



L'ÉVÈNEMENT

La défiscalisation
est plus généreuse au soleil

Investir en outre-mer offre de grosses réductions d'impôts, mais gare aux pièges.

JORGE CARASSO  @JorgeCarasso

OUTRE-MER Le soleil ne réchauffe pas que nos cœurs. Il offre aussi aux contribuables de larges possibilités de défiscalisation. Afin d'aider les territoires outre-mer, le législateur offre une panoplie de dispositifs fiscaux très performants. Objectif, compenser l'éloignement et les surcoûts auxquels sont exposés les entrepreneurs ultramarins.

Le Girardin industriel est le plus connu d'entre eux. Ce dispositif qui vise à financer du matériel industriel - machines-outils, véhicules utilitaires... - pour les entreprises ultramarines offre un avantage fiscal d'au moins 110 % sur un an. L'épargnant récupère donc plus que sa mise initiale. La contrepartie ? Un risque lié, non pas au matériel acheté, mais à la bonne utilisation des équipements. « *La clé, c'est la qualité du monteur et sa connaissance de l'économie locale* », insiste Philippe Malatier de K&P finances.

Les sorties de route existent et le fisc qui subventionne ces dossiers est particulièrement vigilant. Les équipements financés doivent être livrés avant le 31 décembre, et être loués pendant au moins 5 ans. Le cadre juridique des opérations est aussi très bordé. Principal risque, la

faillite d'entreprise qui aboutit à l'abandon du matériel. « *Ce risque existe et il ne faut pas le minimiser, mais notre rôle est de suivre au plus près toutes les entreprises et, en cas d'arrêt de l'activité, relouer le matériel à un autre entrepreneur* », souligne Jean-Baptiste de Pascal, directeur du développement d'Inter Invest, un des principaux opérateurs en Girardin. Pour limiter le risque de requalification, les opérateurs proposent des assurances pour un coût de 3 à 4 %.

Connaissance du terrain

Le Girardin a longtemps été un produit pour contribuables fortunés. Mais depuis le plafonnement des niches fiscales en 2013, le produit s'est démocratisé. Le ticket d'entrée se situe autour de 2300 €, même si ce montant varie en fonction des opérateurs. La réduction est reportable durant 5 ans si l'investissement dépasse le montant de l'impôt. Attention, ceux qui veulent investir en fin d'année en sont souvent pour leur frais. Les souscriptions sont rares à l'approche du 31 décembre. « *Les collectes sont contraintes par le nombre d'opérations sur place. Les camions pelleteuses ne sont pas illimités outre-mer* », souligne Mélanie Kabla Tapia, di-

rectrice commerciale d'Ecofip.

Le Girardin n'est pas le seul avantage fiscal à offrir de grosses réductions d'impôts. C'est aussi le cas des Fonds d'investissement de proximité (FIP) outre-mer (*lire aussi ci-dessous*). Ces produits, accessibles à partir de 1000 €, permettent à des particuliers d'investir au capital d'entreprises locales en échange d'une réduction d'impôt de 30 % sur les montants placés. Les FIP ne s'adressent pas forcément à la même clientèle que le Girardin. Il s'agit souvent de contribuables au patrimoine étoffé et qui ont le goût pour l'entrepreneuriat.

« *C'est un cran plus haut en termes d'implication. Ici, il ne s'agit pas d'acheter du matériel pour les entreprises, mais d'entrer au capital de sociétés en croissance* », rappelle Jean-Baptiste de Pascal. Comme pour le Girardin, la sélection de l'opérateur et la connaissance du terrain est primordiale. Car le risque est forcément plus important. Le fond est débouclé au bout de 5 à 10 ans et la valeur des entreprises peut chuter. Ici, le gain fiscal permet de limiter l'impact d'une éventuelle moins-value. Les plus-values sont taxées aux seuls prélèvements sociaux.

Pour ceux qui ne jurent que par



l'immobilier, le Pinel outre-mer offre aussi de généreux avantages fiscaux. Comme le Pinel en métropole, il concerne l'achat de logements neufs, pour une location de 6, 9 ou 12 ans sous plafond de loyer et de ressources pour le locataire. Mais avec un avantage fiscal dopé, jusqu'à 32% de réduction d'impôt pour 12 ans de location (au lieu de 21%). Au total, la réduction d'impôt peut monter jusqu'à 96 000 € pour 300 000 € investis.

Mais comme pour le Pinel en métropole, gare à ne pas se laisser aveugler par l'économie d'impôt. Le risque d'acheter dans des endroits de seconde zone n'est pas à négliger. «*Il faut absolument viser des emplacements premium, sous peine de désillusion. On vend beaucoup à des clients locaux. Ils savent exactement ce qu'ils achètent*», prévient Philippe Malatier.

Car en la matière, il y a eu de la casse. À La Réunion, la ville du Tampon en est l'illustration. Les promoteurs ont construits à tour de bras dans cette ville située sur la route des Tamarins, non loin de Saint-Pierre. Mais, les appartements vendus à prix d'or ont toutes les peines à se louer à de nouveaux arrivants, et beaucoup restent vides. Bien que la carotte fiscale soit plus importante outre-mer qu'ailleurs, les précautions d'usage ne sont pas à oublier, qualité de l'opérateur, des entreprises sélectionnées, et bien sûr, pour l'immobilier, le choix de l'emplacement. ■

EN CHIFFRES

110%
de réduction d'impôt pour le Girardin. Les versements réalisés en 2020 sont remboursés par le fisc un an plus tard

22145
contribuables ont souscrits à l'avantage Girardin en 2015, source DGFIP, pour un montant de 313 millions d'euros

400
entreprises réunionnaises ont été liquidées en 2018 « liées à des dispositifs de défiscalisation » et « sans aucune activité réelle » selon l'Insee. La même année, 6 600 entreprises ont été créées (+5% par rapport à 2017)



Un chantier immobilier sur la côte est de l'île de La Réunion. M. FACHE/
COLLECTIF ITEM