



FISCALITÉ

GIRARDIN

Une réduction immédiate et sans engagement

C'est le dispositif de défiscalisation le plus original mais aussi le plus efficace : l'investissement Girardin outre-mer permet de réduire son impôt de 110 %, voire plus, de la somme qui lui est consacrée.

Pour 10.000 € investis, votre impôt sera ainsi réduit de 11.000 € au moins l'an prochain. Le tout sans engagement sur la durée de détention et avec un aller sans retour, car votre argent sera définitivement envolé. Le bien financé grâce à votre apport est, après une durée de cinq à sept ans, cédé pour une somme symbolique à l'entreprise locale. Le seul gain provient donc de l'avantage fiscal. Mais il est loin d'être négligeable.

C'est aussi, de manière symétrique, l'un des dispositifs de défiscalisation à l'intérieur duquel le risque est théoriquement le plus fort : si l'opération ne répond pas aux contraintes fixées par Bercy, elle est susceptible d'être requalifiée. Si le dossier est retoqué – une situation peu fréquente toutefois –, le contribuable perdra tout l'argent qu'il aura investi, sa réduction d'impôt sera remise en question et il devra régler des pénalités de retard. Une véritable Berezina.

C'est pourquoi il ne faut faire confiance qu'à un professionnel

qui a fait ses preuves. Certains d'entre eux proposent d'ailleurs des garanties de bonne fin et disposent de réserves pour indemniser leurs clients en cas de requalification (c'est le cas notamment d'Inter Invest, l'un des opérateurs historiques). Au-delà de l'avantage fiscal, investir dans le cadre de la loi Girardin permet de participer au financement du développement économique de l'outre-mer soit en finançant des logements sociaux, soit en finançant des acquisitions de biens professionnels.

LOGEMENTS SOCIAUX OU BIENS PROFESSIONNELS

Si le montage proposé est dirigé vers le logement social, le risque de requalification est faible, car les dossiers sont créés en partenariat avec des opérateurs de logements sociaux locaux, au fait des subtilités fiscales. « C'est du concret, du solide », juge Christine Chiozza-Vauterin, à la Banque 1818.

Lorsqu'il s'agit de financement de biens professionnels, deux situations peuvent se présenter : soit il s'agit d'une opération d'un montant supérieur à 250.000 €, et elle doit avoir fait au préalable l'objet d'une demande d'agrément au ministère des Finances, ce qui limite les risques de montage hasardeux ; soit elle finance des biens de moins de 250.000 €

sans agrément, et la sécurité sur la validité de l'opération est moins élevée.

CLAUSE DE NON-RECOURS

Si vous choisissez d'investir dans un programme sans agrément – le gain fiscal peut alors dépasser 15 à 20 % –, veillez à ce que l'opérateur ait négocié une clause de non-recours avec les banques, afin qu'elles ne se retournent pas contre les associés de la société, donc contre vous.

Une chose est sûre : pour les opérateurs locaux, c'est un coup de pouce appréciable. « Un opérateur de logements sociaux, par exemple, voit son engagement financier réduit de 40 % environ lorsqu'il lance la construction d'un immeuble dans le cadre d'un montage Girardin », explique Eric Bron, d'Ingepar, une filiale spécialisée de BPCE.

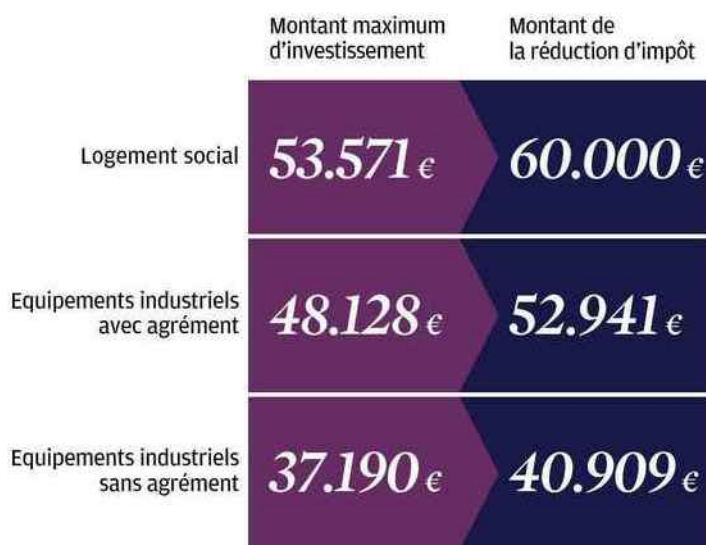
Combien pouvez-vous investir dans ce cadre ? La limite est fixée par le plafond des niches fiscales à 18.000 €. Ne vous arrêtez cependant pas à ce montant : seule une partie de la réduction d'impôt entre dans le cadre du plafonnement.

DE LARGES POSSIBILITÉS DE DÉFISCALISATION

Pour le logement social, 30 % de la réduction d'impôt sont ainsi pris en compte pour le plafonnement – ce qui offre donc de



Ce que vous pouvez investir sans dépasser le plafond de 18.000 €*



* Dans l'hypothèse où aucune autre opération de défiscalisation n'a été engagée.

plus larges possibilités de défiscalisation -, alors que ce ratio monte à 34 % pour des équipements professionnels agréés et à 44 % pour les équipements courants.

Dans les faits, en choisissant le logement social, vous pourrez donc économiser jusqu'à 60.000 € d'impôt en versant entre 50.000 et 55.000 €. Un versement, rappelons-le, dont vous ne verrez plus jamais la couleur..

Un dernier avertissement : « En investissant dans le Girardin, vous mettez un gyrophare sur votre déclaration de revenus », prévient Hervé Tisserand, directeur général d'Altaprofits, sous-entendant que cette déclaration sera épluchée par le fisc.

Mieux vaut donc ne rien avoir à se reprocher sur ce plan...