

Guide des placements 2018

DE 4 À 15% DE RENDEMENT (SUITE)

☛ montages de Wiseed, financé en obligations. Chez Anaxago, les opérations, réalisées en actions via une société civile de construction vente (SCCV), ne seraient pas concernées par la liquidation. Reste que les investisseurs n'ont toujours pas récupéré leurs billes. **FISCALITÉ** Dans le cas d'obligations, identique à celles des comptes sur livrets (lire page 10). Dans le cas d'une SCCV, identique à celle des actions françaises (lire page 25).

↑ Financement d'énergies vertes

Rentabilité : de 4 à 7% avant impôts

Perte potentielle : jusqu'à 100% de la mise initiale

Durée : de 2 à 5 ans

Voilà le placement idéal pour concilier rentabilité et éthique : proposé par des plates-formes comme Lendosphere, Enerfip ou Lumo, ce type de prêt permet de financer l'installation de parcs éoliens ou solaires. «Cet aspect m'a séduit et j'ai investi, depuis fin 2014, pour 2 136 euros issus d'un héritage, dans 24 projets au total», explique Fanny Destombes, qui devrait recevoir à terme 2 400 euros. Soit 12% de gain. Il faut s'attendre à ce que ce segment, encore épargné par les

défauts de paiement, se développe fortement en 2018 : la loi de transition énergétique prévoit qu'un meilleur tarif d'achat de l'électricité soit octroyé aux opérateurs ayant convaincu au moins vingt particuliers d'apporter leur financement. Plus nombreux, les projets devraient également rapporter davantage, en tout cas aux riverains concernés. « Une prime à la proximité est de plus en plus souvent octroyée », confirme Laure Verhaeghe, cofondatrice de Lendosphere. Bonus possible : de 1 à 2 points de rendement. **FISCALITÉ** Identique à celle des prêts aux PME ou des obligations immobilières.

→ Girardin industriel

Rentabilité : de 10 à 15%

Perte potentielle : supérieure à la mise initiale

Durée : 5 ans

Ici aussi, il s'agit d'aider des PME, basées en Outre-mer, en leur louant du matériel (tracteurs, grues, etc.). L'intérêt du placement ne réside ni dans les revenus (nuls), ni dans la revente de l'équipement (à l'euro symbolique), mais dans le bonus fiscal octroyé, calculé sur le montant global de l'opération, nécessitant souvent un emprunt. Il suffit ainsi d'injecter, en début d'année, 10 000 euros pour décrocher, l'année d'après, une réduction d'impôts de 11 500 euros. Soit 15% de rendement. Ce genre de montage reste toutefois risqué. Le locataire n'exploite pas l'équipement de manière continue ? Le fisc peut reprendre l'avantage. Un accident survient avec le matériel dont vous êtes propriétaire ? Votre responsabilité peut être engagée. Voilà pourquoi mieux vaut choisir des monteurs, tels Inter Invest ou Ecofip, qui multiplient les garanties, à commencer par la responsabilité civile en cas d'accident, mais aussi la garantie chapeau. Les récents ouragans ayant ravagé

les Antilles ont montré l'intérêt de ces sécurités, même si elles rognent de 2 à 3 points le rendement. « Dans un tel cas de force majeure, le risque de requalification est toutefois minime », assure Mélanie Kabla, directrice commerciale d'Ecofip.

FISCALITÉ La réduction d'impôts représente 44% du montage en plein droit (34% des montages avec agrément de Bercy), dans la limite d'un plafonnement de 18 000 euros. Mais, comme l'avantage fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, il peut grimper à 40 909 euros en plein droit (52 941 avec agrément).

↓ Girardin HLM

Rentabilité : de 10 à 12%

Perte potentielle : supérieure à la mise initiale

Durée : 5 ans

Les pouvoirs publics ont décidé d'éteindre peu à peu cette niche, en forçant les opérateurs concernés (des sociétés HLM en Outre-mer) à recourir à un crédit d'impôts, versé par l'Etat. Proscrit dans les DOM (Réunion, Guadeloupe, Martinique...) dès 2018, le Girardin HLM ne survivra dans les COM que jusqu'en 2020. « On ne dénombre plus que quelques opérations en Polynésie, à Saint-Martin ou en Nouvelle-Calédonie », résume Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest. Les rares bailleurs sociaux qui y sont actifs ayant la main, la rentabilité à attendre des montages devrait baisser.

FISCALITÉ : La réduction d'impôts représente 30% du montage, dans la limite d'un plafonnement spécifique de 18 000 euros par an. Mais, comme le bonus fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à la société HLM, celui-ci peut grimper à 60 000 euros.

L'ASTUCE FISCALE

Créée en 2016, cette niche fiscale devrait être préservée par la réforme Macron : en cas de faillite d'une PME à qui vous aviez prêté, il est possible de déduire la perte en capital des intérêts issus d'autres crédits. Attention, la déduction ne porte que sur l'assiette de l'impôt sur le revenu, et pas sur les taxes sociales, qui restent dues. L'effet amortisseur s'en trouve donc amoindri. Exemple pour 50 euros de capital perdu, au sein d'un portefeuille de dix prêts de 100 euros, rémunérés en moyenne à 8%, l'économie fiscale à attendre de la déduction de ces 50 euros des 80 euros d'intérêts annuels est de 6,40 euros (soit le taux du prélèvement forfaitaire de 12,8%, appliqué aux 50 euros déductibles). De quoi ramener la perte à 43,60 euros.