

# Nos conseils pour défiscaliser

Par Pauline Janicot et  
Maxime Maeght

La fin de l'année est une période faste pour la défiscalisation. Voici nos conseils pour retenir les bons produits et réduire les risques.

## Avantages et contreparties

Chaque opération de défiscalisation vise un objectif précis. Vous souhaitez par exemple encourager le développement de la PME de votre neveu ? Vous pouvez le faire en réduisant votre facture fiscale.

Il existe différentes manières de payer moins d'impôts. Toutes ne correspondent pas forcément à votre profil. Cela peut d'abord consister à diminuer sa base imposable. L'impact de la défiscalisation est alors d'autant plus important que le taux marginal d'imposition (TMI) du contribuable est élevé. Dans d'autres cas, c'est le montant de l'impôt qui est directement déduit proportionnellement au montant investi. Sans plafond, certaines opérations, comme le Girardin industriel, sont réservées aux contribuables fortement imposés. Sans espoir de rendement, ce mécanisme permet d'acheter de la réduction d'impôt en investissant outre-mer.

De tels avantages fiscaux sont accordés en contrepartie du respect de conditions définies par la loi. Si l'une d'entre elles n'est pas ou plus remplie, l'avantage est repris pour l'année en cours ou de manière rétroactive. L'économie fiscale implique souvent une prise de risque. ■

## 10 ROBIEN RECENTRÉ ET BORLOO POPULAIRE

### Régime fiscal

Une partie de la valeur du bien immobilier peut être amortie (50 % sur 9 ans pour le Robien et de 50 à 65 % pendant neuf, douze ou quinze ans pour le Borloo). Le déficit foncier s'impute sur le revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €.

Le Borloo permet de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus en contrepartie de conditions de ressources maximales du locataire.

### Règles à respecter

Le bien doit être loué, à titre de résidence principale, à un locataire extérieur au foyer fiscal dans les douze mois de l'achèvement des travaux. Les loyers sont plafonnés.

### Notre avis

Le bien ne commence à être amorti qu'à sa livraison. Il est donc inutile de signer en toute hâte avant le

31 décembre. Assurez-vous que l'opération présente un intérêt et que vous ne surpayez pas le bien en contrepartie d'un avantage fiscal qui dépendra de votre niveau d'imposition : « L'idéal est d'être imposé à un taux marginal (TMI) de 40 %, estime Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan. Si l'opération peut toutefois présenter un intérêt à partir d'un TMI de 30 %, il faudra être encore plus vigilant à ce que le prix du bien ne soit pas exagéré. »

N'hésitez pas à vous déplacer pour voir où est situé le bien et vous assurer de la demande locative. « Il faut jouer au locataire en appelant soi-même les agences immobilières », sourit Stéphane Gianoli.

## 7 MALRAUX (à restaurer)

### Régime fiscal

Le montant des travaux est déductible. Le déficit foncier s'impute sur le revenu global sans limitation, à l'exception des intérêts d'emprunt.

### Règles à respecter

Le bien, situé dans une zone protégée du patrimoine architectural ou dans un secteur sauvegardé, doit être loué à titre de résidence principale pendant six ans. La liste des dépenses déductibles est énumérée par la loi.

### Notre avis

Vu le montant prévisible des travaux, ces opérations sont destinées à des personnes fortement imposées.

« Des difficultés peuvent survenir dans la restauration.

Il faut en accepter les impondérables », martèle Stéphane Gianoli. Il est impératif de s'adresser à un opérateur expérimenté. Les investissements étant par ailleurs effectués dans des zones classées ou sauvegardées, peu de

biens sont éligibles. Attention à ce que cette rareté ne vous conduise pas à surpayer le bien.

