



La défiscalisation outre-mer en 2020



Photo par Quentin Fahrner, Unsplash

L'outre-mer ne fait pas rêver que les voyageurs en mal de dépaysement et d'exotisme. Les investisseurs s'y intéressent aussi. Et pour cause. Les dispositifs fiscaux visant à favoriser le développement économique des territoires ultramarins comme le Girardin industriel ou social, les FIP Outre-mer ou encore Pinel Outre-mer proposent d'alléchantes carottes fiscales. À condition de disposer d'une trésorerie importante et d'accepter une part de risque.

Avec des réductions d'impôts pouvant aller jusqu'à plus de 90 000 euros, des plafonds de niches fiscales supérieurs à celles de la métropole – 18 000 euros au lieu de 10 000 euros –, il est tentant d'avoir recours à la défiscalisation ultramarine. D'autant que le but de ces dispositifs est de favoriser le développement économique des Dom-Com ou de construire des logements sociaux, structurellement déficitaires dans ces territoires. Dans un contexte où les investisseurs recherchent des investissements qui ont du sens, les Outre-mer sont une destination tout indiquée. Mais ne nous voilons pas la face, l'intérêt pour les destinations ultramarines est essentiellement fiscal.

Des avantages fiscaux attractifs

[Visualiser l'article](#)

Il est vrai que les avantages fiscaux proposés sont alléchants. Ainsi, en optant pour le Girardin industriel ou social, qui implique d'investir "à fonds perdus" dans du matériel industriel à destination des TPE/PME ou des logements sociaux situés en outre-mer, le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt "one shot" dès l'année suivante. Il faut savoir que l'investissement est purement fiscal : "il s'effectue par le biais de la souscription au capital d'une structure de portage qui réalise les investissements et les loue ensuite à un exploitant ultramarin pendant 5 ans au minimum, période durant laquelle les investisseurs doivent conserver leurs titres sociaux. Par exemple, pour obtenir une réduction d'impôt sur le revenu de 10 000 euros, vous souscrivez au capital d'une société de portage en apportant 8 900 euros (hypothèse d'une rentabilité à 12,35%). C'est ce qu'on appelle du win-win !", explique Quentin Junod, secrétaire général de Star Invest. De plus, en Girardin sans agrément, seuls 44% de la réduction d'impôts entre dans le calcul du plafond global des niches fiscales, contre 34% pour un Girardin avec agrément (voir encadré). La souscription peut être renouvelée chaque année, en l'ajustant aux besoins de l'investisseur.

Pour Quentin Junod, les avantages du Girardin sont nombreux : "la rentabilité du placement est connue dès la souscription, il n'y a donc pas de surprise à la sortie de l'opération. Le Girardin permet un gain quasi immédiat. Par ailleurs, l'investissement ne requiert pas de connaissances particulières pour apprécier le sous-jacent de l'investissement, contrairement au FIP et au Pinel. Il s'agit là d'une défiscalisation papier sans retour sur investissement attendu autre que la réduction d'impôt." Et Mélanie Kabla Tapia, directrice commerciale d'Ecofip, de nuancer : "Le dispositif Girardin industriel ne se résume pas à une réduction d'impôts. Les investissements effectués grâce à ce dispositif permettent d'aider l'économie ultramarine en toute sécurité ; ce sont des investissements solidaires sans lesquels les entrepreneurs d'outre-mer ne pourraient développer leur entreprise".

"Le Girardin ne requiert pas de connaissances particulières pour apprécier le sous-jacent de l'investissement, contrairement au FIP et au Pinel. Il s'agit là d'une défiscalisation papier sans retour sur investissement attendu autre que la réduction d'impôt"

Tous ces avantages font du Girardin un levier fiscal attractif et apprécié. Selon les opérateurs spécialisés dans le Girardin, plus de 75% de leurs clients renouvellent leur souscription chaque année. "Aujourd'hui, nous recevons de plus en plus de demandes pour du Girardin industriel G3F (garantie de bonne fin financière et fiscale), car la promesse est toujours tenue puisque c'est un avantage fiscal", souligne Jean-Baptiste de Pascal, directeur développement et fiscalité d'Inter Invest, qui ajoute : "désormais, la limite du Girardin industriel réside dans l'offre qui est restreinte." Les contribuables peuvent se tourner vers le Girardin New Energy lancé il y a deux ans par Inter Invest et qui investit dans les énergies renouvelables. "Sa rentabilité est plus importante – de 14% à 16% – mais ce dispositif ne bénéficie pas de la garantie G3F, car nous investissons dans un seul secteur, celui des chauffe-eau solaires. Il n'est donc pas possible de diluer le risque comme pour le Girardin industriel classique", commente Jean-Baptiste de Pascal.

FIP OM, placements pour tous ou presque

Les fonds d'investissement de proximité en Outre-mer (FIP OM) sont un autre moyen d'investir outre-mer tout en bénéficiant d'une fiscalité attractive. Ouverts depuis 2017 à l'ensemble des contribuables français, ils sont disponibles à compter d'environ 1 000 euros la part. Les FIP OM sont investis par une société de gestion à 70% minimum dans des PME ultramarines non cotées et à 30% maximum sur tout type de support financier de manière libre. En échange, ils permettent d'obtenir une réduction d'impôt égale à 38% des versements effectués, dans la limite annuelle de 12 000 euros pour les célibataires et de 24 000 euros pour les personnes mariées ou pacsées. À l'issue de 5 ans, les dividendes et les éventuelles plus-values de cession des parts de FIP OM sont exonérés d'impôt. En revanche, les prélèvements sociaux (17,2%) sont dus.

[Visualiser l'article](#)

“Autre avantage des FIP OM, la défiscalisation n’est pas à fonds perdus, contrairement au Girardin. “Nous sommes davantage dans une logique de capital investissement”,

Autre avantage des FIP OM, la défiscalisation n’est pas à fonds perdus, contrairement au Girardin. “Nous sommes davantage dans une logique de capital investissement”, explique Jean-Baptiste de Pascal. Avec les risques afférents. À noter qu’un décret devrait paraître prochainement afin de limiter la réduction d’impôt des FIP OM à 30%. Attention, les FIP OM entrent dans le plafond des niches fiscales à 10 000 euros, contrairement au Girardin ou au Pinel outre-mer.

Pinel outre-mer dans l’immobilier

Pour les contribuables souhaitant investir dans l’immobilier pour louer ou à plus long terme s’y installer lors de leur retraite, le Pinel outre-mer reste la seule option de défiscalisation. Il reprend les mêmes principes (et les mêmes contraintes) que son pendant métropolitain, avec une défiscalisation renforcée. Ainsi la réduction d’impôt sera de 23% pour 6 ans de location, 29% pour 9 ans et 32% pour 12 ans, contre respectivement 12, 18 et 21% dans l’Hexagone. Pour un investissement maximal de 300 000 euros, l’avantage fiscal sera de 96 000 euros, contre 63 000 euros en métropole. Ce dispositif bénéficie du plafond global des niches fiscales de 18 000 euros. Bien évidemment, il ne déroge pas à la règle d’or de l’immobilier : l’emplacement. Il s’agit donc d’investir dans un endroit que l’on connaît bien et de s’assurer qu’un marché locatif rentable existe pour éviter les mauvaises surprises. Faites également attention au rapport qualité/prix qui varie selon les territoires. “D’un point de vue fiscal, le Pinel outre-mer est séduisant, mais il est important de ne pas oublier le financement : un contribuable métropolitain rencontrera des difficultés à se faire financer un bien immobilier outre-mer par une banque basée en métropole. Il s’agit d’un véritable frein pratique”, prévient Jean-Baptiste de Pascal.

“Le Pinel outre-mer reprend les mêmes principes (et les mêmes contraintes) que son pendant métropolitain, avec une défiscalisation renforcée”

Ces dispositifs de défiscalisation peuvent être utilisés simultanément. “Girardin, Pinel outre-mer et FIP OM peuvent être complémentaires : le Girardin relève d’une stratégie de trésorerie, alors que le Pinel s’inscrit dans le cadre d’une stratégie de patrimoine de plus long terme pour les investisseurs qui souhaitent posséder un bien en outre-mer. Il est possible d’utiliser plusieurs de ces dispositifs en même temps, à condition de ne pas dépasser le plafond global des niches fiscales”, fait remarquer Mélanie Kabla Tapia.

Des contraintes et les risques

Attention cependant à ne pas trop céder aux chants des sirènes fiscales. Les dispositifs de défiscalisation ultramarins présentent des inconvénients. Il est notamment nécessaire de disposer d’une trésorerie disponible suffisante. “Pour le Girardin, il faut que le contribuable ait une certaine somme d’argent disponible à ‘avancer’ lors de la réalisation de l’investissement afin d’obtenir par la suite la réduction d’impôt”, note Aldric Emié, fondateur et CEO de Tacotax. Il en est de même pour le FIP OM, investissement de moyen terme, dont le capital est bloqué pendant au moins 5 ans et jusqu’à 10 ans maximum. “L’opération présente un risque d’illiquidité. En cas de besoin, le contribuable ne peut récupérer les fonds investis, sous peine de se voir retirer le bénéfice de la réduction d’impôt (sauf circonstances particulières)”, prévient Aldric Emié. Le risque d’illiquidité est encore plus important pour le Pinel outre-mer, investissement de long terme dont l’avantage fiscal augmente en fonction du nombre d’années de location.

Qui dit rendements élevés, dit risques qui le sont tout autant. “La rentabilité est le pendant du risque”, note Jean-Baptiste de Pascal. Ainsi, investir dans des FIP OM ne garantit ni gain en dividende ni gain en capital. “Il convient de faire attention aux fonds présentant des rendements très élevés. Afin de limiter les risques, il est conseillé de diversifier la souscription de parts de FIP sur plusieurs PME et secteurs différents”, conseille

[Visualiser l'article](#)

Aldric Emié. Depuis l'adoption de la loi Pacte, seuls 25% de l'actif du fonds peuvent être investis dans un même DOM ou COM, au lieu de 50% auparavant. Une manière de mieux mutualiser les risques.

“Il convient de faire attention aux fonds présentant des rendements très élevés. Afin de limiter les risques, il est conseillé de diversifier la souscription de parts de FIP sur plusieurs PME et secteurs différents”

En ce qui concerne le Girardin de plein droit, si l'opération est un “one shot”, il n'en demeure pas moins que le contribuable devient membre d'une société en nom collectif (SNC) pendant 5 ans. Or dans les SNC, la responsabilité est illimitée. Le risque de requalification fiscale existe également. “En cas de défaillance du locataire ou du loueur, l'État peut remettre en cause le dispositif Girardin et obliger le contribuable à lui rembourser la réduction d'impôt déjà accordée”, note Aldric Emié. Pour minimiser ces risques, les opérateurs en Girardin ont mis en place des assurances et garanties de bonne fin financière et fiscale. “Au-delà de toute assurance éventuelle, la première des garanties réside la solidité du projet”, conclut Éric Bron, directeur des partenariats Ingepar/Fripromer.

Sophie Sebirot

Girardin industriel avec ou agrément, quelles différences ?

Il est possible d'investir dans du Girardin industriel avec ou sans agrément. Mais quelle est exactement la différence entre les deux ? Elle concerne surtout les seuils financiers. Les investissements en Girardin ne dépassant pas les 250 000 euros bénéficient automatiquement d'une dispense d'agrément des autorités fiscales, à condition que le contribuable ne participe pas à l'exploitation : elles sont dites de “plein droit”. Pour les investissements situés entre 250 000 et un million d'euros, un agrément préalable de l'administration fiscale locale est nécessaire ; au-delà d'un million d'euros, celui de Bercy s'impose.

Le recours à l'agrément peut être exigé de manière systématique en fonction des secteurs économiques ou de la nature des investissements envisagés, notamment dans des secteurs dits “sensibles” – comme les transports, le tourisme, l'agriculture, la sidérurgie ou la navigation de plaisance. “Une opération de Girardin industriel avec agrément nécessite de fournir de nombreux éléments à l'administration fiscale sur l'opération et son intérêt économique, mais aussi sur la société exploitante des biens située en outre-mer et sa viabilité financière en intégrant le projet financé. Tous ces éléments concourent à proposer des opérations à forte visibilité très rassurantes pour les investisseurs”, commente Éric Bron, directeur des partenariats de Ingepar / Fipromer. “Au-delà des seuils financiers, l'agrément fiscal valide le montage pour l'achat de biens conséquents pour lesquels il n'est pas possible de mutualiser les risques comme dans une opération de plein droit”, indique Mélanie Kabla Tapia, directrice commerciale d'Ecofip. Et cette dernière d'estimer : “l'agrément ne garantit pas la solvabilité de la société dans laquelle le contribuable investira, mais seulement le fait que le montage relève du Girardin industriel”.

Le déficit foncier en outre-mer

[Visualiser l'article](#)

L'on y pense moins, mais le déficit foncier s'applique également en outre-mer. Il permet notamment d'optimiser le Pinel outre-mer. Pour ce faire, le contribuable doit mettre en location nue le(s) bien(s) immobilier(s) dont il est propriétaire. "Pour créer du déficit foncier, il faut que le contribuable opte pour le régime réel d'imposition afin de pouvoir déduire, sur les loyers encaissés, les charges réellement supportées dans le cadre de la location. Le déficit foncier s'adresse à des contribuables qui ont déjà un patrimoine immobilier à mettre en location, et qui se trouvent dans une tranche marginale d'imposition (TMI) élevée. L'idéal serait que l'imputation du déficit permette au contribuable de passer dans la TMI inférieure, par exemple de 41% à 30%", fait remarquer Aldric Emié, fondateur et CEO de Tacotax. Et de poursuivre : "le déficit foncier permet de générer des revenus additionnels (loyers encaissés) sans aucune imposition, mais pour cela, il faut que le montant des charges locatives (taxe foncière, primes d'assurance, intérêts d'emprunt, travaux etc.) soit supérieur au montant des loyers encaissés."

Ce dispositif permet d'imputer le déficit dégagé sur le revenu global du foyer (à hauteur de 10 700 euros par an) et donc de diminuer l'impôt sur le revenu. Il n'est donc pas soumis au plafond global des niches fiscales. "Attention, la portion du déficit qui dépasse les 10 700 euros ne sera imputable que sur les autres revenus fonciers du foyer, dans la limite des 10 années suivantes. En outre, la portion du déficit provenant des intérêts d'emprunt n'est pas déductible sur le revenu global mais sur les autres revenus fonciers du foyer, dans la limite des 10 années suivantes", alerte Aldric Emié.

FIP OM : réduction d'impôts égale à 38% des versements effectués.

Pinel outre-mer : 23 à 32% de réduction d'impôt, selon la durée de location du bien.

En Girardin de plein droit, seuls 44% de la réduction d'impôts entrent dans le calcul du plafond global des niches fiscales.