

Profitez des derniers dispositifs fiscaux non plafonnés

Sous certaines conditions, le DOM-TOM industriel et le Malraux permettent encore de défiscaliser sans limitation

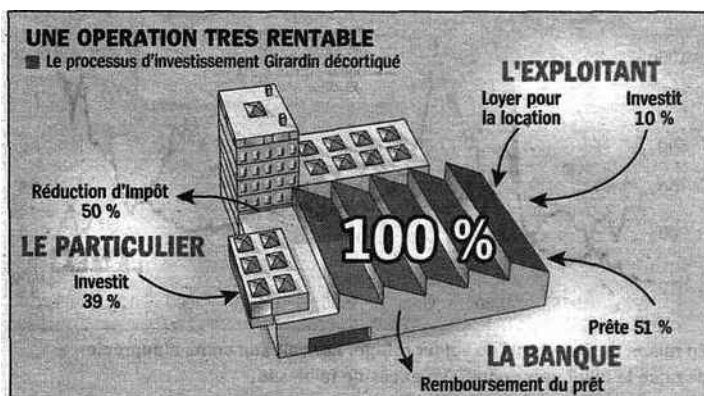
● C'est cette année qu'entre en vigueur le plafonnement des niches fiscales. Un mécanisme qui a en principe pour objet d'empêcher les contribuables les plus fortement taxés d'échapper totalement à l'impôt en investissant massivement dans des dispositifs de défiscalisation. Le montant cumulé des avantages fiscaux ne peut plus excéder 25.000 euros par an, majorés de 10 % du montant du revenu imposable. Mais certaines réductions ou déductions, en principe plafonnées, disposent cette année encore d'un sursis et permettent de défiscaliser sans limitation.

Tel est le cas en premier lieu de l'investissement industriel dans les DOM-TOM, dit « loi Girardin ». Ce régime, très prisé des gros contribuables, a pour but de faire financer par des particuliers des biens productifs neufs (industrie, hôtellerie, pêche, tourisme, énergies nouvelles, agriculture, bâtiments et travaux publics...), qui sont confiés à un exploitant situé dans un DOM-TOM. En échange, les particuliers bénéficient d'une réduction d'impôt égale à 50 % du montant du bien financé.

Pas de plafonnement pour les agréments accordés en 2008

Le dispositif Girardin est en principe soumis à un plafonnement spécifique (*lire encadré ci-contre*). Mais celui-ci ne s'applique pas lorsque les opérations financées ont été agréées par Bercy ou par les services locaux des impôts avant le 1^{er} janvier 2009. Et les spécialistes du Girardin sont encore en mesure de proposer cette année des programmes d'investissement agréés avant cette date, et par conséquent non plafonnés.

Pour bénéficier de ce dispositif, le contribuable devient associé d'une société, en règle générale une



Compte tenu des nouvelles règles de plafonnement, les programmes très importants auront du mal à trouver suffisamment d'investisseurs.

société en nom collectif ou une société en participation, qui finance l'équipement. « Nous préférons financer une dizaine de biens différents pour diversifier les investissements », précise Frank Ladrière, P-DG d'Axone Invest. Ce bien va être donné en location à un exploitant local pendant cinq ans, qui le rachè-

tera au terme de l'opération pour un euro symbolique. « L'ensemble des associés apporte environ 39 % du financement, et l'exploitant laisse 10 % en dépôt de garantie. Le solde est financé par un emprunt bancaire dont les traites sont réglées par le loyer versé par l'exploitant », explique Stéphane Gianoli, président de

Un cumul de plafonnement

● Depuis le 1^{er} janvier 2009, les dispositifs de défiscalisation ne peuvent plus procurer un avantage fiscal supérieur à 25.000 euros majorés de 10 % des revenus nets taxables du contribuable. Mais chaque dispositif fait lui aussi l'objet d'un plafonnement spécifique qui n'est pas toujours aisé à comprendre.

Tel est le cas du régime Girardin. L'avantage fiscal résultant de ce dispositif est plafonné à 40.000 euros par an, hors rétrocession de l'avantage fiscal au locataire. Le contribuable doit en effet rétrocéder à l'exploitant local 50 % de la réduction d'impôt, voire 60 % lorsque le programme fait l'objet d'un agrément (le montant investi par le contribuable couvre en réalité largement celui de la restitution). En pratique, le montant du plafond Girardin est fixé à 100.000 euros ou 80.000 euros suivant que le taux de restitution est de 60 % ou de 50 %.

Le contribuable peut écarter ce plafond en valeur absolue au profit d'un plafonnement égal à 15 % du revenu net global du foyer fiscal. Ce plafond n'a d'intérêt que pour les contribuables les plus fortunés (revenu net global imposable supérieur à 533.334 euros dans le cadre d'une opération non agréée, et supérieur à 666.667 euros lorsque le programme est agréé).

la Financière Magellan. En échange, les particuliers bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur le coût d'acquisition du bien. Autrement dit, pour 39 euros versés, ils reçoivent 50 euros au titre de l'avantage fiscal. Un rendement net qui oscille entre 25 et 35 % suivant les opérateurs.

La rénovation de centres-villes historiques

Certaines opérations Malraux permettent également une défiscalisation sans limitation. Alors que depuis 2009 le régime a été transformé en réduction d'impôt soumise à un plafonnement spécifique (30 % ou 40 % du montant des dépenses suivant le lieu de situation du bien, retenues dans la limite de 100.000 euros par an), les opérations pour lesquelles un permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2009 continuent à bénéficier de l'ancien régime, même si elles sont réalisées en 2009.

Les personnes prenant en charge des travaux de restauration de bâtiments situés dans un secteur sauvegardé ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ont la possibilité d'imputer sans limite le coût des travaux sur leur revenu global. Et de s'affranchir ainsi, pour cette année encore, du mécanisme de plafonnement des niches fiscales.

Frédéric Durand-Bazin

● NOTRE CONSEIL

Ces deux dispositifs sont à manier avec prudence (*lire également notre table ronde pages 10 et 11*). Le Malraux déplafonné est en tout état de cause à réserver aux contribuables les plus fortement imposés, l'avantage fiscal dépendant directement du taux marginal d'imposition.