

# Niches fiscales plafonnées : optimiser ses investissements

Objet de débats parlementaires, le calcul du plafonnement global de certaines niches fiscales se révèle plus complexe, notamment lorsque les investissements se chevauchent sur plusieurs années. Explications.

**N**otre objectif se limite à analyser les décisions ultimes de gestion de la situation fiscale du particulier : une fois l'ensemble de ces décisions patrimoniales arrêtées et leurs éventuelles conséquences fiscales prises en compte, comment et jusqu'où peut-il encore réduire sa pression fiscale ? La solution s'ordonne autour des possibilités de placement à court terme, plutôt que d'investissement, qu'offrent les dispositifs Girardin de défiscalisation qui constituent une réponse pertinente à l'optimisation fiscale du particulier.

## Les défiscalisations Girardin adaptées à tous les profils d'investisseurs

Nous nous positionnons après toute décision ou arbitrage patrimonial et nous considérons les opérations Girardin de pur portage d'investissements, mises en place pour le compte de tiers, d'entreprises ou de foncières d'outre-mer. Ces dernières exercent leur activité des secteurs prévus par l'article 199 *undecies* B du code général des impôts et dans un département d'outre-mer ou une collectivité d'outre-mer. Par principe, elles consistent, pour les investisseurs, à être réunis au sein d'une société dite de portage qui va acquérir un actif professionnel (mobilière ou immobilière), destiné à une entreprise d'outre-mer qui l'aura préalablement choisi, commandé et acquis auprès de son fournisseur.

Pour financer son acquisition, la société de portage va disposer de fonds mis à sa disposition par les investisseurs et, pour le solde, d'un « prêt » consenti par l'entreprise d'outre-mer sous forme d'un crédit-vendeur. Durant cinq ans, le bien sera donné en location à l'entreprise exploitante. La société de portage aura droit à des loyers, dont les échéances seront strictement égales à celle de remboursement du crédit-vendeur. Au terme de ces cinq années, le bien sera obligatoirement racheté par l'entreprise d'outre-mer, pour un prix strictement égal au solde du crédit-vendeur. Paiements des loyers et du prix d'acquisition, et remboursement du crédit-vendeur s'opèrent en général par compensation.

En raison de leur participation, les investisseurs bénéficieront d'une réduction d'impôt (voir le tableau 1 A et le tableau 1 B ci-contre) :

- qui sera soit *one-shot* (opérations dites industrielles ou sociales), c'est-à-dire imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de réalisation de l'investissement par la société de portage, soit étalée sur 5 ans (opération en portage d'immobilier locatif),
- dont la base sera constituée soit par le prix de revient de l'actif professionnel (opérations industrielles ou sociales), soit par le montant des souscriptions au capital de la structure de portage (opération en immobilier locatif),
- dont le taux sera fonction de la nature de l'investissement réalisé par la société de portage, de sa localisation et de son montant.

Résidant uniquement dans la perception par l'investisseur d'économies d'impôt sur le revenu, dont le montant sera supérieur à sa mise de fonds, la rentabilité d'une opération de défiscalisation en portage est donc exclusivement

fiscale et dépend des caractéristiques de l'opération et de la date à laquelle l'apport est réalisé (voir tableau 2). Un investisseur privilégiant le rendement interviendra dans une opération industrielle sans agrément, alors que celui désireux de s'entourer du maximum de garanties interviendra dans une opération logement social avec agrément fiscal.

### Exemple 1 :

M. et Mme X sont médecins. Leurs revenus sont stables, voire augmentent. Après imputation de diverses réductions et crédits d'impôt, leur impôt sur le revenu résiduel s'élève à 30 000 €. Deux types d'opération Girardin peuvent leur être proposés : en portage d'immobilier locatif ou en industriel avec agrément (voir tableau « Cas exemple 1 » ci-contre).

Pour les investisseurs dont les revenus sont stables, l'immobilier locatif présente l'intérêt d'une meilleure rentabilité par rapport au montage industriel (voir sur ce point l'exemple 5). L'inconvénient peut résider dans l'obligation de préfinancer cinq années de réduction d'impôt, ce qui impose de disposer d'une trésorerie suffisante.

Afin d'optimiser la situation des investisseurs disposant de revenus récurrents, comme les salariés et les professions libérales, un mix peut leur être proposé : annulation d'un minimum d'impôt récurrent (20 000 €, par exemple) avec un investissement immobilier locatif, le complément étant effacé par un placement *one-shot* qui s'adapte aux fluctuations éventuelles des revenus du contribuable et qui peut être reporté en cas de surinvestissement.

## Les défiscalisations Girardin : des niches relativement préservées

### Le plafonnement global

Conformément aux dispositions 1 de l'article 200-0 A du code général des impôts, le total des avantages fiscaux pour 2011 auquel un investisseur a droit ne peut excéder 18 000 €, majorés de 6 % de son revenu net global imposable (RNGI). En effet, pour l'application de ce plafond, il n'est retenu que 35 % du montant de la réduction d'impôt Girardin afférente aux opérations réalisées dans le secteur du logement social, 37,50 % du montant de la réduction d'impôt Girardin afférente aux opérations industrielles agréées et 47,37 % du montant de la réduction d'impôt Girardin afférente aux opérations industrielles non agréées. En revanche, aucune spécificité n'est prévue pour les investissements en portage d'immobilier locatif (199 *undecies* A) : le montant de la réduction d'impôt est retenu pour son montant total.

### Le plafond spécifique Girardin

Par ailleurs, le I de l'article 199 *undecies* D du code général des impôts dispose que la somme des réductions d'impôt Girardin, dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année, ne peut excéder 36 000 € (voir tableau 3, ci-contre). Pour

Tableau 2

### Exemple de variation du taux d'apport des investisseurs et de rentabilité des opérations en fonction du type d'investissement (date identique de versement des apports)

Type d'investissement	Immobilier locatif	Industriel sans agrément	Industriel avec agrément	Industriel logement social
Importance de l'apport (% de la réduction d'impôt)	72,50 %	80 %	84 %	86 %
Rendement de l'opération pour l'investisseur (gain/apport)	37,93 %	25 %	19,05 %	16,28 %

### Cas exemple 1 : types d'opération Girardin proposés

	Immobilier locatif			Industriel avec agrément		
	Apport	RI	Net	Apport	RI	Net
15/12/2011	108 750		- 108 750	24 600		- 24 600
15/02/2012		10 000	10 000		10 000	10 000
15/05/2012		10 000	10 000		10 000	10 000
15/09/2012		10 000	10 000		10 000	10 000
15/12/2012				24 600		- 24 600
15/02/2013		10 000	10 000		10 000	10 000
15/05/2013		10 000	10 000		10 000	10 000
15/09/2013		10 000	10 000		10 000	10 000
15/12/2013				24 600		- 24 600
15/02/2014		10 000	10 000		10 000	10 000
15/05/2014		10 000	10 000		10 000	10 000
15/09/2014		10 000	10 000		10 000	10 000
15/12/2014				24 600		- 24 600
15/02/2015		10 000	10 000		10 000	10 000
15/05/2015		10 000	10 000		10 000	10 000
15/09/2015		10 000	10 000		10 000	10 000
15/12/2015				24 600		- 24 600
15/02/2016		10 000	10 000		10 000	10 000
15/05/2016		10 000	10 000		10 000	10 000
15/09/2016		10 000	10 000		10 000	10 000
15/12/2016						
<b>Total</b>	<b>108 750</b>	<b>150 000</b>	<b>41 250</b>	<b>123 000</b>	<b>150 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Gain/apport</b>			<b>38 %</b>			<b>22 %</b>

l'application de ce plafond, seule une fraction des réductions d'impôt Girardin est retenue, dans les mêmes limites et exclusion que celles indiquées ci-dessus. Cependant, sur option du contribuable, le plafond spécifique Girardin peut correspondre à 13 % de son revenu net global >>>

Tableau 3

### Seuils d'option pour le plafond proportionnel de 13 %

	Plafond forfaitaire Girardin			Option 13 %		
	Plafond	% retenu	Maximum de RI Girardin annuelle	RNGI à partir duquel l'option 13 % est retenue	Quote-part de la RI retenue dans le plafond Girardin	Quote-part de la RI retenue dans le plafond global
Logement social	36 000	35 %	102 857	791 209	100 %	35 %
Industriel avec agrément	36 000	37,50 %	96 000	738 462	100 %	37,50 %
Industriel sans agrément	36 000	47,37 %	75 997	584 596	100 %	47,37 %
Immobilier locatif	36 000	100 %	36 000	276 923	100 %	100 %

Tableau 1 A

### Taux de la réduction d'impôt\* dans les opérations industrielles ou sociales

Taux de la réduction d'impôt	Réunion, Martinique, Guadeloupe, Polynésie française, Nouvelle-Calédonie	Autres collectivités d'outre-mer
<b>Actifs professionnels</b>		
Programmes inférieurs à 300 000 €	47,50 %	57 %
Programmes supérieurs à 300 000 €	48 %	57,60 %
Majoration énergies renouvelables	9,60 %	9,50 %
<b>Logements sociaux</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>

\* Dans un souci de simplification, la loi de finances 2011 a fait passer le nombre de taux de la réduction d'impôt de 3 à 8 !

Tableau 1 B

### Taux de la réduction d'impôt dans les opérations en immobilier locatif

Taux de la réduction d'impôts	sans EnR	avec EnR
Location « libre »	36 %	39,60 %
Location « intermédiaire »	45 %	48,60 %
Location « zone urbaine sensible »	54 %	57,60 %

» imposable. Dans ce cas, pour le calcul du plafond, aucun abattement n'est pris en compte, quelque soit le type de produit souscrit. Néanmoins, pour le calcul du plafonnement global, les abattements visés précédemment demeurent applicables.

## ■ La logique des abattements

Cette spécificité tient au fait que les investisseurs, intervenant dans des opérations de portage, doivent partager avec l'entreprise d'outre-mer l'avantage fiscal, dont ils bénéficient. C'est le principe de la rétrocession, qui est prévu par la loi et qui impose aux investisseurs de rétrocéder, au minimum :

- pour les opérations industrielles non soumises à agrément fiscal, 52,63% de la réduction d'impôt dont ils bénéficient (sauf cas particulier),
- ce taux étant porté à 62,50% de la réduction d'impôt pour les opérations industrielles agréées,
- et 65% pour les opérations réalisées dans le secteur du logement social.

Ainsi, pour déterminer le montant de l'avantage Girardin à retenir pour le calcul du plafonnement spécifique Girardin, comme du plafonnement global, il n'est retenu que la quote-part de la réduction d'impôt légale maximale conservée par l'investisseur : la rétrocession par les investisseurs est souvent supérieure au minimum légal, cela ne remettant pas en cause le principe qu'il n'est tenu compte que de la rétrocession légalement imposée.

Dès lors, quand la loi impose une rétrocession de 65% de la réduction d'impôt (logement social), il n'en est retenu que 35% pour le calcul du plafond Girardin ou du plafond global ; de 62,50% (opérations industrielles avec agrément), il n'est retenu que 37,50% de la réduction d'impôt ; et de 52,63% (opérations industrielles sans agrément), il n'est retenu que 47,37% de la réduction d'impôt. Attention, ces règles particulières ne s'appliquent qu'à l'égard des contribuables qui retiennent pour ces réductions d'impôt le plafond forfaitaire de 36 000 € par an. Ceux qui souhaitent bénéficier du plafond proportionnel au revenu net global imposable (13% pour 2011) doivent retenir 100% du montant des réductions pour apprécier le plafond spécifique Girardin.

### Exemple 2 :

Application des règles de plafonnement : illustration des modalités de prise en compte d'une même réduction d'impôt Girardin de 40 000 €.

### Cas exemple 2 : quote-part de cette réduction d'impôt brute retenue pour l'appréciation du plafond Girardin de 36 000 € et du plafond global

	Montant	Taux légal de rétrocession	Taux retenu pour le calcul du plafond (sur RI)
En cas d'investissement immobilier locatif	40 000	0%	100%
En cas d'investissement industriel sans agrément	18 948	52,63%	47,37%
En cas d'investissement industriel avec agrément	15 000	62,50%	37,50%
En cas d'investissement en logement social	14 000	65%	35%

M. et Mme X souhaitent procéder à un investissement dans une opération Girardin de portage, qui générera 40 000 € de réduction d'impôt (RI). La quote-part de cette RI, prise en compte pour le calcul du plafond spécifique Girardin et du plafond global, évoluera comme suit en fonction du type d'investissement réalisé par M. et Mme X (voir tableau « Cas exemple 2 »).

Ainsi, un même montant de réduction d'impôt Girardin est pris différemment en compte selon le type d'investissement.

Par exemple, la réduction d'impôt de 40 000 € obtenue au titre d'une opération immobilière locatif va être retenue en totalité pour le calcul du plafonnement Girardin. Dès lors, du fait du plafond maximum de 36 000 €, 4 000 € ne pourront être utilisés au titre de 2011, et seront reportés sous réserve de respect du plafond global. A l'égard de ces investisseurs, il conviendra donc de privilégier un montage industriel ou social, dans la mesure où la quote-part de la réduction d'impôt effectivement retenue, dans ces hypothèses, sera inférieure au plafond de 36 000 €. Il est rappelé qu'à partir d'un revenu net global imposable (RNGI) de 276 923 €, les investisseurs réalisant des investissements en immobilier locatif ont intérêt à opter pour le plafond de réduction Girardin, calculé proportionnellement à ce RNGI ( $276\,923 \times 13\% = 36\,000 \text{ €}$ ).

Ainsi, dans l'exemple 2, si le RNGI de M. et Mme X s'élève à 308 000 €, la réduction d'impôt de 40 000 €, obtenue au titre d'un investissement immobilier locatif, sera intégralement imputable sur l'impôt dû au titre de 2011, puisqu'inférieure à 13% de ce RNGI (40 040 €).

## A situation complexe, l'occasion de démontrer sa valeur ajoutée !

Le CGP peut-être confronté à deux situations.

### ■ Cas 1

Le client du conseiller en gestion de patrimoine a d'ores et déjà réalisé un investissement Girardin et souhaite connaître le solde d'avantages fiscaux résiduel auquel il peut prétendre : c'est le cas notamment lors de Girardin immobiliers locatifs réalisés les années précédentes, mais produisant des réductions d'impôts sur 5 ans.

Le rôle du CGP consistera à déterminer le montant du plafond global applicable à ce client ; de la quote-part de la réduction d'impôt Girardin à retenir dans le calcul de ce plafond ; et par différence, du solde disponible pour les autres avantages fiscaux.

Puisqu'il s'agit là d'analyser le disponible du plafond global, la deuxième étape prendra en compte, comme on l'a vu plus haut, le type d'investissement réalisé pour déterminer les abattements spécifiques à appliquer, quelle que soit l'option de l'investisseur pour le calcul du plafond spécifique Girardin (36 000 € ou 13% du revenu net global imposable).

Toutefois un dépassement éventuel du plafond spécifique Girardin, dans l'une ou l'autre option, viendrait réduire d'autant la réduction Girardin à retenir pour le plafond global !

»»

**Exemple 3 :**

M. et Mme X sont mariés. Ils ont deux enfants. Le total des salaires perçus en 2011 par le couple s'élève à 600 000 €. M. et Mme X ont réalisé un investissement Girardin générant une réduction d'impôt de 30 000 €, qui passe sous le plafond spécifique Girardin et peut donc être retenu. Le solde disponible de leur plafond global d'avantages fiscaux va évoluer comme suit, en fonction du type d'opération dans lequel ils ont investi :

Salaires	600 000
Revenu net global imposable (RNGI)	585 843
Droits simples	208 808
Réduction d'impôt Girardin	30 000
Impôt net à payer	178 808
Plafond global (18 000 € + 6 % RNGI)	53 151

Quote-part de la réduction d'impôt Girardin prise en compte dans le calcul plafond spécifique Girardin et du plafond global		Solde disponible du plafond global pour d'autres avantages fiscaux
En cas d'investissement immobilier locatif	30 000	23 151
En cas d'investissement industriel sans agrément	14 211	38 940
En cas d'investissement industriel avec agrément	11 250	41 901
En cas d'investissement en logement sociale	10 500	42 651

**■ Cas 2**

Le client du CGP a d'ores et déjà réalisé des dépenses et des investissements ouvrant droit à des avantages fiscaux et il souhaite optimiser sa situation fiscale. Face à cette situation, le rôle du CGP consistera à déterminer le montant :  
 - total des différentes niches plafonnées dans lesquelles son client a d'ores et déjà investi,  
 - du plafond global applicable à ce client,  
 - par différence, du solde disponible pour un « ultime » placement dans une opération Girardin dont la nature – investissement immobilier locatif, industriel avec ou sans agrément, social – devra être choisie, en fonction du montant du plafond résiduel disponible, des modalités selon lesquelles l'opération Girardin envisageable est pris en compte par les règles de plafonnement et des options retenues par le client (sécurité/rendement).

**L'impact de l'évolution des plafonds**

Depuis l'imposition des revenus de l'année 2009, la baisse du plafond global des avantages fiscaux peut avoir pour conséquence qu'un contribuable bénéficie de réductions d'impôt affectées par des plafonds différents. Depuis l'imposition des revenus de 2009, ces plafonds ont évolué comme le montre le tableau ci-dessous :

Année de perception du revenu	2009	2010	2011
Plafond appliqué			
Montant	25 000	20 000	18 000
+ Pourcentage du RNGI	10 %	8 %	6 %

Seul un exemple, comme celui de l'exemple 4, permet véritablement d'apprécier les conditions dans lesquelles le cas d'une superposition de plusieurs plafonds est réglé :

**Exemple 4 :**

M. et Mme X sont mariés. Ils ont deux enfants. Le total des salaires perçus en 2011 par le couple s'élève à 1 000 000 €. Après divers investissements ouvrant droit à réductions et crédits d'impôt, leur cotisation, avant retraitement éventuel, ressort à 262 808 € – en retenant le barème applicable aux revenus perçus en 2010 :

Salaires	1 000 000
Revenu net global imposable (RNGI)	985 843
Droits simples	372 808
Réduction d'impôt (dépenses prises en compte au titre de 2010)	30 000
Réduction d'impôt (dépenses prises en compte au titre de 2011)	80 000
Impôt net à payer avant retraitement éventuel	262 808

• **Etape 1 :** Déterminer si le plafond de 2011 s'applique et déterminer les avantages fiscaux relevant des limites de 2011 et les comparer avec le plafond 2011 :

Plafond selon les règles de 2011 (18 000 + 6 % du RNGI)	77 151
Avantages fiscaux relevant des limites de 2011 :	
Réduction d'impôt (dépenses prises en compte au titre de 2011) soit un montant supérieur au plafond de 2011	80 000
Montant remis à la charge du contribuable	2 849

Cette première étape a permis d'appliquer le plafonnement 2011 aux avantages fiscaux « nés » en 2011, plus précisément, dont le fait générateur est intervenu en 2011. Le total des avantages fiscaux nés en 2011 étant supérieur au plafond 2011, la différence, soit 2 849 € (80 000 – 77 151), est remise à la charge du contribuable.

• **Etape 2 :** Plafonner les avantages fiscaux « nés » en 2010. Pour ce faire, il convient d'additionner les avantages fiscaux 2011 plafonnés et les avantages fiscaux « nés » en 2010, et de comparer cette somme avec le plafond 2010. Le plafond des avantages 2011 étant inférieur à celui de 2010, le plafonnement, s'il s'applique, portera nécessairement sur des avantages fiscaux « nés » en 2010 :

Plafond selon les règles de 2010 (20 000 + 8 % du RNGI)	98 867
Avantages fiscaux relevant des limites de 2010 :	
Réduction d'impôt (dépenses prises en compte au titre de 2010)	30 000
Avantages fiscaux relevant des limites de 2011 après plafonnement	77 151
Sous-total des avantages relevant des limites de 2010 soit un montant supérieur au plafond de 2010	107 151
Montant remis à la charge du contribuable	8 283



En toute conformité avec la légalité, des opportunités existent grâce aux mécanismes Girardin, pour alléger la note et se protéger des inévitables tours de vis à venir...

Le total des avantages fiscaux, relevant de la limite de 2010, étant supérieur au plafond 2010, la différence, soit 8 283 € (107 151 – 98 867), est remis à la charge du contribuable. Au total, la cotisation d'impôt dont M. et Mme X seront redevables sera rehaussée de 11 133 € (2 849 + 8 283). L'application de cette règle est malgré tout très avantageuse, puisqu'elle aura permis d'imputer une réduction d'impôt totale de 98 867 € quand l'application pure du plafond 2011 n'aurait autorisé que 77 151 €.

Grâce à certains investissements Girardin, le durcissement des règles affectant le plafonnement des niches fiscales peut être suspendu.

En effet, il résulte des dispositions de la loi de finances 2011 (article 106) que le passage du plafond 2010 (20 000 € + 8 %) au plafond 2011 (18 000 € + 6 %) est applicable à compter de l'imposition des revenus de 2011. Par ailleurs, il est précisé que, pour l'application de ces dispositions, il est tenu compte des avantages fiscaux accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Cependant, il n'est pas tenu compte des avantages procurés par les réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 *undecies* A (Girardin immobilier locatif), 199 *undecies* B (Girardin industriel) et 199 *undecies* C (Girardin social) du code général des impôts qui résultent des investissements pour l'agrément desquels une demande est parvenue à l'administration avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Ainsi, un investisseur qui souhaiterait maximiser le montant des avantages fiscaux auquel il a droit en 2011, pourrait décider d'investir, d'ici au 31 décembre 2011, dans une opération Girardin pour l'agrément de laquelle une demande a été déposée avant le 31 décembre 2011 – l'essentiel des opérations agréées, actuellement en cours de commercialisation, sont dans cette situation. A l'égard de cette réduction d'impôt, il bénéficiera du plafond 2010.

#### Exemple 5 :

L'intérêt des investissements immobiliers locatifs dans un objectif de stabilisation des règles de plafonnement.  
Hypothèse : M. et Mme X, dont les revenus sont récurrents, souhaitent effacer 30 000 € par an, pendant 5 ans, soit une réduction d'impôt cumulée sur 5 ans de 150 000 €.

Ainsi, ces investisseurs ont le choix entre réaliser :

- un investissement immobilier locatif, générant, pendant 5 ans, 30 000 € de réduction d'impôt par an, acquis au taux de 72,50 % (30 000 € x 72,50 % = 21 750 €),
- ou cinq investissements industriels avec agrément successifs, générant chacun 30 000 € de réduction d'impôt, acquis au taux de 82 % (30 000 € x 82 % = 24 600 €).

Pour un même total de réductions d'impôt sur 5 ans de 150 000 €, ces investisseurs vont réaliser, dans la première hypothèse, un apport unique de 108 750 € et dans la seconde, cinq apports annuels successifs de 24 600 €, soit 123 000 €.

Ils économiseront donc 14 250 € dans la première hypothèse par rapport à la seconde.

En optant pour l'investissement immobilier locatif plutôt que pour les investissements industriels, ces investisseurs, pour les mêmes réductions d'impôt, vont verser en plus la première année 84 150 € (108 750 € – 24 600 €), mais vont économiser 4 versements de 24 600 € en 2012, en 2013, en 2014 et en 2015. Une telle opération équivaut à un placement de trésorerie de l'investisseur au taux de 6,56 % l'an net d'impôt !

Le choix de l'investissement immobilier locatif par rapport aux opérations industrielles va permettre à l'investisseur de bénéficier :

- de l'équivalent de 5 défiscalisations industrielles au taux de 82 %,
- d'une rémunération de sa trésorerie au taux de 6,56 % l'an, net d'impôt,
- d'un impact positif sur son ISF éventuel qui peut être évalué à 1 087 € (taux de 1 % retenu sur la période),
- le maintien pour 5 années (revenus 2011 à 2015) des taux et plafonds en vigueur en 2011.

Pour conclure, notre fiscalité n'en finit pas de se complexifier, et à l'heure actuelle, l'avenir n'est pas rose pour le contribuable, convaincu qu'il devra bien *in fine* rembourser les dettes du pays... Pour autant, les opportunités existent, en parfaite légalité, grâce aux mécanismes Girardin, pour alléger la note et se protéger un peu des tours de vis à venir. Des opportunités aussi pour les conseillers en gestion de patrimoine de montrer à leurs clients toute leur valeur ajoutée pour bâtir une stratégie fiscale dans cette jungle de règles et de calculs. ●

Etude réalisée par Star Invest (mars 2011)