



Investissement outre-mer : le taux de rendement fiscal peut atteindre 15% !



Pixabay

En raison de leurs difficultés économiques, les régions françaises de l'outre-mer ont toujours bénéficié d'avantages particuliers.

Vu le contexte social agité qui y règne parfois, les investisseurs ne s'y aventureraient pas sans une carotte fiscale. De fait, le dispositif mis en place, appelé "Girardin industriel", est très alléchant pour les gros contribuables. Mais gare aux embrouilles : montages financiers fragiles, intermédiaires douteux, projets fantaisistes... Autant de risques qui doivent vous inciter à ne pas agir sans les conseils d'un cabinet sérieux et spécialisé, tel que Ecop ou [Inter Invest](#).

Projet : 10.000 euros investis dans un bien industriel permettent de réduire vos impôts de 11.500 euros

Le Girardin industriel consiste à acquérir des parts de sociétés gérées par des cabinets de défiscalisation, qui, à l'aide d'un prêt complémentaire, achètent des outils industriels pour les louer à un exploitant local durant 5 ans. On ne les récupère pas à l'issue de ce délai (ils sont rétrocédés à l'exploitant pour une somme symbolique), mais peu importe, car la réduction d'impôts obtenue porte sur l'ensemble du montage, prêt et part rétrocédée inclus. Concrètement, si vous investissez 10.000 euros avant le 31 décembre 2017, vos impôts 2018 seront réduits de 11.500 euros environ. Le seul risque est que le montage soit mal cédé (matériel non livré, faillite de l'entrepreneur avant 5 ans...). L'avantage fiscal doit alors être remboursé au fisc.

Société de gestion : **Pour bien faire, elle doit répartir votre mise sur 5 ou 10 exploitants locaux**

[Visualiser l'article](#)

On dénombre deux types d'opérations. D'abord, le financement d'outils standards (camions, grues...), accessible à partir d'une mise de 5.000 euros. Selon le montage, il offre une rentabilité nette de frais de 12 à 15%. Vérifiez tout de même la solidité financière de l'intermédiaire. S'il s'agit d'une SNC (société en nom collectif), vous risquez, en cas de pépin, d'être solidaire des pertes subies.

Pour réduire les risques, un monteur avisé va donc répartir votre mise sur 5 ou 10 exploitants. Du coup, si l'un fait faillite avant les 5 ans réglementaires, le matériel qui lui était loué pourra être reloué aux autres. Le second type d'opérations vise des équipements coûteux, un avion par exemple, auquel cas la mise minimale peut excéder 10.000 euros. Les montages sont plus fiables, mais la rentabilité est inférieure de 15% à celle du cas précédent.

Fiscalité : **Les opérations qui ont été agréées par Bercy sont moins risquées pour l'investisseur**

La réduction d'impôts accordée s'élève à 44 ou 34% (pour les montages agréés par Bercy, donc à moindre risque) du montant global de l'opération, dans la limite de 18.000 euros par an. Mais comme le bonus fiscal n'est retenu qu'après déduction de la part rétrocédée à l'exploitant, il peut en réalité grimper jusqu'à 41.000 euros (53.000 pour les montages agréés), ce qui tire les rendements à plus de 12%.

A signaler : dans les départements d'outre-mer, autrement dit les DOM (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion...), le dispositif prendra fin le 1er janvier 2021, et il s'éteindra à la fin 2025 dans les collectivités d'outre-mer, appelées les COM (Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin...).

Le cofinancement de HLM est également très attractif

Le Girardin "HLM" est le second volet de la loi de défiscalisation pour l'outre-mer. Ici, vous financez la construction de logements sociaux aux Antilles, en Polynésie... Les projets étant validés en amont par l'Etat (en tant qu'actionnaire) ainsi que par les collectivités locales, les risques de faillite sont faibles. Le ticket d'entrée est toutefois élevé, parfois supérieur à 25.000 euros (les monteurs sont les mêmes que pour le Girardin industriel).

La réduction d'impôts est égale à 30% du montage global (votre mise plus le prêt complémentaire), plafonnée à 18.000 euros. Mais des règles de calcul spécifiques font que ce plafond peut atteindre 60.000 euros. Rentabilité obtenue : entre 10 et 12%. Comme pour le volet industriel, ce dispositif est toutefois amené à disparaître, fin 2017 pour les DOM et fin 2025 pour les COM.