

## **L'Echo des Communes, Vendredi 20 Novembre 2020**

La fin de l'année approche à grand pas. Et de vous à moi, vivement que nous tournions la page de cette *annus horribilis* à bien des égards.

Monde d'après ou pas, beaucoup de mes clients m'interrogent sur les dispositifs existants pour réduire leur pression fiscale : impôts sur le revenu, impôt sur la fortune immobilière. Je vous propose un petit tour d'horizon tout au long des prochaines semaines.

Pour réduire son impôt sur le revenu, l'épargnant dispose d'un large éventail d'outil patrimoniaux avec l'immobilier locatif.

Les dispositifs Pinel, Denormandie - pour ne citer que les plus connus - autorisent une réduction d'impôt calculée comme un pourcentage du prix d'achat, pendant 6, 9, voire 12 ans. Sauf que ces dispositifs ont quelques écueils.

L'un d'eux est souffrir d'un délai de mise en œuvre qui correspond au délai de livraison d'un bien immobilier à construire puis à louer. Un an, voire deux ans. Délai pendant lequel la réduction d'impôt ne s'applique pas.

Autre écueil – qui est une conséquence des taux bas que l'on connaît désormais -, c'est que cette opération locative va assez rapidement être elle-même source de nouveaux revenus fonciers.

Enfin, dès que les revenus professionnels ou patrimoniaux sont taxés à une tranche marginale élevée (30% et plus), ces dispositifs sont insuffisants. D'autres outils plus puissants sont à mobiliser tels que la loi Malraux, qui autorisent une réduction d'impôts sur 4, voire 7 ans. Nous la détaillerons ici dans les prochaines semaines.

Une façon simple de traiter ce premier écueil est de s'intéresser au dispositif Girardin Industriel. Mécanisme de soutien à l'investissement à l'Outre-Mer, cette loi permet à un épargnant de bénéficier d'un remboursement d'impôt égal à 120% en moyenne de sa participation, 18 mois plus tôt, au financement de cet investissement productif.

La suite aux prochains épisodes ! Vous voulez en savoir plus ? Passez-moi un coup de fil (06 60 71 71 43).

