



Girardin Sélectionnez avec soin le monteur financier

Gain potentiel jusqu'à 20 % net par an
Durée 5 ans
Risque limité, sauf en cas de redressement fiscal
Réduction d'impôt pouvant atteindre 60 000 € pour 52 632 € investi

Investir outre-mer constitue l'un des moyens les plus efficaces pour réduire son impôt sur le revenu. En consacrant 10 000 € à une opération Girardin, avant le 31 décembre 2015, il est ainsi possible de diminuer l'impôt à payer en 2016 de 11 150 à 20 000 €, selon le dispositif choisi. L'opération dégage une rentabilité quasi immédiate de 11,5 à 20 %, qui repose exclusivement sur la réduction fiscale.

Une opération complexe avec des rentabilités variables

Derrière cette apparente simplicité se cache un montage financier complexe : les investisseurs métropolitains deviennent associés, pendant au moins 5 ans, de sociétés gérées par des cabinets de défiscalisation (appelés monteurs) qui financent, grâce aux sommes collectées, des équipements ou des logements sociaux outre-mer. Ces biens sont

La rentabilité élevée rémunère le risque de redressement fiscal

La rentabilité des investissements outre-mer est connue dès l'origine et réserve donc peu de surprise. Le seul aléa est de subir un redressement fiscal si le montage ne respecte pas les contraintes réglementaires, ou si l'entreprise qui exploite le bien financé dépose le bilan avant les 5 ans requis. La sanction est lourde : les contribuables perdent les sommes investies, remboursent la réduction d'impôt et paient une majoration de 10 % de l'impôt et des pénalités de retard. Ces redressements sont aujourd'hui rares et même iné-

dit, à notre connaissance, pour des opérations agréées. « Depuis 1991, sur plus de 14 400 entreprises locataires de matériel, seul 1,68 % a fait défaut. Sans incidence pour les investisseurs puisque nous avons très vite reloué à un autre exploitant », affirme Jérôme Devaud, directeur d'Inter Invest, l'un des principaux monteurs d'opérations non agréées. Les contrôles mis en place par les pouvoirs publics devraient prévenir les escroqueries et les redressements massifs essuyés dans le secteur photovoltaïque (voir le n° 1088 du Particulier).

loués à des entrepreneurs ou à des bailleurs sociaux ultra-marins qui doivent les exploiter pendant au moins 5 ans. Ils leur sont ensuite cédés pour un euro symbolique.

Les monteurs peuvent proposer trois types d'opérations : le financement



NOTRE SÉLECTION DE PRODUITS GIRARDIN POUR 2015		
Monteur	Opérations financées	Notre avis
Ecofip	Avec et sans agrément du fisc	Monteur reconnu pour ses opérations sans agrément (sécurisées par des assurances), Ecofip dispose encore, en cette fin d'année, d'une opération agréée.
Fipromer	Avec agrément/ logement social	La filiale du groupe Bred commercialise une opération de rénovation de l'hôtel Méridien de Nouméa (agréée par Bercy, visée par l'Autorité des marchés financiers), avec une rentabilité de 13,60 % (les détails sur le site hibiscus2015.fr).
Ingepar	Avec agrément/ logement social	Cette filiale discrète du groupe BPCE finance des opérations d'envergure agréées.
Infi	Avec agrément/ logement social	Ce monteur indépendant axe désormais prioritairement son activité sur le financement de logements sociaux.
Inter Invest	Avec et sans agrément/ logement social	Leader historique sur les produits Girardin sans agrément (sécurisés par des assurances et un fonds de garantie), le monteur finance aussi désormais – mais en plus faible volume – des opérations agréées et du logement social.
Outremer finance	Avec agrément/ logement social	Cet autre monteur indépendant finance des logements sociaux et des opérations agréées (secteurs privilégiés : énergie, aéronautique, hôtellerie).
Star Invest	Avec et sans agrément/ logement social	Le monteur, très présent à La Réunion, privilégie les conseillers en gestion de patrimoine indépendants pour distribuer ses produits.

d'équipements courants (« Girardin industriel de plein droit »), accessible dès 2 500 € et offrant une rentabilité de 12 à 20 % ; le financement de gros équipements (« Girardin industriel agréé ») soumis à l'agrément du ministère des Finances, accessible à partir de 10 000 € et offrant une rentabilité de 12 à 15 % ; et, enfin, le financement de logements pour des bailleurs sociaux (« Girardin logement social ») accessible à partir de 10 000 € et offrant une rentabilité de 11,5 à 15 %.

Vous pouvez souscrire par l'intermédiaire d'une banque privée ou d'un conseiller en gestion de patrimoine indépendant (CGPI) ou vous adresser directement à un monteur (voir ci-dessus). Les banques privées privilégient les opérations avec agrément, jugées moins risquées. « Nous sommes très sélectifs sur les monteurs et nous ne finançons que des logements sociaux, qui manquent outre-mer », explique Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière de Banque Privée 1818

(groupe BPCE). Ces montages sont d'autant plus sécurisants pour les investisseurs qu'ils deviennent actionnaires de sociétés par actions simplifiées (SAS), un statut qui limite leur responsabilité en cas de pertes. À l'inverse, financer des équipements sans agrément suppose de devenir associé de sociétés en nom collectif (SNC), un statut qui n'offre pas de protection en cas de pertes (les associés sont responsables indéfiniment des pertes sur leur patrimoine). Les monteurs atténuent toutefois ces risques, en insérant des clauses qui limitent les recours des créanciers de la SNC contre ses associés métropolitains.

Des opérations plus rares et moins rentables

Avec l'augmentation de la part de réduction d'impôt qui doit être rétrocédée aux exploitants ultra-marins (voir encadré ci-contre) et la mise en concurrence des monteurs, la rentabilité de l'investissement Girardin diminue au fil des ans. « Le dispositif, dont le maintien au-delà de 2017 reste incertain, est concurrencé par un crédit d'impôt versé par l'État aux entreprises ultra-marines », analyse Thomas de Cointet, directeur général de Fipromer (monteur du groupe Bred). Les opérations se raréfient, créant une quasi-pénurie pour celles, très prisées, de financement de logements sociaux. Ne tardez pas si vous souhaitez investir cette année et prenez date début 2016 pour réserver une enveloppe l'an prochain. ■

Jusqu'à 60 000 € de réduction d'impôt

L'investissement outre-mer bénéficie d'un plafond des niches fiscales relevé de 10 000 à 18 000 €. Mais la réduction d'impôt (RI) peut être bien plus élevée. Une partie de l'avantage fiscal est restituée aux exploitants ultramarins et seule la part conservée par les contribuables est retenue dans le plafond de 18 000 €. La réduction peut donc atteindre 40 909 € (18 000 / 44 %) pour le financement d'équipements courants, 52 941 € (18 000 / 34 %) pour des équipements agréés et 60 000 € (18 000 / 30 %) pour des logements sociaux, si le plafond de 18 000 € est disponible.