

Toutes les solutions pour payer moins d'impôts en 2011

Les impôts augmentent et les voies pour défiscaliser sont de plus en plus étroites. Guide pratique pour retrouver son chemin dans ce labyrinthe

Investir en loi Malraux



Stéphane
Gianoli
Président de
Financière
Magellan

« Une réduction d'impôt de 40.000 € »

L'investissement en loi Malraux est-il encore rentable malgré le plafonnement des niches ?

Le plafonnement des niches fiscales ne modifie en rien la rentabilité des opérations Malraux ; ce qui a changé, c'est que l'on ne peut plus, désormais, réaliser des investissements et des économies d'impôt sans aucune limite de montant. Ainsi le maximum de la réduction d'impôt est fixé à 40.000 euros par an.

La rentabilité, quant à elle, est inchangée, avec un taux de réduction d'impôt de 40 % du montant des travaux en secteur sauvegardé, soit la même économie d'impôt que celle procurée auparavant par des travaux s'imputant en déduction sur la tranche marginale à 40 %.

Pour quels contribuables ce dispositif est-il le plus avantageux ?

Tous les contribuables retiennent la même économie d'impôt du même montant de travaux, quels que soient leurs revenus. Les choses étaient différentes dans l'ancienne législation, où l'investisseur déduisait le montant des travaux sur ses revenus, offrant ainsi la meilleure « rentabilité » aux investisseurs disposant de revenus taxés dans la tranche à 40 %.

Est-il préférable d'investir en direct ou via une SCP ?

La pierre-papier permettra une diversification et de petits tickets d'entrée, alors que l'investissement en direct permettra de maîtriser les paramètres de son investissement (ville, typologie d'appartement, exposition...) en toute transparence sur les prix et sur les coûts.

Enfin, la loi Malraux permet de réaliser de très beaux investissements que certains souhaitent conserver en patrimoine, ce qui n'est pas possible en SCPI, où le patrimoine est cédé en fin de vie de la SCPI.

Propos recueillis par M.-C.S.