



Dossier

Un sujet de fond, des explications pratiques

ALLÉGEZ VOS IMPÔTS

La mise en place du prélèvement à la source ne change pas la donne.
Investir dans des placements défiscalisants d'ici au 31 décembre vous
permettra, cette année encore, de diminuer votre impôt sur le revenu.
Encore faut-il choisir les bons produits des meilleures sociétés de gestion.



© AURÉLIEN FERRON, ÉRIC LEROUX, FRÉDÉRIQUE SCHMIDIGER ET VALÉRIE VALIN-STEIN.
ILLUSTRATIONS JEAN-FRANÇOIS MARTIN



GIRARDIN LES BONNES AFFAIRES SERONT DE PLUS EN PLUS DIFFICILES À TROUVER

- ▶ GAIN POTENTIEL de 10 à 20 % net
- ▶ DURÉE 5 ans
- ▶ RISQUE limité au redressement fiscal
- ▶ RÉDUCTION D'IMPÔT jusqu'à 60 000 € pour 53 600 € investis

Les opérations en « loi Girardin » sont des produits de défiscalisation particuliers. Elles permettent au contribuable d'obtenir immédiatement une économie d'impôt supérieure à son investissement, mais il ne récupère jamais d'argent ensuite. La seule finalité est donc de réduire ses impôts, un avantage que l'État octroie afin de permettre le développement des départements et collectivités d'outre-mer.

Concrètement, pour 10 000 € investis, vous économiserez de 11 000 à 12 000 € d'impôts. Cela s'arrête là, puisque vous ne reverrez jamais la couleur de votre argent, définitivement perdu. Attention, la mise en place du

prélèvement à la source change légèrement la donne. Les opérations réalisées avant le 31 décembre 2018 donneront droit à une restitution du fisc à l'été 2019, ce qui nécessite de consentir une avance à l'administration. De quoi freiner les ardeurs de certains adeptes du Girardin, habitués à ne jamais payer d'impôt sur le revenu.

L'ARGENT INVESTI EST TOUJOURS PERDU

Pour défiscaliser en Girardin, vous devez investir dans une société (de type SAS ou SNC) qui achète des biens industriels, agrico-

Notre sélection pour 2018

Monteurs	Opérations	Notre avis
Infi	Équipement industriel et logement social avec agrément *	Monteur spécialisé dans les gros investissements, entre 5 et 30 millions d'euros. 450 opérations ont été réalisées par son intermédiaire depuis 1989, correspondant à plus de 3 milliards d'euros de financement.
Ingépar	Logement social	Ingépar est une filiale du groupe BPCE spécialisée dans l'ingénierie financière et la mise en place d'opérations bénéficiant de régimes fiscaux dans les collectivités d'outre-mer. 300 logements ont été financés en 2017.
Inter Invest	Équipement industriel et logement social avec ou sans agrément *	Très présent localement, Inter Invest propose différents types d'investissements. À noter, l'existence d'une assistance juridique et d'un fonds de garantie en cas de redressement fiscal.

* Un agrément du fisc est requis pour le financement de gros équipements (> 250 000 €).



→ Zoom

COMMENT NEW ENERGY FAIT ÉCONOMISER 10 000 € D'IMPÔT

Proposée par Inter Invest, l'offre d'investissement consiste à équiper des logements des Antilles en chauffe-eau solaires installés sur les toits, afin d'éviter le recours à des énergies fossiles et de réduire la facture des habi-

tants. Les capitaux levés permettent de financer des installateurs agréés par Agir Plus d'EDF, lesquels s'engagent à exploiter le matériel en le louant aux utilisateurs finaux pendant au moins 7 ans. À l'issue de cette période, les chauffe-

eau deviennent la propriété des utilisateurs qui peuvent en jouir gratuitement. « Pour ces derniers, cela correspond à une économie d'environ 30 % sur le prix du matériel, auquel s'ajoutent des subventions d'EDF », explique Jérôme

Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest. Pour les épargnants, le gain fiscal s'élève à 18 % : pour 8 475 € investis en 2018, les contribuables obtiendront une réduction d'impôts de 10 000 € en septembre 2019.

les, ou des logements sociaux, qui seront ensuite loués en outre-mer pendant au moins 5 ans. À l'issue de cette période, ces équipements ou ces logements seront cédés à leurs locataires pour une somme souvent symbolique. Mais, même si le dispositif a été pérennisé jusqu'en 2025, son champ d'action se réduit régulièrement et les bonnes affaires risquent de devenir plus difficiles à trouver.

Trois catégories d'investissements sont proposées aux contribuables. Les plus accessibles, à partir de quelques milliers d'euros, concernent le financement industriel en deçà de 250 000 €. Il s'agit, en général, de véhicules utilitaires, de voitures de location, de matériels de travaux publics ou agricoles. Ces dossiers ne font pas l'objet d'un agrément préalable du ministère de l'Économie et des Finances. Ils sont susceptibles d'être contestés par le fisc si l'opération n'est pas menée dans les règles de l'art. Aussi, pour éviter un redressement fiscal, qui serait d'autant plus douloureux que l'argent investi est perdu, privilégiez des opérateurs historiques ayant une grande expérience.

Viennent ensuite les dossiers industriels d'un montant supérieur à 250 000 € qui, eux, doivent obtenir un agrément de Bercy. L'argent sert à financer du gros matériel de travaux publics, la création de lignes de production, voire la construction d'une usine. Les

risques y sont potentiellement moins importants puisque le projet est validé par le ministère. Le ticket d'entrée y est plus élevé : comptez de 25 000 à 30 000 €.

Troisième possibilité : le logement social dans les collectivités d'outre-mer (les départements d'outre-mer n'y sont plus éligibles depuis cette année). Ce sont les opérations jugées les plus sûres, car elles sont montées avec des opérateurs expérimentés du logement social. Elles font, en général, l'objet d'un agrément obligatoire à partir de 2 millions d'euros, ce qui est le cas de la quasi-totalité des programmes créés. Ce sont des dossiers réservés aux plus gros contribuables, car l'investissement minimal atteint de 30 000 à 40 000 €.

Quoi qu'il en soit, les investissements Girardin sont parmi les plus efficaces pour diminuer vos impôts. Ils entrent, certes, dans le plafonnement des niches fiscales à 18 000 € (voir p. 24). Mais il ne faut pas s'arrêter à ce chiffre : seule une partie du montant versé est retenue pour le calcul du plafond, soit 44 % pour les équipements courants, 34 % pour les équipements agréés et 30 % pour le logement social. Il est donc possible d'obtenir un gain fiscal bien plus élevé que 18 000 € (jusqu'à 60 000 € pour le logement social). Ces produits sont essentiellement proposés par les banques privées et les conseillers en gestion de patrimoine. ©

Le meilleur...

Les opérations en logement social n'offrent pas le plus important avantage fiscal. Mais ce sont généralement les plus sûres, car elles bénéficient d'un agrément de Bercy et sont montées avec des intermédiaires locaux expérimentés.

... et le pire

20 millions d'euros de financements Girardin ont été redressés par le fisc en 2017, dans le cadre d'un programme agricole. Les investisseurs perdent alors leur mise et doivent rembourser la réduction d'impôt obtenue.