



DOSSIER

DÉFISCALISATION

LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

Victime de plusieurs cas de fraudes avérés, de dérives fâcheuses comme la bulle spéculative du photovoltaïque ou de montages parfois hasardeux, la défiscalisation outre-mer continue à avoir mauvaise presse. Pourtant, de loi de finances en loi de finances, Bercy s'efforce de redresser la barre en encadrant plus strictement les opérations ultramarines. « Si les dérapages sont toujours possibles, il semble désormais qu'il soient très rares », peut-on lire dans un rapport d'informations du Sénat de juin 2013. « Mais s'il est vrai que ce dispositif est mieux encadré, cela ne règle pas la question de l'éloignement géographique. L'investisseur n'a toujours pas la possibilité de vérifier les conditions de son investissement. C'est pourquoi ce type d'investissement reste risqué », souligne Marc Roirand, avocat chez Fidal.

Un investissement risqué à fonds perdus

Ceux qui sont tentés par l'aventure doivent donc s'entourer d'un maximum de précautions pour limiter les risques. A commencer par le choix d'un opérateur pérenne et expérimenté ayant une réelle présence sur place, c'est-à-dire des équipes qui travaillent outre-mer et qui pourront assurer la gestion et le suivi des investissements.

Le principe d'un investissement dans le secteur industriel est le suivant : le monteur crée une société en nom collectif – dont vous devenez associé – qui va acheter un ou plusieurs biens industriels qu'elle va donner en location pendant une période d'au moins 5 ans à une ou plusieurs entreprises ayant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale... situées outre-mer. Au terme de cette période de location de 5 ans, l'entreprise devient propriétaire du ou des biens loués à un prix convenu à l'avance. La rentabilité de ce type d'investissement est particulièrement attractive.



► **Bon à savoir** Le mécanisme est plus ou moins le même dans le cas d'un investissement dans un programme immobilier neuf dans le secteur social par le biais d'une société en nom collectif. Dans ce cas, le logement est loué pendant 5 ans à un bailleur social – office HLM, SEM – qui se chargera à son tour de le louer à l'utilisateur final qui l'occupera en tant que résidence principale.

CAS PRATIQUE //

IMMOBILIER OUTRE-MER

M.X sait qu'il aura 51.430 € d'impôt à payer en 2015 au titre de ses revenus de 2014.

Il souhaite effacer complètement cette somme pour ne rien payer l'année prochaine (on suppose qu'il ne peut prétendre à aucune autre réduction d'impôt).

On lui propose d'investir dès aujourd'hui – en 2014 – dans un programme en logement social outre-mer.

Pour parvenir à gommer la totalité de ce qu'il devrait payer, compte tenu du montage retenu, il **doit investir 44.720 € en 2014.**

Grâce à cet apport, compte tenu du taux de la réduction d'impôt (50 %), il **peut contribuer au financement d'un programme immobilier à hauteur de 102.860 €, hors subvention.**

Son gain (différence entre l'impôt qu'il aurait dû payer et le montant de son apport en cash) **est de 6.710 €, soit une rentabilité de 15 %.**



Conseil de l'expert

« L'intérêt fiscal du Girardin. »

JÉRÔME DEVAUD, directeur d'Inter-invest

« Contrairement aux autres dispositifs en faveur de l'immobilier locatif, avec un investissement en Girardin logement social, l'investisseur ne va pas percevoir de loyer. Il n'a donc aucune des contraintes et aucun des risques liés à la gestion d'un bien immobilier locatif. La question de la revente et donc de la réalisation d'une plus-value éventuelle à la sortie ne se pose pas non plus. L'intérêt de ce type de montage, qu'il soit dans le secteur industriel ou immobilier, est uniquement fiscal. »

Schéma type de répartition de la réduction d'impôt

(pour un programme de construction de logements sociaux. Source rapport Sénat n° 628 /5 juin 2013)

- 78 % de rétrocession à l'organisme de logement social
- 2 % de frais de gestion
- 2 % de frais de collecte
- 3 % de frais de montage
- 1 % de TVA non récupérable
- 14 % de gain net pour l'investisseur

Les matériels sont financés grâce à votre apport, un emprunt bancaire souscrit par la SNC et éventuellement un apport initial de l'entreprise bénéficiaire. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient des biens financés après déduction des subventions éventuellement reçues et des différents frais liés à l'opération : comptez 7 % en moyenne. Mais une partie de la réduction d'impôt doit être rétrocédée à l'entreprise ultra-marine sous forme de diminution des loyers ou du prix de cession (voir tableau page 32).

Un avantage fiscal immédiat

La réduction d'impôt vous est accordée au titre de l'année de l'investissement (soit en 2015 pour un investissement réalisé en 2014). Mais vous êtes pieds et poings liés pendant 5 ans, période durant laquelle vous devez obligatoirement conserver vos parts. En outre, si pendant cette période, une des conditions d'application du dispositif n'est plus respectée, par exemple en cas de défaut d'exploitation du matériel, la réduction d'impôt dont vous avez bénéficié sera remise en cause.