



ART DE VIVRE & PATRIMOINE

Patrimoine - Les placements outre-mer

Focus sur un placement ou investissement afin d'analyser les tendances et évolutions

Anticyclone fiscal, derniers instants

Préservés jusqu'à fin 2017, avant d'être remplacés par le crédit d'impôt, les dispositifs actuels de défiscalisation immobilière outre-mer sont encore intéressants...

Pour les métropolitains, l'Outre-Mer ne représente pas seulement une destination de vacances, mais aussi, souvent, une opportunité de défiscalisation. L'investissement immobilier dans ces territoires ouvre ainsi droit à divers avantages fiscaux, pour les particuliers. Ne de la Loi pour le développement économique outre-mer (Loi de 2009) le Girardin social (article 199 C du CGI), calque sur le fonctionnement du Girardin industriel (cf encadre), vise ainsi à financer la construction de logements sociaux pour le compte

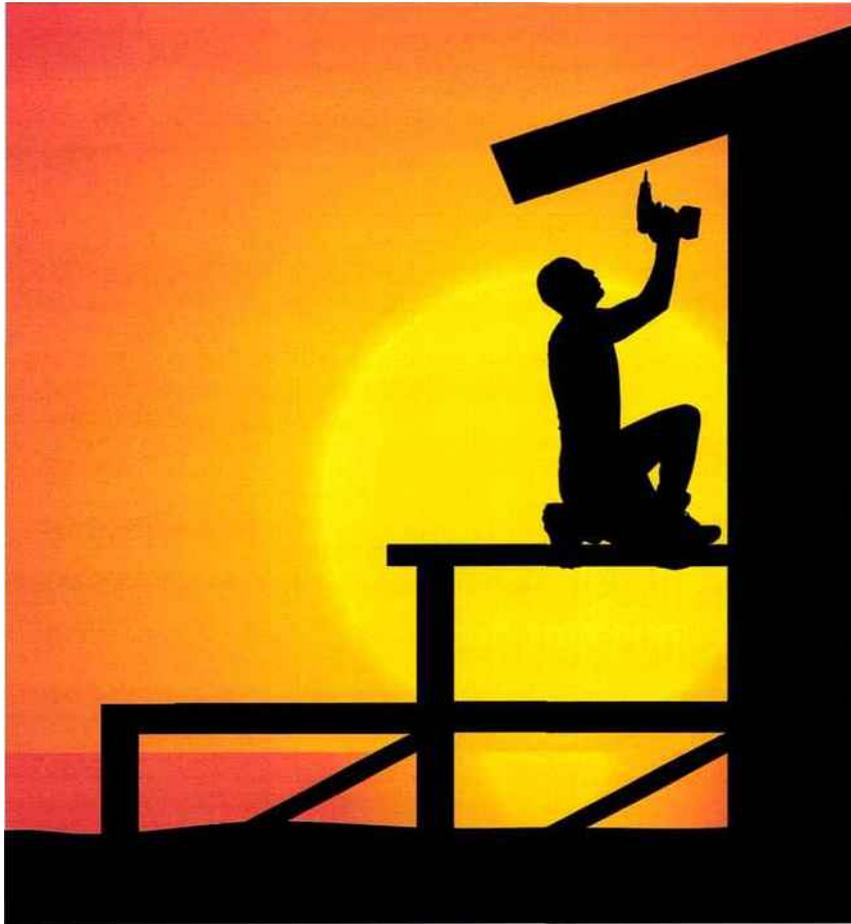
de bailleurs sociaux outre-mer. Il offre une réduction «one shot» de 50% du montant total de l'opération. L'effet est immédiat : un produit souscrit en 2015 ouvre droit à une réduction d'impôts d'un montant supérieur à sa mise, perceptible dès 2016. Un peu moins performant sur le plan fiscal, le Pinel outre-mer permet tout de même une réduction d'impôt de 23 à 29%, pour une durée d'engagement de location de six à neuf ans.

Ces taux, plus élevés que ceux des principaux produits de défiscalisation français, représentent une opportunité intéressante

Girardin industriel

Le dispositif grand-frère écorné

Le Girardin industriel ayant inspiré le dispositif de Girardin social, leurs principes sont similaires, à l'exception de l'objet de l'investissement. Le Girardin industriel concerne l'achat de matériels ou d'équipements industriels (tracteur, grue, avion, etc.), visant à être loués pendant cinq ans à un exploitant local. Étant donné les montants moins élevés des opérations, il permet des tickets d'entrée plus raisonnables, à partir de 2500 euros. Mais son taux de réduction fiscale initial de 50% a successivement été raboté à 47,5% puis à 47,12% en 2011 et 2012.



Les seules fois où on a envie d'aller sur place superviser les travaux...

pour les contribuables métropolitains. D'autant que leur avenir pourrait prochainement s'assombrir suivant l'exemple du Girardin intermédiaire (199 A du CGI) qui vit actuellement ses dernières heures

« L'article 199 A du Code général des impôts prévoyant des réductions d'impôts sur cinq ans pour certains types de logements dans le cadre de loyer plafonnés s'éteint progressivement, à l'exception de quelques demandes de permis de construire antérieures à la fin du dispositif », rappelle Jean-Michel Maraval, directeur général de StarInvest

TOUCHÉS MAIS PAS COULÉS

Ainsi, les dispositifs existants sont à leur tour écorchés de toutes parts. Après divers plafonnements instaurés depuis 2009, le gouvernement a ainsi décidé cette année de réajuster

le Girardin social un apport plus important sera désormais nécessaire pour obtenir le même montant de réduction d'impôt. « Les coups de rabot n'ont pas impacté le taux de re-

duction du Girardin social, mais la loi de finances 2015 a augmenté la part de l'avantage fiscal qui revient au bailleur social ultramarin. L'avantage fiscal de 50% doit en effet être partagé entre l'investisseur et le bailleur. Or le taux de retrocession envers ce dernier est passé de 65 à 70% explique Je-

rôme Devaud, directeur chez Inter Invest. La baisse de la rentabilité de l'opération est cependant compensée par une élévation du plafond de réduction d'impôt à 60000 euros »

Pire, ces dispositifs sont aujourd'hui tout bonnement menacés de disparition définitive d'ici fin 2017, par le futur projet de loi de finances. « Depuis le 1^{er} septembre 2014, le législateur a prévu la cohabitation de la défiscalisation Girardin et du crédit d'impôt réserve aux bailleurs sociaux ultramarins. Si il s'avère efficace et bien que moins incitatif ce dernier pourrait venir remplacer la défiscalisation sur le Girardin social, confirme Jean-Michel Maraval, directeur général de Star Invest. Ce qui n'est pas sans poser problème pour le développement des programmes de logement sociaux ultramarins dont les préfinancements seront impac-

tes ». Ce coup d'arrêt ne devrait cependant concerner que les bailleurs sociaux dans les DOM, selon la ministre de l'Outre-Mer. Grâce à leur autonomie fiscale les Collectivités d'outre-mer (COM, anciennement appelées TOM) pourront

tenir alors que la Nouvelle Calédonie et surtout la Polynésie représentent des volumes plus confidentiels », redoute néanmoins Jérôme Devaud.

Ces coups de rabots successifs ont fini par pousser certains acteurs à ne plus commercialiser ce type de produit. « Les rendements des Girardin industriel et social ont fondu de 7 à 8% depuis le début de l'année passant de 18-20% à 12-13%, avance Ivan Glevarec, directeur commercial chez ACI Outremer. Aujourd'hui les rendements des investisseurs et les marges des opérateurs sont devenus insuffisants par rapport aux risques encourus. Nous n'en proposons donc plus pour la première année ». A la place, le groupe a lancé un « panier outre-mer » un produit innovant qui utilise le cadre fiscal de la loi Girardin social pour financer des programmes d'immobilier professionnel, hôtel, meublés de tourisme, etc. « Pour un montant de souscription minimum de 20000 euros ce produit permet d'étaler 38% du montant investi en réduction fiscale pendant cinq ans, précise Ivan Glevarec. Ce qui représente 1520 euros de réduction fiscale

Le choix de la localisation importe davantage en Pinel, dans l'optique de la gestion locative et de la revente du bien.

donc continuer à disposer du Girardin social. « Cette restriction va considérablement réduire les opportunités d'investissement pour les contribuables car une majorité des programmes immobiliers en logement social se situe dans les DOM à la Réunion en Guyane à la Guadeloupe et à la Mar-

annuelle soit un rendement de 7,6% par an net d'impôts et de prélèvements sociaux »

GIRARDIN VS PINEL ?

En attendant, le particulier bénéficie toujours du choix entre le Pinel et le Girardin social. Des dispositifs aux contours très



différents. En Girardin social, l'investisseur contribue à financer un programme immobilier de logement social en devenant associé d'une société de portage gérée par un opérateur, qui va acquérir le bien immobilier puis le louer à un bailleur social outre-mer, avant de lui céder, pour un euro symbolique, à l'issue d'une période de cinq ans. Pour le particulier, l'opération est donc réalisée à fonds perdus, mais ouvre droit à un avantage fiscal supérieur à l'apport. « L'avantage pour l'investisseur est purement fiscal sans aléa lié aux loyers ou au prix de revente du bien », explique Jérôme Devaud. En effet, de par son statut semi-public, le bailleur social présente une contrepartie de qualité pour l'investisseur, ce qui limite le risque de défaut d'exploitation du bien financé. En outre, le prix de vente en faveur du bailleur social au terme de la période de portage est fixé dès le départ.

Dans le cadre d'un Pinel, l'investisseur devient propriétaire du bien immobilier acquis, dont il pourra, jour ou nuit, choisir de le louer ou de le revendre à sa guise. Comme le Girardin, les programmes réalisés en Pinel ne rencontrent pas ou peu de problèmes locatifs, grâce à une demande de logement ultramarine importante. En revanche, il souffre d'autres inconvénients liés à l'acquisition du bien par le contribuable. « Contrairement au Girardin social,



Le temps presse désormais pour investir outre-mer ce qu'on a épargné

rend d'abord difficile la gestion des locataires et des loyers, ainsi que l'entretien du bien immobilier. De plus, le climat ultramarin peut accélérer sa dégradation, entraînant des coûts de travaux de rénovation imprévus. Les opé-

fiscal, le risque de perte à la revente existe. Les opérations de défiscalisation en Pinel requièrent enfin des montants d'investissement plus lourds, au départ, que le Girardin social. « La mobilisation de trésorerie est plus éle-

attractifs séduisent de plus en plus de contribuables essentiellement métropolitains désireux d'adoucir leur note fiscale. Mais en Girardin social, la taille des programmes immobiliers et la limitation du nombre d'investisseurs

Par son statut semi-public, le bailleur social présente une contrepartie de qualité pour l'investisseur, limitant le risque de défaut d'exploitation du bien financé

qui est un portage purement fiscal dans lequel les biens reviennent au bailleur social au bout de cinq ans, le Pinel outre-mer donne au contribuable la possibilité d'acheter de louer et de conserver le bien à la sortie. Il comporte donc un risque patrimonial supplémentaire », prévient Jean-Michel Maraval. La distance

rateurs conseillent donc de privilégier les programmes neufs ou les villas. Malgré ces précautions, ces opérations subissent encore souvent une décote à la revente plus élevée qu'attendue. Prix à la revente souvent inférieurs à ceux du privé, prix à l'entrée majorés car intégrant une partie de l'avantage

vee pour l'investisseur qui doit d'abord acquérir le bien avant de pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt qui plus est dégressive sur plusieurs années », ajoute Jérôme Devaud.

DOUCE NOTE FISCALE

Malgré quelques contraintes, ces produits

pour des raisons de procédures (obligation d'offres publiques de titres financiers au-delà de 150 investisseurs) imposent des tickets d'entrée élevés. « Nos opérations en Girardin logement social sont accessibles à partir de 40000 euros de réduction d'impôt. Nos clients doivent donc être redevables d'un d'IR au titre des



revenus 2015 égal au minimum à ce montant », décrit Jérôme Devaud. Ils se démocratisent cependant ces dernières années, en fonction de la taille des programmes. « Nous avons ouvert ces produits à de nouveaux investisseurs », indique Jean-Michel Maraval. Ces défiscalisations sont pertinentes à partir d'objectifs d'économies d'impôts de 10000 euros pour des investisseurs ne prévoyant pas de quitter le territoire pendant la durée de portage de cinq ans.

Agrement des opérations par l'administration fiscale, contrôle des opérateurs dans le cadre de leur mise en concurrence, statut semi-public des bailleurs sociaux, les programmes de Girardin social sont a priori peu risqués pour l'investisseur. Néanmoins, la prudence est toujours de mise, eu égard aux montants investis. « Il faut travailler avec des intervenants qualifiés, ayant des relais ou des filiales outre-mer, un historique important, pignon sur rue etant rompus aux procédures d'agissements Bercy

et ne proposant pas des rendements hors marches », alerte Jean-Michel Maraval. A titre d'exemple pour le Girardin-logement social, les rendements sont généralement compris entre 10 et 15%. En outre, le contribuable doit veiller à sa situation fiscale particulière, surtout s'il bénéficie d'autres avantages fiscaux par ailleurs. « Il convient de s'assurer que la réduction d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile par exemple est bien déduite », illustre Jérôme Devaud. Les opérateurs ont ainsi l'obligation de fournir à l'investisseur des outils de simulation pour s'assurer du respect de ses plafonds et calculer sa réduction d'impôt maximum au titre du dispositif Girardin. Enfin, peu important dans le cas d'un Girardin social ou les conditions des opérations sont identiques, le choix de la localisation importe davantage en Pinel, dans l'optique de la gestion locative et de la revente du bien. ●

Pierre Havez

Corse

Nouvel eldorado des placements ?

Les îles offrent décidément leurs lots de produits d'investissement performants. Mais inutile d'aller très loin pour en bénéficier. Le courtier en ligne Linxea vient ainsi, par exemple, de lancer un fonds d'investissement de proximité (FIP), en Corse. Ce produit offre un taux de réduction d'impôt de 38%, contre 18% pour les dispositifs nationaux.

Pour cela, il doit être investi au minimum à 70% dans des PME corses éligibles au dispositif : service à la personne, santé, industrie ou tourisme, contrairement aux sociétés financières ou d'énergies renouvelables qui en sont exclues. « Le tissu économique de l'île est plus dense et dynamique qu'il n'y paraît : il s'agit de la seule région française à afficher une croissance positive depuis 1993, et 75% des entreprises corses sont encore en activité trois ans après leur création, soit un taux supérieur à la moyenne nationale », avance Yves Conan, directeur en charge du développement chez Linxea. En contrepartie de son avantage fiscal élevé, la plus-value à terme est exonérée de charges si l'investissement est conservé cinq ans au minimum, mais plus souvent de huit à dix ans. « La durée de blocage et le risque de perte lié au non-coté constituent les deux principales contraintes d'investissement sur ce type de produits, qui s'adressent majoritairement à des contribuables avec des tranches marginales d'imposition supérieures à 30% », ajoute Yves Conan.