nouveau raboter les avantages fiscaux liés aux produits d'épargne. Revue de détail des niches dont il faut profiter avant la fin 2011.

Le gouvernement va de la reste encore des solutions pour réduire la facture

est à désespérer le plus citoven des contribuables! Depuis la réforme de 2009, on savait que les avantages fiscaux attachés à certains placements (notamment la pierre) allaient rapetisser au fil des ans. Fâcheux, mais au moins étaiton fixé. Et voilà que le gouvernement vient d'annoncer un coup de rabot supplémentaire de 10%, appliqué sur l'ensemble des niches dès le 1er janvier prochain. Autant dire que nombre de dispositifs ne seront plus profitables en 2012, à l'image de l'immobilier Scellier, dont le bonus chutera au total de... 36%. Pas de panique toutefois, vous trouverez ici tous les bons plans restant à saisir d'ici le 31 décembre. N'hésitez pas à les cumuler. Le plafonnement global des avantages fiscaux n'a pas (encore) bougé: il s'élève à 18000 euros par an plus 6% du revenu imposable. Suffisant pour qu'un couple gagnant 140000 euros par an parvienne à effacer 100% de son impôt.

SCPI SCELLIER

Gain maximum: 7333 euros de réduction d'impôts par an, pendant neuf ans

Baisse prévue de l'avantage fiscal en 2012 : 36%

Frais de notaire offerts chez Nexity, 7500 euros de ristourne sur les cinq-pièces chez Bouygues... Comme à chaque fin d'année, les promoteurs multiplient les cadeaux afin d'écouler leurs stocks, notamment auprès des clients en quête

d'allègements fiscaux. Malgré le bonus de la loi Scellier (22% du prix d'achat, plafonné à 300000 euros), pas sûr que la bonne affaire soit au rendezvous: avec des prix au sommet (+ 9,7% sur un an) et des loyers en berne (+ 0,9%), l'immobilier neuf présente de gros risques. Il y a pourtant moyen de les réduire considérablement, en investissant à travers des SCPI estampillées «Scellier». Ces sociétés spécialisées possèdent de nombreux atouts: elles diversifient la mise sur des centaines de biens (le risque est lissé), en se concentrant sur les plus rentables à long terme, les trois et quatre-pièces (le potentiel de plus-values est supérieur à celui des petites surfaces). Côté prix, il y a aussi des avantages. «L'achat en gros permet d'obtenir de 5 à 10% de rabais sur le tarif officiel», assure Alain Boyer-Chammard, P-DG d'Immovalor Gestion. Certes, la lourdeur des frais d'entrée (de 9 à 13%) et de gestion (12% par an) grève la performance finale. Mais, à condition de choisir avec soin votre SCPI (lire notre sélection ci-contre) et de ne pas revendre vos parts avant sa dissolution (comptez entre 12 et 14

ans), vous obtiendrez un rendement, avantage fiscal inclus, souvent supérieur à 4,20% l'an.

RÉSIDENCES NEUVES **AVEC SERVICES**

Gain maximum: 6000 euros de réduction d'impôts par an, pendant neuf ans

Baisse prévue de l'avantage fiscal en 2012 : 33%

L'équivalent d'un rabais de 32% sur le prix d'achat! Difficile de faire mieux que le dispositif Censi Bouvard, réservé aux résidences neuves de services, qui permet de déduire de son impôt 18% de la mise et d'être exonéré des 19,6% de TVA. Comme pour les SCPI, l'exploitant de l'immeuble se charge de gérer la location. En plus, il garantit un niveau de rentabilité pour la durée du bail (neuf ans minimum). Méfiance, toutefois, avec les résidences estudiantines ou touristiques, rarement louées à plus de 70%, qui offrent moins de 3,5% l'an (4,2% maximum après avantage fiscal). Préférez les Ehpad, ces résidences médicalisées pour seniors. «Une autorisation administrative étant exigée pour en construire, le risque de saturation est faible», explique Benjamin Nicaise, patron du cabinet Cerenicimo. En passant par un bon gestionnaire tel qu'Orpéa, Médica ou Emera, vous êtes assuré d'un taux d'occupation des chambres de 95%. Rendement moyen: 4% l'an (4,8% net après avantage fiscal), avec des pointes à 4,6% (5,5% net), comme pour le programme Emeraudes II, Suite page 134 ▶

