

Tenté par une fiscalité douce ? Gare aux arnaques !

En matière de défiscalisation, les plus beaux produits sont aussi les plus dangereux. Vous n'êtes pas à l'abri d'une escroquerie. Alors, soyez prudent.

« C'est au moment de payer ses impôts qu'on s'aperçoit qu'on n'a pas les moyens de s'offrir l'argent que l'on gagne », disait Frédéric Dard. Or difficile d'y couper, même si la facture s'enflamme parce que vos enfants ont déserté le foyer fiscal, par exemple. Conscients de ce dilemme, certains opérateurs proposent des produits insensés, offrant de faire baisser la note, parfois même sans déboursier un euro ! C'est tentant mais évidemment dangereux. Car, pas plus en matière de placement qu'ailleurs, il n'y a de formules magiques. Et les solutions les plus attirantes sont souvent les plus obscures. Voire les plus absurdes. « Certains épargnants ont été jusqu'à investir, via le Girardin industriel, dans un logiciel d'une valeur de 200 000 € qui traduit le créole et le haïtien en espagnol », pointe Emmanuel Bussière, gérant de la société 1Pact Invest, dont la mission principale est d'analyser les produits de défiscalisation.

Même si vous êtes bien plus vigilant que ces investisseurs pas bien informés sur le produit., sachez que « neuf personnes sur dix investissent à l'aveuglette », selon Pierre Louis-Violland, président d'Infinvest, cabinet de gestion de patrimoine. « C'est notamment vrai pour les produits Scellier, au sujet desquels les investisseurs ne s'intéressent ni à l'emplacement, ni à l'étage, ni à l'orientation. Pourtant, c'est avant tout un produit immobilier », souligne un professionnel. Intéressés uniquement par la carotte fiscale, ces investisseurs deviennent les victimes idéales d'escrocs en tout genre. Les arnaques sont nombreuses et, même si elles sont décelées, il est difficile d'en sortir et très compliqué de récupérer sa mise. Bref, mieux vaut les repérer avant qu'après.

Vous êtes toujours une victime potentielle

Ainsi, les victimes d'Appolonia (voir encadré) n'ont pas encore réussi à geler les prêts relatifs à l'achat de résidences en Vefa en 2003, « même si elles ont réussi à entraver l'action



de banques qui cherchent à recouvrer des millions d'euros de prêts qui n'auraient jamais dû être accordés », selon leur avocat, M^e Jacques Gobert.

Autre affaire en suspens, celle d'Omnium Finance, qui continue à officier bien que deux de ses dirigeants aient été mis en examen pour faux et usage de faux. « D'abord, cette société a commercialisé des programmes d'appartements Robien à Saint-Martin-Lacaussade, soit à plus d'une heure de Bordeaux et non à proximité de la ville, comme il était décrit dans les brochures », commente Claudy Giroz, présidente de l'Adim (Association de défense des investisseurs et mandataires abusés). Ensuite, les biens auraient été vendus à plus de 70 % de leur valeur réelle. « Autre détail troublant : le président du conseil syndical de la copropriété n'est autre que le maire du village. Comment le maire a-t-il pu acquérir un logement ainsi surévalué dans son propre village avec un faible potentiel locatif ? » s'interroge Claudy Giroz.

Les programmes Scellier apportent eux aussi leur cortège de désillusions. « Certains se construisent dans des villes non éligibles au Scellier. Ainsi, la société Carrère, rebaptisée Gotham, a érigé 700 logements Scellier à Ambès, sur une zone potentiellement inondable », détaille la présidente de l'Adim. Autre déconvenue : la commercialisation de programmes dans des zones sans potentiel locatif ou dans des quartiers dits sensibles, « à l'instar des programmes Les Lémanites ou L'Orée du Salève, implantés au Perrier, quartier d'Annemasse surnommé par les Annemassiens le Bronx ou Beyrouth ! Aujourd'hui, les investisseurs peinent à trouver des locataires. Ils sont aussi obligés de payer, en plus des emprunts et charges, un service de sécurité, ce qui minore bien évidemment la rentabilité du placement », finit de détailler Claudy Giroz.

Quant aux investissements en Girardin industriel, ce sont les produits idéaux pour piéger les Français les plus imposés. Il faut dire que la carotte est belle : une réduction

Patrimoine



Certains produits font miroiter des réductions d'impôt... fictives

DOM-TOM, avec une rentabilité de plus de 65 % en dix-huit mois. « Mais, outre le fait que la société a vendu le watt crête à des tarifs prohibitifs, il a été mis en évidence l'absence d'investissements concrets en Martinique et en Guadeloupe, le non-raccordement, notamment auprès d'EDF, des panneaux photovoltaïques. Avec tous ces manquements, il n'est pas sûr que l'administration fiscale accepte de délivrer l'avantage fiscal », explique Pierre Louis-Violland.

Des risques de requalification fiscale non négligeables

« Or, dans ce type de situation, seul le petit épargnant se fait plumer », poursuit le président d'Invest. « En cas de non-respect des règles, l'administration fiscale peut exiger une reprise de l'avantage fiscal, augmenté des pénalités pouvant aller jusqu'à 80 % pour mauvaise foi et des intérêts de retard, précise Emmanuel Bussière. En revanche, après cinq ans, le fisc ne peut généralement plus rien réclamer. Conscients de cela, beaucoup d'opérateurs peu scrupuleux misent sur le silence et sur la complicité passive de nombreux intermédiaires, notamment les CGP. »

D'autres réagissent, à l'instar d'Emmanuel Bussière qui a préféré lever les premiers doutes concernant une opération de financement de bus de ramassage scolaire en Martinique, qu'il commercialisait. Après un travail d'enquête et une fois ses doutes confirmés, il a rassemblé les premiers investisseurs et a porté plainte pour escroquerie, faux et

usage de faux. « L'intérêt de réagir très vite est de pouvoir stopper la commercialisation de nouveaux produits, puis d'intervenir au plus tôt avec les services fiscaux et, enfin, de bloquer une partie des fonds avant que les opérateurs n'organisent leur insolvabilité ou ne disparaissent de la circulation. Ainsi, à ce stade du dossier précédemment mentionné, plus de 1 M€ a déjà été bloqué par la justice sur les 4,7 M€ collectés », considère aujourd'hui Emmanuel Bussière.

Si elles sont repérées, les sociétés esquivent ou bien mettent la clé sous la porte, avant que le souscripteur n'ait le temps de se retourner contre elles par voie judiciaire. C'est notamment ce qu'a fait récemment Marble Art Invest, qui répond aujourd'hui aux abonnés absents. Rappelons que cette dernière entité, basée à Londres, proposait un gain de 16 % contre un investissement dans des œuvres contemporaines dont la cote devait grimper en quelques mois ! Ce scénario n'a, évidemment, pas fonctionné longtemps. Très vite, les investisseurs n'ont plus reçu le rendement promis, et la société s'est volatilisée. « Il est fort possible qu'il se soit agi d'une structure à système pyramidal dans laquelle les gains des premiers investisseurs étaient payés par les sommes versées par les investisseurs suivants », pronostique aujourd'hui un professionnel.

Entourez-vous de multiples précautions

Vous l'avez compris, quel que soit l'intérêt fiscal de l'opération, vous devez toujours rester prudent. D'abord, ne souscrivez que

> pouvant gommer totalement l'impôt sur le revenu, avec souvent des promesses d'une rentabilité à deux chiffres. Et ces placements peuvent être si complexes que les investisseurs poussent rarement la curiosité plus loin. « Ils signent pour l'avantage fiscal, sans comprendre dans quoi ils investissent », précise un professionnel. Dommage, car les mauvaises surprises existent. Ainsi les souscripteurs de DTD (DOM-TOM Défiscalisation), produit conçu par le groupe Lynx et commercialisé par divers CGP, dont Hedios Patrimoine, ont de sérieuses raisons de s'inquiéter. DTD proposait d'investir dans des panneaux photovoltaïques dans les

L'affaire Appolonia : près de 500 couples piégés !

► De 2003 à 2008, la société Appolonia, agence immobilière agréée par la Fnaim et gestionnaire de patrimoine, a commercialisé auprès d'un demi-millier de couples d'épargnants plusieurs appartements en Vefa (vente en état futur d'achèvement) dans des résidences hôtelières, touristiques et étudiantines. Vivement intéressés, les investisseurs ont en moyenne placé quelque 2 M€ dans ce qui se révélera une des plus grandes escroqueries immobilières de la décennie. Claude Michel, aujourd'hui président de l'ANVI-ASDEVILM, association de défense de ces infortunés investisseurs, fait partie des victimes. « Pendant seize mois, j'ai été harcelé par cette agence immobilière, agréée par la Fnaim. Lorsque le rendez-vous a été pris, je me suis laissé séduire. On me promettait d'investir dans des résidences sans déboursier un centime, les loyers devant couvrir les emprunts et charges diverses. Et, surtout, ils s'occupaient de tout, avec l'aide de notaires des études de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Lyon, et des plus grandes enseignes bancaires internationalement reconnues. »

La dure réalité a fait surface assez rapidement. Quelques années après avoir signé, cet épargnant a constaté que les loyers ne couvraient pas la moitié de l'emprunt. Sentant l'escroquerie, il a convié d'autres investisseurs mécontents à se joindre à lui et, avec

l'aide de M^e Gobert, avocat, il a dénoncé le montage frauduleux. Très vite, les principaux membres d'Appolonia ont été incarcérés et mis en examen pour escroquerie en bande organisée et pour faux et usage de faux. L'affaire était très bien ficelée. D'abord, pour appâter le client, l'équipe d'Appolonia faisait miroiter les bénéfices du statut du loueur en meublé professionnel (LMP), grâce auquel l'épargnant qui a signé un bail commercial de neuf ans avec un tiers peut récupérer la TVA. De ce fait, l'opération devait être totalement autofinancée par la récupération de la TVA et par les loyers. « En contrepartie, l'épargnant devait acquérir au minimum sept appartements », rapporte Claude Michel. Par ailleurs, pour avoir les coudées franches, l'équipe d'Appolonia avançait que toutes les démarches incombaient aux commerciaux. L'argument était entendu parce qu'il s'adressait à une population avertie – médecins, journalistes, gestionnaires de patrimoine... – mais débordée par leur emploi du temps. Enfin, la société s'entourait d'acteurs rassurants : notaires et grandes enseignes bancaires. Derrière ce tableau flatteur, les biens étaient commercialisés au double de leur valeur réelle, « voire six fois plus, selon les experts », précise Claude Michel. Et Appolonia encaissait 50 % du bénéfice de la vente des biens.

si vous comprenez le fonctionnement du produit. Et posez-vous toujours la question de savoir si vous effectueriez cet investissement en dehors de l'aspect fiscal. « *La défiscalisation, c'est la cerise sur le gâteau, mais le gâteau reste le projet. La réduction fiscale est uniquement la contrepartie d'un aléa* », rappelle Emmanuel Bussière.

Ensuite, vérifiez le contenu du dossier et le sérieux des documents qui vous sont remis. Ils doivent notamment mentionner les conditions précises de l'investissement, les modalités financières, l'intégralité des engagements de l'opérateur, le détail des charges, les différents contrats passés avec les intermédiaires associés au projet. « *Or c'est malheureusement au moment où le doute s'installe que l'investisseur s'aperçoit qu'il a très peu de documents* », constate M^e Gobert.

Cet avocat préconise également de faire valider l'opération par un professionnel (notaire, conseiller en gestion de patrimoine...) qui n'est pas concerné par l'opération commercialisée. « *Aujourd'hui, on ne peut investir dans un programme immobilier qu'en ayant recours à un commercial, à un notaire et à une banque. Il est évident que dans le cas d'une escroquerie, cette dernière est plus facile à mettre en place si ces trois intervenants sont en phase, comme dans le cas de l'affaire Appolonia.* » Il s'agit donc de casser ce trio, qui peut devenir infernal, en introduisant un professionnel de confiance. Enfin, assurez-vous que l'opérateur soit bien

couvert par une assurance responsabilité civile pour le projet qu'il veut vous vendre. Attention, les assurances ne fonctionnent plus en cas d'escroquerie avérée. Il pourra donc être judicieux, lors d'un litige, de tenter de régler le problème à l'amiable, avant que le dossier ne soit qualifié d'arnaque.

Veillez à ce que l'opération pour laquelle vous avez versé des fonds a bien été réalisée dans les règles. Rappelons à ce sujet que, comme pour les assurances, les lois de défiscalisation ne s'appliquent que si toutes les modalités sont respectées. Ainsi, dans le Girardin industriel, l'avantage fiscal peut vous être refusé au motif que le matériel acheté n'est pas neuf ou que l'investissement ne répond pas aux activités éligibles – les principales sont l'industrie, le BTP, les transports et le tourisme. En Girardin immobilier aussi, les règles sont strictes, et les investisseurs du programme Valory « *Opération Premium Entre Deux* », à la Réunion, ont fait les frais du laxisme de l'opérateur. « *Six mois après les dernières souscriptions, les logements n'étaient toujours pas achevés et ne pouvaient donc pas être loués. Ce qui a entraîné une perte définitive de l'avantage fiscal* », souligne aussi Claudy Giroz. Votre intermédiaire doit donc bien connaître les lois et s'engager à faire les vérifications nécessaires.

Assurez-vous également de la solidité des différents acteurs. « *Ainsi, pour le Girardin industriel, le premier point à vérifier est la bonne santé financière de l'éventuel exploitant, censé louer votre matériel pendant*

Loi	% du prix de revient qui vient en réduction des impôts sur le revenu *
Scellier	13% (RT 2005) à 22% (BBC Bâtiment Basse consommation). Attention en BBC +9% de defisc mais +15% sur le prix (surcoût des normes BBC)
Scellier social	27% sur 12 ans à 32% sur 15 ans
Scellier Dom	36% sur 9 ans (5 ans en zone Pacifique)
Scellier social Dom	42% sur 12 ans à 48% sur 15 ans
Scellier Pacifique	36% (avec une détention sur seulement 5 ans, contre un minimum de 9 ans pour les autres)

* A noter, la réduction est reportable sur 6 ans, sous forme de réduction d'impôt. Source Infinvest

cinq ans. Vérifiez également que les biens ont été achetés au prix du marché », précise Louis Pierre-Violland, qui, pour toutes ces raisons, préfère travailler avec des opérateurs présents sur le terrain. Quel que soit votre investissement immobilier, déplacez-vous, ne serait-ce que pour vérifier le potentiel locatif du secteur.

Enfin, si vous êtes victime d'une escroquerie ou si vous pensez l'être, ne restez pas isolé. « *Contactez d'autres victimes pour donner du poids à votre réclamation, mais aussi pour amoindrir les frais de procédure et gagner du temps. En effet, les dossiers d'escroquerie sont complexes et nécessitent, de la part de l'avocat, des travaux de recherche importants* », conseille M^e Gobert. Et l'analyse de plusieurs dossiers fait apparaître diverses anomalies qui serviront à la défense de la cause dans son ensemble. **Anne Michel**



Certaines constructions n'ont pas été terminées ; donc, elles n'ont pas été louées. D'ailleurs, pour éviter un contrôle des propriétaires, les épargnants résidant dans le Sud étaient amenés à investir dans le Nord et vice versa. Les banques impliquées ont prêté à des taux prohibitifs : environ 4 points au-dessus de la moyenne du marché. De quoi expliquer pourquoi elles étaient si peu exigeantes sur la solvabilité du client, « *auquel elles pouvaient faire souscrire jusqu'à six prêts consécutifs sans prendre contact avec lui* », précise une victime.

L'équipe d'Appolonia a été mise sous les verrous durant quelques semaines, avant qu'elle ne soit libérée après le versement de très

importantes cautions et assignée à résidence. « *Les avoirs et les biens qui leur appartiennent en France sont bloqués. Mais leur montant est bien inférieur à celui de l'escroquerie, évalué à 1 Md€* », détaille Claude Michel. Évidemment, il regrette que ne puissent être saisis les biens détenus à l'étranger, parmi lesquels « *une palmeraie à Marrakech, louée 50 000 € la semaine, et l'Hôtel Boz, situé au cœur de cette même ville* ».

Plusieurs notaires et courtiers bancaires ont été mis en examen, dont certains sont interdits d'exercice. Et l'enquête se poursuit.

Quant aux victimes, leur bataille acharnée commence à porter ses fruits. « *Après avoir été poursuivies pour rembourser les crédits, elles sont désormais harcelées par les banques pour transiger, dans des conditions qui restent encore inacceptables* », selon M^e Gobert. En outre, de nombreux actes notariés auraient été privés de leur force authentique. « *À ce jour, cinq notaires ont été mis en examen, sur un total provisoire de dix-neuf mises en examen dans cette seule affaire* », poursuit l'avocat. Pour autant, beaucoup de victimes ont dû faire face à des saisies sur leurs biens personnels, notamment sur les appartements qui leur avaient été vendus par Appolonia. Ironie du sort, des studios à Annemasse achetés 75 000 € en 2003 ont été mis aux enchères et achetés 40 000 € par la société Actimmo, une filiale du Crédit mutuel impliquée dans le scandale ! A.M.