 000 euros.

Notre conseil pour 2006
Il faudra encore se battre pour obtenir des parts de Sofica (5 000 euros de mise minimale) lors de leur mise en

INVESTISSEMENT DOM-TOM, "L'OPÉRATION JUPITER"⁽¹⁾

Commentaires sur chaque volet du dossier	Ce qu'il faut savoir avant de se lancer dans une opération de ce genre
Il y a de fortes chances pour que la souscription soit close avant la fin du mois : en moyenne, ce type d'opération accueille une douzaine de personnes.	Évitez les opérations des mois de novembre ou décembre. C'est mauvais signe : ce sont souvent celles qui n'ont pas trouvé preneur au cours de l'année.
Cette somme représente seulement 37% de l'investissement total, qui s'élève donc à 1 309 640 euros. Le reste sera financé par un prêt bancaire.	Si le montant à lever augmente en cours d'opération (investissement plus lourd que prévu), pas d'inquiétude : on ne vous demandera pas d'engager d'autres sommes.
S'il apporte 485 052 euros, un investisseur peut être seul sur le coup. S'il veut apporter plus, il devra consacrer le reliquat à une autre opération.	N'espérez pas investir seulement quelques milliers d'euros : les professionnels acceptent rarement des chèques inférieurs à 15 000, voire 20 000 euros.
Ces machines (camion-benne Renault, pelleuse Caterpillar...) sont destinées à la construction de la route des Tamarins et à l'extension du port industriel.	Afin de mutualiser les risques de faillite, l'important n'est pas le nombre de machines financées, mais que votre apport soit réparti entre plusieurs exploitants.
La réduction d'impôts est égale à 50% de l'investissement total (apport des particuliers et prêt bancaire), soit 1 309 640 euros divisés par deux.	En janvier 2007, avertissez le fisc que vous bénéficierez d'un avantage fiscal en mai. Ainsi, il déduira par avance la somme correspondante de vos impôts à payer.
Les frais de dossier s'élèvent à 4% du montant levé, soit une rentabilité nette de 29,8%. L'avantage fiscal sera effectif au terme de dix-huit mois (en mai 2007).	Ne souscrivez pas si les frais de dossier dépassent 5%. La rentabilité brute varie de 25 à 35%, mais doit se situer en haut de fourchette sur une opération en janvier.
Si, par exemple, l'exploitant du camion Renault (payé 123 830 euros) fait faillite, il faudra restituer une partie de l'avantage fiscal. Rentabilité révisée alors à 23,86%.	Privilégiez les exploitants ayant pignon sur rue (Vinci, EDF...), et exigez une clause de non-recours pour ne pas être solidaire des dettes si un exploitant fait faillite.

commercialisée par la société Actigest. (2) Les machines sont réparties entre une dizaine d'exploitants. (3) S'il n'y a aucune faillite des exploitants (4) Perte uniquement si les exploitants qui ont fait faillite représentent plus de 26% de l'investissement total.

vente, entre le 15 novembre et le 15 décembre 2006. Logique : avec une réduction d'impôts, et non plus une déduction sur les revenus, les contribuables moyennement taxés vont s'y intéresser. Pour avoir une chance d'être servi, contactez dès à présent les banques qui les vendent. La liste des produits agréés figure sur le site de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Entreprises DOM-TOM

- Risque : **de faible à élevé**
- Durée : **5 ans**
- Rendement : **de 25 à 35% entre six et dix-huit mois**

+ Le plus éblouissant des placements défiscalisés : sa rentabilité atteint 25% en six mois, 30% en un an ou 35% en dix-huit mois. Pour en profiter, il faut apporter au moins 40 000 euros et passer par un gestionnaire de patrimoine. Les investisseurs prennent entre 37 et 40% des parts d'une société qui, avec un prêt complémentaire, achète un bien industriel, puis le loue à un exploitant des DOM-TOM pendant cinq années. Au terme, la société est liquidée

et les parts sont rachetées pour 1 euro symbolique.

➔ **Fiscalité** Vous obtenez une réduction d'impôts égale à 50% de l'investissement global (vos parts plus un emprunt bancaire). Pour un bien de 100 000 euros, vous investissez à perte entre 37 000 euros (en janvier) et 40 000 euros (en décembre), mais bénéficiez d'une réduction d'impôts de 50 000 euros en mai de l'année suivante. Gain : entre 10 000 et 13 000 euros, soit de 25 à 35% de rendement. L'investissement n'étant pas plafonné, vous pourrez éponger 100% de votre impôt sur le revenu. Si l'avantage fiscal est supérieur à l'impôt dû, le solde est reportable pendant cinq ans. A noter : certains montages paraissent plus profitables (55% de réduction d'impôts pour la production d'énergie renouvelable, 60% pour les montages en Guyane et 70% pour la rénovation hôtelière). Mais, comme vous devrez acheter plus de parts de la société, la rentabilité sera la même.

Notre conseil pour 2006
Ce type d'opération, ultra-rentable sur le papier, comporte néanmoins un risque : en cas de faillite de

l'exploitant, il faudra rembourser la totalité des économies d'impôts. Mieux vaut donc privilégier les montages qui répartissent votre apport sur quinze à vingt projets (lire l'exemple dans le tableau ci-dessus). Assurez-vous aussi des compétences du professionnel qui sélectionne les dossiers sur place : exigez de votre gestionnaire de patrimoine qu'il vous présente les bilans fiscaux des dernières opérations, et demandez à rencontrer d'anciens clients.

Logements DOM-TOM

- Risque : **élevé**
- Durée : **5 ans**
- Rendement : **de 13,3 à 20% par an**

Le second volet de la loi Girardin est plus accessible (mise

minimale, 20 000 euros), mais plus risqué que les opérations industrielles. Là, les investisseurs prennent 30% des parts d'une société civile immobilière (SCI) qui va financer la construction d'immeubles grâce à un prêt bancaire complémentaire. Et, au terme de six ans, les parts sont reprises pour 1 euro symbolique. Le dispositif le plus rentable fiscalement concerne les logements à vocation sociale. Mais il faut respecter des plafonds de ressources du locataire (25 417 euros pour une personne seule), de prix d'achat (1 800 euros le mètre carré), et de loyer (131 euros annuels par mètre carré).

➔ **Fiscalité** Vous pourrez déduire de vos impôts 50% de l'investissement total (votre apport plus le prêt bancaire), au rythme de 10% par an pendant cinq ans. Par exemple, pour un apport de 30 000 euros, le prêt de la banque sera de 70 000 euros et l'économie d'impôts de 50 000 euros (50% de 100 000 euros), soit 10 000 euros par an pendant cinq ans. L'avantage fiscal grimpe à 54% pour un immeuble équipé en énergie solaire et à 60% s'il se situe dans un quartier sensible.

Notre conseil pour 2006
Si vos revenus varient beaucoup d'une année sur l'autre (consultants, avocats, médecins), préférez le volet industriel : la réduction d'impôts s'obtient d'un coup alors qu'elle s'étale ici sur cinq ans. Autre inconvénient : l'avantage fiscal n'est accordé qu'au moment de la mise en location de l'immeuble. Les retards dans les chantiers de six à dix-huit mois étant fréquents dans les DOM-TOM, notamment à cause des intempéries, il vous faudra patienter d'autant avant d'alléger votre feuille d'impôts.



Suivez les étapes d'un investissement dans les Dom-Tom sur Capital.fr

Pour bien comprendre le mécanisme de l'investissement industriel dans les DOM-TOM, notre site vous présente les étapes clés d'une opération réelle, Jupiter (voir tableau), commercialisée en janvier 2006 par Actigest. Au programme, mois après mois : clôture des appels de fonds, création de la société d'investissement, achat des machines, location aux exploitants, déclaration aux impôts, faillites éventuelles...