

# Journal

La Tribune - 19/05/08 - 917 mots

## LE DÉBAT DU JOUR

### Feuille d'impôt : la défiscalisation est-elle un piège à contribuables ?

Au moment où les Français remplissent leur feuille d'impôt sur leurs revenus 2007 et leur patrimoine, les départements de banque privée des grands établissements proposent à leurs clients des investissements dans des fonds communs de placement dans l'Innovation. Alors que plusieurs niches sont largement utilisées, la loi TEPA a créé des dispositifs de défiscalisation de l'ISF.

**LaTribune.fr**

Cet article est issu du site La Tribune.fr  
([www.latribune.fr](http://www.latribune.fr)).

Aucun droit de reproduction, sous quelque forme que ce soit (photocopie, scanner, copie numérique), n'est autorisé, si ce n'est celui d'une copie unique destinée à un usage strictement personnel. Toute autre utilisation est donc soumise à l'accord préalable de l'éditeur.

Pour toute information :  
[information@latribune.fr](mailto:information@latribune.fr)

© 2008 La Tribune

**Oui : " C'est sa commercialisation massive qui pose problème " (Michel Taly)**

Pour le contribuable qui, par nature, trouve toujours les impôts trop lourds, les déductions fiscales octroyées pour certains investissements ont un effet anesthésiant. Sous prétexte qu'un investissement est déductible de leur feuille d'impôt, nombreux sont ceux qui croient aveuglément à la bonne affaire, et ne regardent même pas la qualité des investissements qui leur sont proposés. Ainsi, pour bénéficier des lois Pons défiscalisant les investissements dans les DOM-TOM, combien se sont retrouvés propriétaires de voiliers qui n'existent pas, ou de chambres d'hôtels toujours vides ? Et la distance n'explique pas tout. Pour bénéficier des déductions Malraux, certains ont acquis des biens qui n'ont jamais été classés " monuments historiques " ! Ou encore, pour tirer parti du dispositif Robien, nombre de particuliers ont acheté des appartements à louer qui ne trouveront jamais de locataires, car mal situés ou construits localement en surnombre. Pour ceux-là, le risque est celui de la double peine : d'abord, de se retrouver avec un bien qui ne vaut rien, ou qui n'existe même pas, dans une toujours possible opération de cavalerie. Ensuite, de subir un redressement fiscal sévère car les conditions du bénéfice de la déduction n'auront pas été remplies ! Les niches fiscales de masse sont particulièrement dangereuses en ce sens qu'elles sont commercialisées par des francs-tireurs payés à la commission, et prêts à tout pour faire du volume. Ainsi, ce n'est pas tant la défiscalisation que sa commercialisation qui pose problème. Rien ne saurait dispenser les contribuables de se montrer vigilants sur la qualité de leurs investissements.

**Non : " Toujours investir comme si on le faisait pour soi " (Delphine Charles-Péronne)**

Pour tirer parti au mieux des dispositifs destinés à favoriser l'investissement immobilier dans des monuments historiques, les DOM-TOM, etc., il faut prendre le temps d'aller voir sur place les biens immobiliers proposés.

Mieux vaut sélectionner la localisation, mais aussi le lot, qui permettront de louer, puis à terme de vendre au mieux. On peut alors réaliser une bonne opération financière en finançant partiellement le bien grâce à l'économie d'impôt et aux produits de la location, ensuite en le revendant avec plus-value à l'issue de la période de location obligatoire. Mieux vaut aussi éviter les trop grands programmes qui peuvent aboutir, à l'issue de la période de location, à une offre pléthorique conduisant à une baisse des prix. En tout cas, ne regarder que la ligne "déduction fiscale" est, à l'évidence, le plus sûr moyen de perdre de l'argent... Quant aux dispositifs créés par la loi Tepas, ils offrent aux contribuables soumis à l'ISF plusieurs possibilités intelligentes de se libérer de l'impôt. Ils peuvent consentir un don à une fondation d'utilité publique et en déduire 75 % de leur ISF. Nombreux sont nos clients ayant procédé à ce geste de civisme afin de soutenir les causes auxquelles ils sont sensibles. Ils peuvent aussi investir, directement ou indirectement, au capital de PME, en imputant 50 ou 75 % de leur investissement sur l'ISF. Un chef d'entreprise peut donc affecter son ISF à l'augmentation de capital de sa propre entreprise ! Et si la PME prospère, le contribuable peut espérer récupérer davantage que sa mise initiale. Mais ici encore, il n'y a pas de recette miracle : il faut sélectionner avec attention l'entreprise ou le fonds dans lequel investir.

#### De l'aubaine

Votre banquier préféré vous propose d'investir sur six ans dans son fonds "FCPI Capital Invest PME" en vantant d'abord une exonération de 60 % du placement de l'ISF pendant la durée de vie du fonds, et l'exonération de l'impôt sur le revenu des plus-values de cession à la sortie ? Regardez-y de plus près. Il vous propose, dans la foulée, "d'accompagner des entrepreneurs dans la réalisation de leurs projets", en bénéficiant "du fort potentiel de croissance de ces jeunes entreprises à forte valeur ajoutée principalement dans les nouvelles technologies et les sciences de la vie" ? Et ce, en vous vantant "l'expertise de son équipe de capital-risque", sur la base d'un "accompagnement au quotidien des sociétés tout au long de l'investissement" ? Alors là, faites très attention : d'abord, ceux qui ont investi il y a près de dix ans dans les fonds high-tech vendus par les réseaux bancaires vous raconteront la qualité du suivi des jeunes pousses innovantes par leurs équipes. Et il se dit déjà qu'il y a une telle pénurie de PME de taille moyenne par rapport aux sommes prêtes à s'investir, que les investissements se font à des prix plutôt élevés. Souvenez-vous que "non-coté" ne rime plus depuis longtemps avec décoté. Enfin, entre les droits d'entrée, les droits de sortie dans les cas exceptionnels, le montant placé chez le dépositaire, les commissions de gestion ou de transaction, la commission de constitution, les frais directs et indirects de ces services sont prohibitifs. Vous avez dit aubaine ? Pour les banques, très certainement !

**VALÉRIE SEGOND**