

Défiscalisation 2021

Trop tôt pour bénéficier du dispositif Girardin ?



Le dispositif Girardin permet « d'acheter » de la réduction fiscale (lorsque tout se passe bien). Il s'agit donc d'une défiscalisation à fonds perdus.

En quoi consiste le dispositif Girardin ?

L'investisseur défiscalisant apporte son capital à une structure (SCI, SNC) qui va acheter un bien immobilier ou matériel. Un établissement bancaire boucle le financement. Le bien est loué pendant 5 ans au minimum à une entreprise ultramarine. L'investisseur peut réduire de ses impôts au titre de

l'année de son investissement une somme représentant 115 à 125 % environ des montants investis. Le taux dépend de l'avantage que doit consentir l'investisseur à son locataire. Un taux de rétrocession minimum est imposé par la loi. En pratique, ce taux est fréquemment augmenté, les entreprises locataires solvables ayant beaucoup moins de besoins financiers que la somme des investissements potentiels. Plus l'investissement est risqué, moins le taux de rétrocession au locataire est élevé, plus la défiscalisation est importante.

Pendant la période d'investissement, les loyers couvrent les charges de prêt et les frais de gestion de la structure d'investissement. Il est impératif que les biens soient loués. Au terme de cette période, l'entreprise locataire récupère le bien pour une somme symbolique. L'investisseur renonce à ses fonds propres. Il ne bénéficie donc que de l'avantage fiscal initial.

A qui le dispositif Girardin s'adresse-t-il ?

Le mécanisme Girardin s'applique à des particuliers, soit pour des opérations d'immobilier social, soit pour des opérations industrielles limitativement énumérées par la loi. Il peut également s'appliquer à des entreprises assujetties à l'Impôt sur les Sociétés.

Les Pouvoirs Publics ont depuis plusieurs années réduit sensiblement les enveloppes disponibles pour l'immobilier social préférant aujourd'hui aider directement les opérateurs HLM à réaliser leurs programmes immobiliers.

Quels sont les risques ?

Le principal risque réside dans l'absence de location des matériels acquis par la structure d'investissement à la suite de la défaillance d'une (ou de plusieurs) entreprises locataire(s). C'est ce qui s'est produit à de multiples reprises après la crise financière de 2008.

Le risque le plus important est de confier son investissement à un opérateur peu sérieux. Les embûches sont encore nombreuses aujourd'hui. Les opérations présentant un taux de rentabilité trop important doivent être analysées avec prudence. Le risque est double : d'une part, l'opérateur peut privilégier les sociétés se contentant d'un taux de rétrocession égal au minimum légal, qui, la plupart du temps, sont les moins solvables, d'autre part, pour augmenter sa rentabilité, il peut réduire ses charges de structure, ce qui se révèle problématique lorsqu'il est contraint de relouer les matériels pendant la période de cinq ans.

Trop tôt pour investir ?

Malgré ces problèmes et la réduction au fil du temps de l'avantage fiscal, le dispositif Girardin attire toujours autant de capitaux. Les investisseurs à la recherche de défiscalisation apprécient sa visibilité et son plafond de « niches fiscales » spécifique (18.000 euros).

Les meilleures offres sont proposées en début d'année. Les opérateurs ont plus de visibilité pour monter les dossiers. Ils doivent également compenser le portage annuel pour les investisseurs.

Lorsqu'il est sollicité, le Cabinet Maubourg Patrimoine recherche pour le compte de sa clientèle les meilleures offres du marché. Nous privilégions les investissements dans le logement social moins rémunérateurs (environ 11 %) mais plus sûrs. En Girardin industriel, nous proposons des investissements couverts par une garantie complémentaire apportée par un assureur ou, si nos clients le souhaitent, sans garantie. Nous ne travaillons enfin qu'avec des opérateurs qui bénéficient d'une longue expérience et d'une assise financière solide.

Notre sélection :

- Logement social à 11% de rendement
- Industriel avec agrément à 15%
- Industriel sans agrément à 17,5% ou 15% en présence d'une garantie défiscalisation

ATTENTION : Ces taux seront maintenus jusqu'au 31 Janvier puis baisseront d'1% en Février.

Vous souhaitez en savoir plus sur le dispositif Girardin ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ F. 01.42.85.80.00