

DOSSIER

Malraux ou Girardin industriel : choisir entre les deux dispositifs les plus défiscalisants

Les dispositifs Malraux et Girardin industriel n'ont pas grand-chose en commun. Sauf, peut-être, d'être les deux plus gros moteurs de défiscalisation. Explications.

Avec le Malraux, vous achetez un bien immobilier à rénover dans une zone protégée, généralement dans les centres-villes historiques et réalisez les travaux imposés par l'architecte des Bâtiments de France - travaux qui sont généralement supérieurs à la valeur d'achat. Une fois rénové, le logement doit être loué pendant au moins neuf ans. Avec le Girardin industriel, vous financez une partie d'un matériel professionnel qui sera ensuite loué pendant cinq ans à des entrepreneurs des DOM-TOM, par une société intermédiaire (SNC, société en nom collectif). Au terme, le matériel leur est cédé pour une valeur symbolique.

1 Achat d'un logement ou de matériel industriel

Dit comme cela, on pourrait trouver des similitudes dans les deux dispositifs, mais en fait, il n'en est rien. Avec le Malraux vous devenez propriétaire et le restez : au bout des neuf ans de location, le bien vous appartient et vous pouvez en disposer comme bon vous semble. Avec le Girardin industriel, vous ne récupérez rien au terme des cinq ans : vous êtes intervenu comme apporteur de fonds, vous avez bénéficié à ce titre d'une réduction d'impôt supérieure à votre apport et... c'est tout. C'est donc une pure opération de défiscalisation. « La philosophie de ces deux dispositifs est très différente : dans le premier cas, vous constituez votre patrimoine immobilier, dans le second vous augmentez votre pouvoir d'achat, puisque vous vous enrichissez de la réduction d'impôt dès l'année qui suit votre

versement », fait valoir Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan, une société qui fabrique des produits de placement à destination des banques ou des gestionnaires de patrimoine.

2 Deux fortes réductions d'impôt

Avec le Girardin industriel, vous financez une partie d'un matériel professionnel, mais votre réduction d'impôt porte sur sa valeur totale. Pour une quote-part égale à 100 euros par exemple achetée par la SNC, vous apportez 40 % en moyenne, soit 40 euros, mais la réduction d'impôt, en général de 50 %, porte, elle, sur les 100 euros. Pour 40 euros versés, vous économisez donc 50 euros d'impôt l'année suivante. Le plafond annuel de la réduction est limité à 100.000 euros pour une opération préalablement agréée par les services fiscaux locaux ou par Bercy (80.000 euros si elle ne l'est pas) ou, sur option, à 15 % du revenu net global de votre foyer. « Cette dernière option n'est intéressante »

« Dans un cas, vous constituez votre patrimoine immobilier, dans l'autre, vous augmentez votre pouvoir d'achat. »

STÉPHANE GIANOLI
PRÉSIDENT DE LA FINANCIÈRE MAGELLAN
qu'à compter d'un montant de revenu imposable supérieur à 533.334 euros, calcule Christine Valence-Sourdille, ingénieur

patrimonial chez BNP Paribas Banque privée, ce qui réduit fortement le nombre des contribuables concernés. »

Avec la loi Malraux, c'est autre chose. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt totale égale à 40 % de la valeur des travaux réalisés (30 % dans les zones agréées de protection du patrimoine), dans la limite annuelle de 100.000 euros, soit une réduction maximale de 40.000 euros par an. Vous pouvez en profiter tous les ans pendant quatre ans au maximum, si les travaux se sont étalés sur cette période, ce qui vous permet d'obtenir une réduction d'impôt totale de 160.000 euros.

3 Pour les contribuables les plus fortunés

Le Girardin procure depuis longtemps l'avantage fiscal sous forme de réduction d'impôt, le Malraux depuis le 1^{er} janvier 2009 seulement, avant c'était une déduction du revenu imposable. Une différence qui peut paraître anodine, mais qui a pourtant élargi la clientèle éligible. « Le mécanisme de la réduction offre le même avantage fiscal à tous, quel que soit le montant du revenu imposable et la tranche d'imposition. Dès lors, des foyers imposés dans la tranche à 30 % ont commencé à s'y intéresser », constate Christine Valence-Sourdille. Reste que le ticket d'entrée est assez élevé : 120.000 euros au minimum pour le Malraux (la plupart du temps financé à crédit) et souvent 50.000 euros pour le Girardin industriel (certains

gestionnaires de patrimoine le proposent à moins). Comme pour tous les autres produits de défiscalisation, il est conseillé de n'y investir que des sommes dont vous n'avez pas besoin pour vivre.

4 Quelles formalités à remplir ?

Aucune pour le Girardin : vous remplissez un formulaire et apportez votre chèque à la banque ou à votre conseiller en gestion de patrimoine. Le Malraux étant une opération immobilière financée à crédit, c'est plus long et plus fastidieux à mettre en place.

5 Quels sont les risques encourus ?

Le risque, c'est que l'administration fiscale vous reprenne la réduction d'impôt à laquelle vous avez eu droit, si les durées de mise en location n'ont pas été respectées : neuf ans pour le logement restauré en Malraux et cinq ans pour le matériel en Girardin industriel. Dans un cas, vous risquez de perdre votre avantage fiscal, mais vous conservez le bien restauré. En Girardin industriel, c'est plus grave, vous perdez sur tous les fronts : non seulement vous remboursez la réduction d'impôt dont vous avez bénéficié, mais en plus, vous ne récupérez pas votre mise...

MIREILLE WEINBERG

NICHES FISCALES : ATTENTION AU COUP DE RABOT

■ Les niches fiscales vont être rabotées l'année prochaine. Quid des produits de défiscalisation déjà souscrits ? « Pour les opérations signées en 2010, le plus probable, c'est que **le régime applicable en 2010 perdure**, comme cela a été fait cette année, lors de la baisse du plafonnement global », dit Sophie Gonsard, du réseau notarial Althémis.

■ Avant de souscrire un produit de défiscalisation, vérifiez toujours que le **plafond global** n'est pas atteint. Attention, il a baissé en 2010, passant de 25.000 euros + 10 % du revenu net imposable à 20.000 euros + 8 % du revenu net imposable.

E Le Ch@t du vendredi : Spécial défiscalisation. Christine Valence-Sourdille, ingénieur patrimonial chez BNP Paribas Banque Privée, répondra à vos questions en direct à 11 heures ce matin sur www.lesechos.fr/chats

LES DISPOSITIFS EN CHIFFRES : GIRARDIN INDUSTRIEL VERSUS MALRAUX

Pour un célibataire, disposant d'un revenu net imposable de 200.000 euros et d'un impôt à payer de 67.538 euros. Au final, la réduction d'impôt est la même (40.000 euros), mais en Girardin industriel elle est acquise en intégralité l'année suivante, alors qu'en Malraux elle s'étale généralement sur deux ans (la durée des travaux) à raison de 20.000 euros par an.

AVEC LE GIRARDIN INDUSTRIEL

VALEUR DU MATÉRIEL FINANCÉ	80.000 EUROS
APPORT DE L'INVESTISSEUR (40%)	32.000 EUROS
RÉDUCTION D'IMPÔT (50%)	40.000 EUROS
GAIN DE TRÉSORERIE	8.000 EUROS

RÉSULTAT POUR L'ANNÉE N+1

RÉDUCTION D'IMPÔT	40.000 EUROS
RETENUE DANS LE PLAFOND GLOBAL (1)	20.000 EUROS
MONTANT DU PLAFOND GLOBAL (2)	36.000 EUROS
ENVELOPPE DISPONIBLE APRÈS L'OPÉRATION	16.000 EUROS

AVEC LE MALRAUX

VALEUR DU LOGEMENT	43.000 EUROS
COÛT DES TRAVAUX	100.000 EUROS
INVESTISSEMENT TOTAL	143.000 EUROS
APPORT DE L'INVESTISSEUR (BIEN FINANCÉ À CRÉDIT)	0 EURO
RÉDUCTION D'IMPÔT (40% DES TRAVAUX) SUR DEUX ANS	40.000 EUROS
RÉDUCTION D'IMPÔT EN ANNÉE N+1	20.000 EUROS
RÉDUCTION D'IMPÔT EN ANNÉE N+2	20.000 EUROS
GAIN DE TRÉSORERIE SUR DEUX ANS	40.000 EUROS

RÉSULTAT POUR L'ANNÉE N+1

RÉDUCTION D'IMPÔT	20.000 EUROS
RETENUE DANS LE PLAFOND GLOBAL (1)	20.000 EUROS
MONTANT DU PLAFOND GLOBAL (2)	36.000 EUROS
ENVELOPPE DISPONIBLE APRÈS L'OPÉRATION	16.000 EUROS

(1) LA RÉDUCTION D'IMPÔT EST RETENUE POUR 50% SEULEMENT EN GIRARDIN INDUSTRIEL, MAIS À HAUTEUR DE 100% EN MALRAUX.

(2) 20.000 EUROS + 8% DU REVENU NET IMPOSABLE.

« LES ECHOS » 7 SOURCE: FINANCIERE MAGELLAN

... GIRARDIN : CHOISIR UN INTERMÉDIAIRE DE CONFIANCE ...

En Girardin industriel, le montage est assez opaque. Le fait d'opter pour une opération agréée par les services fiscaux locaux ou par Bercy (à partir de 250.000 et d'un million d'euros) n'est pas un gage de sécurité absolue, les locataires pouvant également faire défaut. Mais, c'est effectivement plus rassurant. Actuellement, 80 % des opérations se font sans agrément. Tout dépend aussi du projet industriel et de la nature du matériel mis à la location. Le risque de défaut paraît moins

important quand il s'agit d'acheter des éoliennes, des avions ou des satellites loués dans les DOM-TOM par des filiales de grands groupes. Surtout, il faut choisir un intermédiaire financier qui a pignon sur rue et en qui vous avez confiance (une banque privée ou un conseiller en gestion de patrimoine rompus à ces techniques). Enfin, veillez à signer une clause de non-recours de la banque, pour éviter d'avoir à supporter les dettes de la sociétés intermédiaires, si elle est défaillante.

MALRAUX : PEU DE RISQUE DE MANQUER DE LOCATAIRE

La Malraux est plus sécurisant que le Girardin. « *Le risque de ne pas trouver de locataire est presque théorique, du fait des emplacements des immeubles concernés, toujours situés en hyper centre-ville, refaits totalement à neuf et donc très recherchés* », dit Stéphane Gianoli, président de la société Financière Magellan. Du coup, le

risque fiscal est quasiment écarté, mais quid de la rentabilité du placement ? Pour la ménager, il ne faut pas surpayer le logement par rapport au prix du marché (un certain nombre d'opérations sont surévaluées), sinon, vous entachez la rentabilité de votre investissement et votre potentiel de plus-values en cas de revente.