

# 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 profitez d'un avantage fiscal pour le moins exotique : investir dans une île... française ?

### Penser " industries " 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 bénéficiaires 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. Ladrière, 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

### Offre 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	77.000 euros
<u>dans son EURL (Offre Axone Privilège)</u>	
Réduction d'impôt en septembre 2008	100.000 euros
<u>Gain prévu de l'opération soit 30% sur les apports</u>	<u>23.000 euros</u>

Les flux prévisionnels de trésorerie se résument pour l'investisseur au tableau joint, et s'effectuent 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 où il effectue le paiement de son impôt par tiers provisionnels.

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 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 emploi 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 bénéfices 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 Finances pour 2006 et en particulier pour les revenus fonciers.

Cette instruction a pour objet principal de récapituler la doctrine en vigueur applicable en matière de revenus fonciers.

Comme l'a précisé l'administration fiscale, qui souligne que " les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propriétaire des parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété 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... "

### **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 emploi 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.

La souscription à la nue-propriété 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-propriété 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 foncier s provenant, le cas échéant de ses autres propriétés.