

## 20 % des fonds devraient rapporter plus de 8 % par an

**E**n l'absence de données publiques, nous avons reconstitué l'évolution de 500 FCPI et FIP de 35 sociétés de gestion pour des produits commercialisés de 2000 à 2010 (l'évolution de ceux lancés plus récemment n'est pas assez fiable pour être prise en compte). Premier enseignement : même si le fisc exige que les parts soient bloquées au moins 5 ans pour profiter de l'avantage fiscal, il faut patienter, en moyenne, 7 ans

et 2 mois, pour commencer à toucher des premiers revenus, puis 9 ans et 7 mois avant de percevoir tous les fruits de son investissement. Côté performances, ces produits sont souvent décevants. 25 % des fonds aujourd'hui liquidés ont fait perdre de l'argent à leurs souscripteurs, une proportion qui serait passée à 52 % sans l'avantage fiscal. Et il ne faut pas croire, contrairement au discours bien rodé de certains de leurs distributeurs, qu'investir dans

des PME régionales au travers de FIP soit moins risqué que de miser sur des sociétés innovantes via les FCPI. C'est même le contraire, puisque plus de 55 % des FIP commercialisés de 2004 à 2010 sont actuellement en perte (hors avantage fiscal), contre 50 % des FCPI. Heureusement, certains produits de défiscalisation peuvent s'avérer avantageux. Grâce au coup de pouce fiscal (25 % de réduction jusqu'en 2010), 75 % des fonds ont rapporté

(ou pourraient rapporter, pour ceux qui ne sont pas encore liquidés) plus de 2 % net par an, et 20 % d'entre eux plus de 8 % par an. Attention : notre étude ne porte que sur les fonds donnant droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Avec une performance médiane (avant avantage fiscal) égale à -18 %, les fonds ouvrant droit à une réduction de l'impôt sur la fortune, plus contraignants à gérer, risquent de décevoir nombre d'épargnants.

restituer le plus rapidement possible les sommes investies. En général, les fonds distribués par CM-CIC Capital Privé ou Omnes Capital (depuis 2003) commencent à être remboursés dès la 6<sup>e</sup> année (plus tôt, cela remettrait en cause l'avantage fiscal), puis chaque année, au fur et à mesure de cessions de participations.

Si aucune société de gestion ne parvient à proposer des fonds à la fois performants, réguliers et à la politique de distribution attractive, certaines s'en approchent. Alto Invest, Isatis Capital, Omnes Capital et Truffle Capital parmi les gérants de FCPI, Ixo Private Equity et NextStage côté FIP constituent de bons compromis.

## SCPI Défisicalisez sur mesure

**Gain potentiel** de 1,80 à 2,40 % brut par an (avant avantage fiscal)  
**Durée** de 15 à 20 ans  
**Risque** modéré  
**Réduction d'impôt** variable en fonction du régime fiscal de la SCPI

**A**vantage Pinel dans le neuf, régime Malraux ou imputation des déficits fonciers dans l'ancien : l'immobilier résidentiel ouvre droit à des réductions d'impôt parfois substantielles.

Vous pouvez réaliser un investissement en direct. Mais l'opération nécessite du temps (sélection du bien, gestion du chantier, si le logement doit être rénové, etc.), un budget conséquent (au moins 100 000 €) et cela comporte des risques (loyers impayés et vacance locative, principalement). Il existe une alternative à l'investissement en

direct : l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dites « fiscales ». Leur fonctionnement se rapproche de celui des SCPI dites « de rendement » (voir le n° 1109 du *Particulier*, p. 50). Les gérants investissent les fonds collectés dans de l'immobilier en direct, le gèrent, puis reversent une quote-part des loyers aux associés. Ces derniers sont débarrassés de toutes les contraintes de gestion locatives. Mais ce n'est pas là l'unique atout des SCPI fiscales...

### Les mêmes avantages fiscaux qu'en investissant en direct

En effet, avec cette catégorie de SCPI, vous avez accès aux mêmes avantages fiscaux qu'en investissant en direct. À savoir, une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du montant investi pour une SCPI Pinel, suivant la durée de l'engagement de location (les sociétés de gestion optent générale-

### À SAVOIR

#### Défiscaliser plus en investissant en direct

Investir en direct au capital de PME donne droit à 18 % de réduction d'impôt sur le revenu, dans la limite de 50 000 € investis (et non 12 000 €). Le plus simple est de passer par des plateformes internet comme Anaxago, SmartAngels ou Wiseed (voir le n° 1098 du *Particulier*, p. 30).

## Mieux vaut miser sur la plus-value que sur le rendement

Excepté Ciloger pour sa SCPI Pinel Ciloger Habitat 5, les sociétés de gestion de SCPI n'ont pas souhaité communiquer de rendements prévisionnels. Il est vrai que ceux-ci, avant avantages fiscaux, ne sont guère flatteurs. « Pour ces SCPI fiscales, il faut viser de 1,80 à 2,40 % de rendement brut annuel. Pour un investisseur imposé à 30 %, en tenant compte de l'avantage fiscal, le rendement net annuel peut

atteindre 2,6 % en Malraux et 3 % en Pinel. Un épargnant disposant, par ailleurs, de revenus fonciers préexistants peut espérer jusqu'à 3,30 % avec les SCPI déficits fonciers », analyse Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com. Mais la véritable performance d'une SCPI se mesure lors de sa liquidation, en moyenne de 15 à 20 ans après sa souscription. C'est à ce moment-là que pourront se dégager des plus-values. Celles-ci varient

en fonction des conditions d'achat et de la stratégie de vente du gestionnaire. Par exemple, si celui-ci, pressé, préfère vendre les logements occupés, il devra consentir une décote. La société Meilleurescpi.com a étudié trois SCPI fiscales liquidées depuis 2010. Il apparaît que AGF Pierre Actif1 (SCPI Périssol d'Immovalor Gestion) a dégagé 11,76 % de plus-value, tandis que Allianz Pierre Actif 3 (SCPI Besson de la même société)

gagnait un peu plus de 40 % ! Enfin, les associés de Pierre Investissement 1 (SCPI Malraux d'Intergestion) ont réalisé 23,21 % de gain. Les professionnels se veulent confiants pour les SCPI fiscales récemment créées. « Nous sommes à un stade où, dans certaines métropoles telles Lyon ou Bordeaux, les prix repartent à la hausse », constate Jean-François Chaury, directeur général adjoint d'Advenis.

... ment pour la réduction de 18 % qui implique un engagement locatif de 9 ans). Vous bénéficiez d'une réduction de 22 ou de 30 % des dépenses de travaux pour une SCPI Malraux (celles-ci représentent environ 50 % du montant de la part). En achetant des parts de SCPI « déficit foncier », vous n'avez pas de réduction d'impôt, mais vous pouvez déduire jusqu'à 10 700 € de votre revenu imposable, l'année où les travaux sont réalisés. Le solde éventuel est imputable sur les loyers des 10 années suivantes. Atout supplémentaire, vous profitez de l'avantage fiscal dès la souscription des parts. Alors qu'en réalisant un investissement Pinel en direct, par exemple, vous

définisserez seulement à partir de l'année d'achèvement de l'immeuble. « L'achat de parts de SCPI vous permet encore de défiscaliser quasiment jusqu'à la fin de l'année, contrairement à l'achat en direct qui nécessite plusieurs semaines voire plusieurs mois avant d'être finalisé », explique Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818.

### Un investissement accessible à partir de 1 500 €

Les SCPI fiscales sont accessibles à tous les budgets (voir tableau ci-dessous). Mais ce n'est pas le seul intérêt de la modicité du ticket d'entrée. « Les investisseurs peuvent ajus-

### NOTRE SÉLECTION DE SCPI POUR 2015

Nom de la SCPI Société de gestion	Régime fiscal	Versement initial minimal	Frais de souscription <sup>(1)</sup> / Frais de gestion <sup>(2)</sup> (TTC)
Urban Prestigimmo/Urban Premium	Malraux	10 000 €	12 % / 12 %
Allianz Domicurable 3/Immovalor Gestion	Pinel	8 000 €	12 % / 12 %
Ciloger Habitat 5/Ciloger	Pinel	1 800 €	8,70 % / 12 %
Multihabitation 9/La Française AM	Pinel	1 500 €	10,536 % / 12 %
Amundi défi foncier/Amundi	Déficit foncier	10 000 €	11,50 % / 12 %
Urban Vitalim/Urban Premium	Pinel	5 000 €	12 % / 12 %
Urban Pierre 3/Urban Premium	Déficit foncier	5 000 €	12 % / 12 %
Reximmo Patrimoine 4/Amundi	Malraux	5 000 €	9,50 % / 12 %

Sélection réalisée avec l'aide de Meilleurescpi.com.

(1) Les frais de souscription sont généralement inclus dans le prix de la part. (2) En % des loyers encaissés par la SCPI.

ter, à l'euro près ou presque, la somme investie à leurs besoins en défiscalisation », souligne Jonathan Dhiver, fondateur de [Meilleurescpi.com](http://Meilleurescpi.com). Vous pouvez, par exemple, échapper au plafonnement des niches fiscales

(le total des avantages fiscaux obtenus par un contribuable une même année, ne peut pas, sauf exceptions, dépasser 10 000 €) en investissant dans des parts de Pinel. Si vous percevez déjà des loyers, vous pouvez ainsi créer le déficit foncier dont vous avez besoin pour les neutraliser fiscalement en achetant des parts de SCPI du même nom.

À noter : les sommes déduites au titre des régimes « déficit foncier » et « Malraux »



n'entrent pas dans le calcul servant à établir le plafond des niches fiscales.

### **Vous mutualisez les risques d'impayés et de vacance locative**

Par ailleurs, comme les sociétés de gestion investissent dans des

logements et des communes différentes, vous mutualisez les risques d'impayés de loyers et de vacance locative. « Il est possible d'atteindre un deuxième niveau de mutualisation des risques en achetant des parts de SCPI gérées par des sociétés différentes », ajoute Philippe Vergine, directeur général de Primalliance. Pour vous aider dans votre choix, nous avons établi une sélection de SCPI (voir tableau p. 34). ■

## **Girardin** Sélectionnez avec soin le monteur financier

**Gain potentiel** jusqu'à 20 % net par an

**Durée** 5 ans

**Risque** limité, sauf en cas de redressement fiscal

**Réduction d'impôt** pouvant atteindre 60 000 € pour 52 632 € investi

**I**nvestir outre-mer constitue l'un des moyens les plus efficaces pour réduire son impôt sur le revenu. En consacrant 10 000 € à une opération Girardin, avant le 31 décembre 2015, il est ainsi possible de diminuer l'impôt à payer en 2016 de 11 150 à 20 000 €, selon le dispositif choisi. L'opération dégage une rentabilité quasi immédiate de 11,5 à 20 %, qui repose exclusivement sur la réduction fiscale.

### **Une opération complexe avec des rentabilités variables**

Derrière cette apparente simplicité se cache un montage financier complexe : les investisseurs métropolitains deviennent associés, pendant au moins 5 ans, de sociétés gérées par des cabinets de défiscalisation (appelés monteurs) qui financent, grâce aux sommes collectées, des équipements ou des logements sociaux outre-mer. Ces biens sont

### **La rentabilité élevée rémunère le risque de redressement fiscal**

**L**a rentabilité des investissements outre-mer est connue dès l'origine et réserve donc peu de surprise. Le seul aléa est de subir un redressement fiscal si le montage ne respecte pas les contraintes réglementaires, ou si l'entreprise qui exploite le bien financé dépose le bilan avant les 5 ans requis. La sanction est lourde : les contribuables perdent les sommes investies, remboursent la réduction d'impôt et paient une majoration de 10 % de l'impôt et des pénalités de retard. Ces redressements sont aujourd'hui rares et même iné-

dits, à notre connaissance, pour des opérations agréées. « Depuis 1991, sur plus de 14 400 entreprises locataires de matériel, seul 1,68 % a fait défaut. Sans incidence pour les investisseurs puisque nous avons très vite reloué à un autre exploitant », affirme Jérôme Devaud, directeur d'Inter Invest, l'un des principaux monteurs d'opérations non agréées. Les contrôles mis en place par les pouvoirs publics devraient prévenir les escroqueries et les redressements massifs essuyés dans le secteur photovoltaïque (voir le n° 1088 du *Particulier*).

loués à des entrepreneurs ou à des bailleurs sociaux ultra-marins qui doivent les exploiter pendant au moins 5 ans. Ils leur sont ensuite cédés pour un euro symbolique.

Les monteurs peuvent proposer trois types d'opérations : le financement ●●●