

- 73 -

IMMOBILIER

**Une nouvelle incitation à l'économie d'énergie**

PATRIMOINE

**Le conseil**

de Bernard Monnassier

- 74 -

L'ACTUALITÉ EN

PORTEFEUILLE

**Les holdings familiaux rassurent**

Leur politique de diversification est payante

- 75 -

CAC 40

**Le consensus sur les valeurs**

BANC D'ESSAI

**Safran**

Par Marie-Jeanne Missoffe et Marc Girault

# Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

## Investir outre-mer, un goût doux-amer

Les dispositifs de défiscalisation ciblés DOM-COM permettent de réaliser de très belles opérations. Mais attention aux arnaques.

On y retrouve les deux tiers des dirigeants du CAC 40, les trois quarts des 0,1% des Français les plus riches, et plusieurs milliers de contribuables chaque année : l'investissement en outre-mer est un des clubs les plus courus du gotha fiscal. Il séduit avant tout parce qu'il constitue le plus efficace des rabots à impôt, avec des réductions allant jusqu'à 22% par an. Et il est d'autant plus couru qu'il fait partie de l'« aristocratie » de la défiscalisation : il n'est pas soumis au plafonnement général de 10000 euros, mais à celui, spécial, à 18000 euros.

### Mauvaises surprises

Séduisant, certes, mais dangereux. Car si, sur le papier, cet investissement défiscalisé permet d'aider au développement économique de territoires qui connaissent des difficultés et de financer des logements pour les ménages modestes, il entraîne également une dépendance des DOM-COM à la perfusion fiscale, et peut réserver de très mauvaises surprises.

« Ce sont des opérations à prendre avec des pincettes, prévient Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan, et spécialiste du patrimoine. Et il est difficile de sur-

veiller des investissements à 8000 kilomètres de distance. »

En 2012, l'administration fiscale a ainsi redressé presque 4000 contribuables qui avaient investi à La Réunion dans des panneaux photovoltaïques proposés par la société DTD. L'entreprise annonçait une rentabilité de... 65% sur dix-huit mois, en combinant plusieurs dispositifs. Elle affichait les agréments nécessaires, validés par un fonctionnaire... Sauf que ledit fonctionnaire était de mèche avec DTD ! Il a été mis, depuis, à la retraite et condamné. Au final, sur les 77 millions collectés, seuls 442000 euros ont été réellement transformés en panneaux solaires...

Scénario aussi rocambolesque pour 120 contribuables qui avaient réuni 4 millions d'euros pour financer des bus destinés au ramassage scolaire dans le centre de la Martinique : du solide... Du moins le pensaient-ils. En fait, les bus n'existaient pas : fausses factures, faux contrats et fausses cartes grises. Les deux complices ont écopé de deux et trois ans de prison ferme, mais les contribuables investisseurs n'ont pas échappé à un redressement salé.

Il n'y a pas que les escrocs pour mener les contribuables dans le ►►►



Hamilton/Réa

### TÉMOIGNAGE

**Michel Philippin,**  
ancien dirigeant d'un groupe financier,  
investisseur en Girardin depuis 2005

## « Je privilégie les opérations agréées »

Investir en Girardin m'a certes permis de réduire mes impôts, mais je préfère le considérer comme un placement comme un autre, dont la performance prend la forme d'une réduction d'impôt, contrepartie de l'abandon de la mise initiale. Il faut donc y accorder au minimum la même attention. Mes conseillers de Bred Banque privée m'ont sélectionné des opérations bénéficiant à la fois d'un agrément de Bercy – pour une sécurité juridique accrue –, et d'une grande pertinence économique – pour lui assurer une meilleure chance de pérennité. Car il faut garder en mémoire que l'économie d'impôt n'est définitivement acquise que si la société épaulée exploite les matériels financés au moins cinq ans. Si l'Etat était amené à supprimer ce que certains considèrent à tort comme un « cadeau fiscal », il faudrait qu'il puisse se substituer aux particuliers qui l'aidaient à financer jusqu'alors des investissements locaux nécessaires à la vie économique des DOM-COM. ■

## Le grand bazar des dispositifs défiscalisés sur les DOM-COM

NOM DE LA LOI	CARACTÉRISTIQUE	RÉDUCTION D'IMPÔT	NOTRE AVIS
<b>Girardin Industriel</b> (Article 199* Undecies B)	Investissement à fonds perdu dans le secteur industriel. En vigueur jusqu'en 2017.	<b>115%</b> de l'apport initial (jusqu'à 122% selon montage)	Intéressant s'il est monté par un intermédiaire reconnu ou une banque. Bénéficie du plafond à 18000 euros spécifique de l'outre-mer.
<b>Girardin Logement social</b> (Article 199* Undecies C)	Investissement à fonds perdu en logement social. En vigueur jusqu'en 2017.	Jusqu'à <b>125%</b> de la mise de départ (souvent limitée à 17,20%)	Bénéficie du plafond à 18000 euros spécifique de l'outre-mer. A permis au logement social de passer, à La Réunion, de 2500 à 4500 constructions par an.
<b>Cens-Bouvard</b> (Article 199* Sexvicies B)	Acquisition et location en meublé d'une résidence-services pour étudiants, touristes ou personnes âgées. En vigueur jusqu'en 2016.	<b>11% sur 9 ans</b> + remboursement de TVA	Son principal avantage : un loyer fixé d'avance et indexé. Mais limité par un plafond à 10000 euros de réduction d'impôts et des projets pas toujours valables.
<b>Duflot Outre-Mer</b> (Article 199* Novocies)	Acquisition et mise en location d'un logement neuf, avec plafond des loyers et des revenus. En vigueur jusqu'en 2016.	<b>29% sur 9 ans</b> + remboursement de TVA	Permet de défiscaliser jusqu'à 87000 euros sur neuf ans. Ses nombreuses contraintes (dont le fait d'être dans le plafond à 10000 euros) expliquent le peu d'enthousiasme qu'elle suscite.

\*du Code général des impôts

SOURCE : CHALLENGES

►►► mur : il y a aussi les « mauvais plans ». Dans l'hôtellerie, la prolifération de projets est telle qu'elle en condamne par avance un grand nombre. A la Guadeloupe, une dizaine d'hôtels récemment financés (Méri dien, Calinago, Anchorage...) sont déjà fermés. Même problème en Polynésie : Philippe Bachimon, chercheur au CNRS et professeur à l'université de Papeete, en a tiré un rapport au vitriol, baptisé... « Les friches touristiques en Polynésie ». Malgré toutes ces affaires, la défiscalisation outre-mer continue d'attirer les investisseurs. Car il existe quantité d'opérations Girardin qui se sont bien terminées. « Il suffit d'être particulièrement prudent et de s'entourer des bons intermédiaires », explique Valérie Cassius, responsable du Cercle patrimonial de la Guadeloupe à la banque Bred.

« Nous proposons des montages à partir de 2500 euros de réduction d'impôt. »

Jérôme Devaud, directeur d'Inter Invest.

Deux dispositifs (sur les quatre valables outre-mer) ont un véritable intérêt : le Girardin industriel et le Girardin logement social.

### Opération à fonds perdus

Le premier est une opération à fonds perdus. Il s'agit d'investir dans une société en nom collectif (SNC). Avec ce capital, augmenté d'un prêt, la SNC financera l'achat d'un matériel (camion, groupe électrogène...) et le louera à un entrepreneur local durant cinq ans. Les loyers remboursés seront le prêt, puis les parts seront revendues (pour 1 euro) à l'entrepreneur. La mise de fonds est donc perdue. Mais l'opération permet de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 44,12% de sa mise totale (45,30% pour les dossiers agréés par Bercy). Pour un matériel valant 50000 euros, l'investisseur réduira son impôt de 22060 euros (44,12% de 50000 euros), alors qu'il n'a versé que 19182 euros. La différence ? Le gain de l'opération, 2878 euros, soit 15% du versement initial.

Le plafonnement à 18000 euros limite le montant maximal de l'investissement. Mais comme une partie des avantages fiscaux est rétrocédée à l'exploitant, l'économie réalisée est au final bien supérieure. Et peut se calculer à partir du pourcentage de réduction qui reste réellement à l'investisseur : 47,37% pour les opérations sans agrément, et 37,5% pour les opérations agréées. Ce qui permet d'obtenir, à travers une simple division (18000/47,37% et 18000/37,5%), la réduction d'im-

pôt maximale dont peut bénéficier l'investisseur, soit 38000 euros (48000 euros avec agrément). « Certaines opérations, déposées avant fin décembre 2012, bénéficient des plafonds précédents, plus avantageux : 18000 euros + 4% du revenu imposable », souligne Lila Vaisson-Béthune, de BNP Paribas Banque privée. Ce qui permet des réductions jusqu'à 65000 et 81000 euros. Néanmoins, la tendance est plutôt à la baisse du montant des opérations. En effet, le plafond de 18000 euros inclut celui de 10000 euros et ceux qui ont déjà consommé ce plafond en investissant dans un Scellier, Duflot ou en emploi-service ne disposent plus alors que de 8000 euros de droits à réduction d'impôt. « Nous adaptons notre offre à ces investisseurs », explique Jérôme Devaud, directeur d'Inter Invest. Et nous proposons des montages à partir de 2500 euros de réduction d'impôt. »

### Atout sécurité

Le second montage intéressant est le Girardin logement social. Là non plus, il ne s'agit pas d'investir dans l'immobilier, mais de participer au financement de logements sociaux. Le particulier qui investit 10000 euros peut, la même année, réduire son impôt de 12500 euros. Avantage : la sécurité. « Avec des bailleurs sociaux, l'aventure est moins risquée qu'avec le Girardin industriel. Ce sont des sociétés solides, même si personne n'est à l'abri d'un accident », commente Valérie Cassius, de la Bred.

Eric Tréguier

### A NE PAS FAIRE

#### ECOUTER LES VENDEURS DE DÉFISC

► Plus d'une centaine d'offices proposent du Girardin. Méfiance : beaucoup travaillent sans agrément de Bercy, ni garantie, ni parfois même d'assurance professionnelle. A vérifier avant de signer. Sinon, il est toujours possible de passer par une banque.

### A FAIRE

#### SUIVRE L'ÉVOLUTION DE SON INVESTISSEMENT

► Pour que le montage soit fiscalement valide, il faut que la société financée soit toujours en activité au bout de cinq ans. Avant de s'engager, il faut donc être très vigilant sur la qualité du dossier.