

STRATÉGIES FISCALES ET FINANCIÈRES

Difficile de s'y retrouver dans les décisions et contre-décisions fiscales qui fleurissent en France, tous patrimoines confondus. Restent toutefois quelques niches, que les professionnels de ce numéro se font un devoir de nous détailler.



DÉFISCALISER DANS UNE ÎLE AU SOLEIL

Et si, plutôt que de dire adieu à la France, vous profitiez d'un avantage fiscal pour le moins exotique : investir dans une île... française ?

Penser « industrie » avant de penser à se loger !

Investir dans le Girardin industriel optimisé, c'est simple en optant pour une offre packagée – comme celle proposée par **Axone Invest**, société d'ingénierie financière indépendante, devenue un acteur de premier plan dans l'optimisation financière et fiscale des bénéfices fonciers – avec un outil de gestion performant de l'impôt sur le revenu, pour un investissement dynamique ayant des objectifs précis.

Description très complète par F. Ladière, Président Directeur Général d'Axone Invest.

La souscription à des opérations de location de matériels industriels dans les Dom Tom, appelée " Girardin industriel ", est arrivée à maturité, les garanties financières mises en place par les divers opérateurs ayant fait leurs preuves depuis 1986, date du vote de cette loi (anciennement dénommée loi Pons).

Ce mode de financement de matériels permet aux industriels des Dom Tom de financer leurs besoins en matériels d'exploitation en bénéficiant d'une baisse significative de leur prix de revient. L'État a ainsi trouvé un moyen efficace de substituer des

investisseurs privés pour soutenir les besoins de financement des entreprises des Dom Tom en échange d'économies d'impôts représentant 20 à 25% de l'impôt normalement dû.

Le régime d'aide fiscale aux investissements outre-mer a été confirmé et voté le 21 juillet 2003 pour une nouvelle période de 15 années et précisé dans l'instruction fiscale parue au Bulletin Officiel des Impôts du 30 janvier 2007. Acteur reconnu de la loi Pons Industrielle depuis 1995, Axone Invest a cessé cette activité en capitalisant sur 100% de réussite des opérations dont nous avons la responsabilité et plus de 200 M d'euros de matériels financés.

Suite à de nombreuses sollicitations de nos partenaires Conseil en Patrimoine et divers opérateurs de la place, nous avons relancé cette activité courant 2006 avec une nouvelle approche. Pour répondre aux besoins légitimes des investisseurs et de leurs conseils pour le

contrôle et le suivi des opérations mises en place, nous avons organisé une offre unique répondant à un cahier des charges strict et dans le cadre d'une relation gagnant/gagnant avec les investisseurs intéressés.

Axone Invest a pour objet d'assurer l'accompagnement et le conseil dans la mise en place des solutions préconisées. Cette volonté d'excellence qui anime chaque jour les experts d'Axone Invest devait se conjuguer à une offre unique, originale, et désormais opérationnelle dénommée " Axone Privilège " cumulant divers avantages fiscaux et financiers. "

La loi Girardin : merci au fiscaliste !

C'est la Loi Girardin qui a instauré, le 22 juillet 2003, la réduction d'impôt accordée à tout particulier réalisant un investissement locatif dans un logement neuf situé dans les DOM-TOM. Par

MéOffre actuelle « Axone Privilège »

Exemple pour une réduction d'Impôt de 100.000 euros
Sur L'Impôt à payer (en 2008) au titre des revenus 2007

Versement de fonds par l'investisseur en 04/2007 dans son EURL(Offre Axone Privilège)	77.000 euros
Réduction d'impôt en septembre 2008	100.00 euros
Gains prévus de l'opération soit 30% sur les apports	23.000 euros

Les flux prévisionnels de trésorerie se résument pour l'investisseur un tableau joint, et s'effectue entre le mois d'avril 2007, date de versement des fonds par l'investisseur dans son EURL, et le mois de septembre 2008 au plus tard, date de constatation du solde de son économie d'impôt, dans l'hypothèse ou il effectue le paiement de son impôt par tiers provisionnels.

Un cas pratique pour 10.000 euros de bénéfices fonciers à optimiser

Comment acquérir, à moindre coût, un revenu complémentaire à un terme défini ?

En déclarant 10.000 euros de bénéfices fonciers

M. Dupont paye 4.000 euros d'impôts sur le revenu, 1.100 euros de CSG, CRDS et taxe de 2%. Le pouvoir d'achat réel de ce bénéfice foncier est

de 4.900 euros/an. Il souscrit à 100% crédit In Fine pour 200.000 euros à la nue-propriété de parts d'un Plan Innofi 15 ans pour acquérir un revenu annuel estimé selon ses critères à 14.500 euros.

Il apporte à la banque partenaire des Plans Innofi, en garantie du crédit mis en place, 30%, soit 60.000 euros, sous forme d'un contrat d'assurance-vie dont il disposait par ailleurs chez son assureur. Son contrat sera uniquement nanti par la banque pendant 15 ans et continuera à produire des intérêts.

Les intérêts du crédit seront financés par remploi de ses bénéfices fonciers et déductibles. Il neutralisera ainsi la fiscalité sur ses bénéfices fonciers en finançant l'acquisition d'un revenu trimestriel indexé à recevoir dans 15 ans. En échange du pouvoir d'achat de ses bénéfices fonciers, soit 4.900 euros par an, représentant une sortie de trésorerie cumulée sur 15 ans de 73.500 euros, il financera l'acquisition d'un revenu indexé de 14.500 euros annuel, sans aucun souci de gestion.

cette loi, l'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôts, laquelle variera selon que la location sera consentie en secteur libre ou intermédiaire.

Quatre conditions président au bénéfice de ce dispositif.

Il faut d'abord que le bien soit situé dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Wallis et Futuna et dans les terres australes et antarctiques françaises.

Il doit s'agir d'un logement neuf destiné à l'habitation principale et loué nu pendant au moins 5 ans en secteur libre (sans plafond de loyer et de ressources spécifiques) et 6 ans en secteur intermédiaire (avec plafond de loyer et de ressources du locataire).

La location doit être consentie à une personne autre que le conjoint de l'investisseur ou qu'un membre de son foyer fiscal.

Ajoutons-y des conditions de plafond de loyer et de ressources du locataire en secteur intermédiaire.

• L'avantage fiscal à la loupe

En secteur libre, la réduction d'impôt est de 40% de l'investissement répartie sur 5 ans (soit 8% par an) ; en secteur intermédiaire, la réduction d'impôt est de 50% sur 5 ans (soit 10% par an).

L'investissement est constitué du prix du logement majoré des frais d'acquisition tels que les frais de notaire, la TVA

La réduction est plafonnée à 1 800 euros HT par mètre carré habitable. Ce plafond est revalorisé chaque année au 1er janvier (selon l'indice INSEE). Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus locatifs.

• Des engagements côté bailleur et côté locataire

Il doit s'agir d'un logement neuf destiné à l'habitation principale et loué nu pour une durée de 5 ans en secteur libre et 6 ans en secteur intermédiaire.

• Comment sortir du régime ?

Après 5 ans de location, le logement peut être vendu. Le gain financier peut ainsi constituer un apport pour un nouvel investissement.

• Les garanties associées au bien loué

En donnant son logement en gestion à un cabinet spécialisé, différentes garanties peuvent être associées à l'investissement, telles que des garanties de carence, de vacance, de paiement des loyers, et même de protection juridique. Bref, louer comme en France, certains impôts en moins !

COUPER SON BIEN EN PETITS MORCEAUX

Spécialiste du démembrement de propriété avec le " Plan Innofi ", Axone Invest fait

évoluer cette solution au regard de l'instruction Fiscale publiée le 23 mars 2007.

Le plan Innofi

Plus de 200.000 propriétaires d'immobilier locatif concernés par Innofi, " Axone Invest dispose ainsi d'une expertise unique et d'un outil de gestion désormais incontournable pour les conseils en patrimoine et leurs clients ".

Le " Plan Innofi ", concept et marque déposés en 2006, a été développé spécifiquement pour répondre aux exigences de l'Administration Fiscale et en conformité avec les dispositions du Code Civil sur le démembrement temporaire de propriété. Ce nouveau concept d'investissement permet à des titulaires de bénéfices fonciers d'acquérir un revenu complémentaire, à un terme défini par remploi de tout ou partie de leurs bénéfices fonciers.

En effet, nombreux sont les contribuables déclarant des bénéfices fonciers en plus de leurs revenus du travail. Le bénéfice foncier est actuellement le revenu le plus taxé en France : impôt sur le revenu, CSG, CRDS, taxe de 2% et le cas échéant, l'ISF.

Pour bénéficier de déductions fiscales, on peut donc réinvestir, entre autres solutions, dans la nue-propriété de parts de sociétés permet tant d'acquérir un revenu

à terme (cf. Instruction Fiscale ci-dessous). De ce fait, le Plan Innofi est devenu la solution incontournable pour optimiser la gestion financière et fiscale de ses bénéficiaires fonciers sans aucun souci de gestion.

Une Instruction Fiscale enfin publiée...

L'Administration Fiscale a publié le 23 mars 2007 au Bulletin Officiel des Impôts l'Instruction Fiscale sur la réforme de l'impôt sur le revenu prévue par l'article 76 de la loi de Finance pour 2006 et en parti-

culier pour les revenus fonciers. Cette instruction a pour objet principal de récapituler la doctrine en vigueur applicable en matière de revenus fonciers. Comme la précise l'administration fiscale, qui souligne que « les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire des parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne sont pas déductibles, dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné

en location... »

La souscription à la nue-propiété d'un Plan Innofi a pour objet l'acquisition d'un revenu complémentaire à un terme défini qu'il recevra trimestriellement dès l'extinction de l'usufruit. On peut donc considérer que dans le cadre du financement de la nue-propiété des parts d'un Plan Innofi, les dépenses sont effectivement engagées en vue de l'acquisition d'un revenu et donc doivent permettre à son souscripteur de les déduire des revenus fonciers provenant, le cas échéant de ses autres propriétés.

LIVRES

" Le nouveau guide des successions et donations " - Imran Omarjee - Editions de Verneuil - Septembre 2007 - 354 pages - 21 euros

A quel moment faut-il penser à transmettre son patrimoine ? Comment préparer sa succession ? Quelles sont les règles applicables aux donations et aux successions ? Comment protéger son conjoint, partenaire pacsé ou concubin survivant ? Peut-on avantager un enfant ou comment faire pour que l'héritage soit réparti de manière égalitaire ? Comment s'opère le partage des biens ? A qui s'adresser ? Quel est le coût de l'intervention des professionnels (notaires...) ? Comment payer moins d'impôt ? Comment sécuriser la transmission de son patrimoine ?...

Ce sont autant de questions auquel répond très simplement, mais très complètement, ce Guide, illustré par de nombreux exemples de la vie de tous les jours. L'auteur a également pris le soin d'analyser et d'intégrer les dernières mises à jour nées de la loi réformant les successions en vigueur depuis le 1er janvier 2007 et des nouvelles dispositions fiscales issues de la loi du 21 août 2007 de façon à en faire un

ouvrage totalement à jour, indispensable aux professionnels comme aux particuliers.

" Options, futures et autres actifs dérivés " - John Hull et Patrick Roger - Pearson Education France - 6ème édition - avril 2007 - 59 euros

Référence mondiale, le livre de John Hull fait autorité aussi bien en salle de cours qu'en salle de marchés. Il fait le lien entre la théorie des actifs dérivés et leur pratique, et doit son succès auprès des universitaires comme des professionnels à deux atouts essentiels : c'est l'ouvrage le plus complet sur les actifs dérivés (contrats à terme, options, futures, swaps...) et la gestion des risques qu'ils impliquent ; et il fait un usage raisonné des mathématiques (explications claires, notations choisies, sélection de l'essentiel).

Actualisée, enrichie et remaniée, cette sixième édition se distingue par : une mise à jour importante des chapitres sur le risque de crédit et les dérivés de crédit afin d'intégrer les derniers développements de ces marchés ; de nouveaux développements sur la théorie des marchés dérivés, Bâle II, le modèle variance-gamma, les ajustements de convexité des contrats futures Eurodollar, les modèles de copula et les stock-

options ; une cinquantaine de nouveaux encadrés analysant des pratiques ou des cas d'entreprise (les Hedge funds, la faillite de la banque Barings, la couverture de l'exploitation des mines d'or...) ; un plan retravaillé pour plus de pédagogie et de clarté (les taux et les contrats sur taux sont traités en deux chapitres distincts ; les questions spécifiques aux ajustements ont été rassemblées en un seul chapitre) ; une vingtaine de notes techniques accessibles sur www.pearsoneducation.fr, pour approfondir des points précis de mathématiques et de finance (calcul de la loi de Khi2 décentrée, évaluation des swaps composés...). L'ouvrage compte désormais 32 chapitres, dont chacun s'achève sur un résumé, une bibliographie, des problèmes et exercices pour s'entraîner (corrigés publiés à part), puis des questions d'approfondissement. Plus de 700 mises en situation permettent ainsi au lecteur de tester sa compréhension des notions étudiées.

Enfin, le CD-ROM d'accompagnement offre la dernière version du logiciel créé par l'auteur pour calculer la valeur des options (européennes, américaines et exotiques), les lettres grecques, les dérivés de taux d'intérêt... mais aussi pour développer ses propres applications de calcul à partir de fonctions choisies.