

## Défiscalisation outre-mer, Girardin toujours

Le volet logement intermédiaire n'est pas reconduit, mais les Girardin industriel et social gardent plus que jamais leurs atouts



Conscients de la fragilité de la reprise dans les Dom-Com, les pouvoirs publics viennent de prolonger le dispositif Girardin jusqu'en 2025. Une aubaine pour les contribuables à la recherche d'outils de défiscalisation puissants. Malheureusement, les programmes de qualité se font de plus en plus rares. Pour défiscaliser bien, il faut désormais défiscaliser vite.

---

*par Pierre-Jean Leca*

La défiscalisation outre-mer plie mais ne rompt pas ! Régulièrement critiqué pour son coût au regard de son manque d'efficacité, le dispositif Girardin, du nom de Brigitte Girardin, ministre de l'Outre-mer dans les gouvernements de Jean-Pierre Raffarin (2002-2005), voté en 2003, vient d'être finalement reconduit jusqu'en 2025. Une très bonne nouvelle pour les contribuables soucieux d'alléger leur impôt sur le revenu.

Le dispositif de loi Girardin est en effet une incitation fiscale à l'investissement privé dans l'industrie et l'immobilier social en outre-mer : tout résident fiscal français a la possibilité d'investir dans le cadre de la loi Girardin industriel (article 199 undecies B du Code Général des Impôts), ou de la loi Girardin logement Social (article 199 undecies C du CGI) dans des opérations de financement dans les Dom-Com, ce qui lui permet de bénéficier, dès l'année qui suit sa souscription (principe de l'investissement "One Shot"), d'une réduction d'impôt pouvant atteindre... 60 000 euros !

Ce dispositif a donc la particularité d'échapper au plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros pour se soumettre, avec les réductions d'impôt Sofica, au plafond spécifique des 18 000 euros. Un plafond à relativiser, comme l'explique Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest : "la réduction n'est retenue, dans le plafond des niches fiscales spécifique de 18 000 euros, que pour son montant net de rétrocession à l'entreprise exploitant le matériel financé. Ce qui signifie qu'elle peut atteindre 60 000 euros". Le dispositif Girardin reste clairement ce qui se fait de mieux en termes de défiscalisation. Malheureusement pour les contribuables, l'État, principalement pour des raisons d'économies, a décidé d'en réduire l'usage en instaurant pour les entreprises ultramarines un mécanisme de crédit d'impôt qui vient se substituer progressivement à l'avantage fiscal. Ce nouveau système permettra aux entrepreneurs locaux de réduire leur propre imposition pour les investissements réalisés, voire de bénéficier d'une véritable subvention d'investissement de la part de l'État pour les plus gros projets.

Dans le détail, concernant le volet productif (Girardin industriel), l'accessibilité à la défiscalisation a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2025 en Nouvelle-Calédonie ainsi que dans les Com (sauf Saint-Martin). Quant aux Dom, le Girardin sera progressivement remplacé par le recours au crédit d'impôt selon la taille des entreprises (2015 : chiffre

d'affaires supérieur à 20 millions d'euros ; 2018 : chiffre d'affaires supérieur à 15 millions d'euros ; 2019 : chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros, 2020 : chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros).

Concernant le volet immobilier (Girardin logement social), la défiscalisation a également été prolongée jusque fin 2025 dans les Com et en Nouvelle-Calédonie. Dans les Dom, le dispositif actuel sera définitivement remplacé par le crédit d'impôt dès le 1er janvier 2018.

## La fin du Girardin intermédiaire

Insubmersible dispositif Girardin ! Personne ne donnait cher de sa peau en 2012 après la publication du très critique rapport de la Cour des Comptes à son endroit.

Selon l'institution, entre 2005 et 2009, le nombre de bénéficiaires a bondi de 142 % à 18 600 pour les investissements productifs, et de 54 % à 41 700 pour les investissements immobiliers. Pour Didier Migaud, premier président de la Cour des comptes, "cette progression rapide s'explique sans doute par le caractère particulièrement attractif de ce dispositif : la moyenne de la réduction d'impôt est d'environ 40 000 euros par contribuable investisseur et le bénéfice brut d'environ 16 000 euros, qui sont connus d'un public de plus en plus large". La Cour des Comptes a considéré que le Girardin coûtait cher à l'État au regard de l'aide apportée aux investissements outre-mer. La Cour a souligné que s'il était difficile d'apprécier l'efficacité du dispositif, elle avait toutefois mis en évidence que les régimes de défiscalisations Girardin en faveur du logement avaient orienté la construction de logements vers le secteur libre et le secteur intermédiaire, en développant une offre de logements souvent de faible surface, inadaptés aux besoins de la population. Dans le sillage de ce rapport, les pouvoirs publics n'ont pas reconduit le volet immobilier dédié au secteur intermédiaire. Ce dernier s'est éteint de sa belle mort fin 2015.

Pour le Girardin industriel comme pour le social, l'avenir est resté en revanche longtemps indécis. Le dispositif était théoriquement ouvert à tous les résidents fiscaux français jusqu'au 31 décembre 2017. Mais cette échéance va donc finalement être reportée de trois années au moins par la prochaine loi de finances, révèle l'article 110 de la loi de finances pour 2016, conformément à un engagement ferme du gouvernement. Dès le 15 octobre 2015, le Premier ministre Manuel Valls avait en effet profité d'un séminaire dédié à l'outre-mer pour afficher sa volonté de "consolider" les aides fiscales en faveur de ces régions isolées du territoire français. Cette position était réaffirmée seulement deux semaines plus tard par George Pau-Langevin, ministre de l'Outre-mer, qui annonçait alors une prolongation du Girardin industriel.

"La prolongation jusqu'en 2020 de l'aide fiscale à l'investissement (défiscalisation et crédit d'impôt), et notamment du Girardin industriel, offre une bien meilleure visibilité aux entreprises des départements d'outre-mer sur leur politique d'investissement pour les années à venir, ainsi qu'un vrai sentiment de sécurité : c'est d'ailleurs la raison pour laquelle le dossier était défendu par la **Fédération des Entreprises d'Outre-Mer (Fedom)**, qui sollicitait pour sa part un renouvellement jusqu'en 2025", explique **Jean-Pierre Philibert**, président de la Fedom. Il s'agit d'une victoire pour la fédération, qui mettait en avant la nécessité d'un horizon long pour certains projets de grande envergure, comme par exemple la nouvelle Route du Littoral à la Réunion. "Cette décision du gouvernement montre l'importance de la défiscalisation en outre-mer. Contrairement au crédit d'impôt, les fonds parviennent rapidement à l'opérateur, au rythme de son investissement, lui permettant ainsi de prévoir et de consolider son plan de financement (et non pas deux ou trois ans après le lancement du projet)", commente Jérôme Devaud.

## Le Girardin industriel reprend des couleurs

Alors que les contribuables viennent de rédiger leurs déclarations de revenus 2015 et prendre connaissance du même coup des simulations réalisées sur le site de l'administration, le dispositif Girardin reste un moyen très efficace de réduire la facture. Alors industriel ou social ? Le social, moins risqué, a la préférence de beaucoup de conseillers en gestion de patrimoine. Le risque porte principalement sur la qualité du bailleur, or un bailleur social ne fait que rarement – voire jamais – faillite. "Banque Privée 1818 préfère proposer du Girardin social avec agrément, investi dans des logements sociaux outre-mer ; c'est moins rentable mais plus sécurisant que le Girardin industriel sans agrément, et nous ne travaillons qu'avec des monteurs-opérateurs rigoureusement sélectionnés" explique Christine Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818.

Le volet industriel, longtemps décrié en raison des risques qu'il faisait porter aux investisseurs en cas de défaillance de l'exploitant, mérite désormais d'être étudié. Un décret d'avril 2015 a en effet largement sécurisé les investisseurs. "Les intermédiaires (monteurs en défiscalisation) doivent désormais justifier d'une aptitude professionnelle, être assurés et faire certifier leurs comptes. De même, ils doivent se conformer à une obligation de déclaration annuelle comportant plusieurs informations sur l'entreprise déclarante et sur les opérations concernées, être inscrits sur un registre tenu dans la collectivité ou le département concerné, s'engager à respecter des règles déontologiques de

sélection des opérations, fournir aux investisseurs fiscaux des informations 'claires', en particulier sur les risques encourus", souligne Jean-Pierre Philibert.

Par ailleurs, les leaders de l'investissement outre-mer, comme Star Invest, Inter Invest, Profina ou Ecofip, ont mis au point des assurances contre les risques liés à l'exploitant. Ecofip a même adopté une solution originale en misant sur la mutualisation des investissements de défiscalisation en Girardin industriel pour limiter au maximum les risques. "Chez Ecofip, nous proposons des Ecofonds : une stratégie de mutualisation des investissements qui consiste à acquérir des parts sur 6 à 7 sociétés détenant du matériel industriel destiné à être confié à la location dans l'outre-mer, chaque SNC regroupe entre 1 et 10 exploitants indépendants" détaille Mélanie Kabla, directrice commerciale. "Ainsi, chaque investissement est réparti sur 20 à 30 biens en moyenne, permettant de minimiser les risques en cas de requalification. Par exemple, pour un investissement de 5 000 euros réparti dans 6 SNC, la défaillance d'un bien entraînerait une perte de moins de 200 euros. Un problème qui ne se pose pas pour l'investisseur dans la mesure où le groupe propose une assurance garantissant la protection de l'intégralité du capital investi. En 25 ans d'expérience dans ce type de montage, notre taux de redressement fiscal est de 0 %." précise Mélanie Kabla

## Victime de son succès

Le dispositif Girardin, devenu donc plus sûr, suscite l'intérêt croissant des contribuables. "L'engouement pour les opérations d'investissements en Girardin industriel ne se dément pas en 2016", assure Mélanie Kabla. En effet, "après une croissance sans précédent en début d'année, la demande s'accélère fortement en cette fin de période de déclaration d'impôts" ajoute-t-elle. Cette tendance s'explique aussi par une évolution des mentalités : certains investisseurs qui jugeaient ce produit "à risque" n'hésitent plus à souscrire, tandis que les "habitués" restent fidèles en continuant à investir chaque année, comme en témoigne le taux de fidélité de 87 % observé par Ecofip. "Pour 2016, nous avons validé 1716 souscriptions, représentant 76 millions d'investissement financés", se félicite Mélanie Kabla. Les contribuables semblent donc s'intéresser fortement à un marché du Girardin de plus en plus encadré. Dès lors, le manque de produits se fait de plus en plus sentir. "Nous ne mettons plus le dispositif Girardin en avant auprès de nos clients car les programmes sociaux avec agrément se sont considérablement réduits ces dernières années", indique Christine Chiozza Vauterin.

De son côté, le Girardin industriel sans agrément de Bercy, en général utilisé pour acheter du petit matériel, subsiste encore. Mais le ministère a réduit l'an dernier le champ des secteurs éligibles, en sortant par exemple du dispositif les transports et l'aquaculture. Dans ce cadre, le volume global d'affaires (accessible à partir de 5 000 euros) a baissé. Les opérations avec agrément de Bercy sont quant à elles de plus en plus rares. "Le ministère se montre plus sélectif et vigilant qu'auparavant dans le choix des dossiers pour éviter les abus, mais surtout pour éviter les pertes fiscales", souligne Jean-Pierre Philibert. Un constat partagé par Jérôme Devaux : "Le crédit d'impôt et les restrictions issues des lois de finances successives impactent à la baisse l'offre de produits, alors que la demande des contribuables est en constante augmentation". Dans ce cadre, Ecofip encourage dès maintenant les particuliers à se rapprocher d'un conseiller en gestion de patrimoine pour souscrire. "Face à une si forte demande, il y aura sans doute une pénurie avant la fin de l'année, car le nombre de biens à financer, répondant à nos critères très stricts de sélection (solidité financière des entreprises exploitantes, réalité économique des projets à financer) est limité" avertit Mélanie Kabla. Toutefois, la reprise économique montre des signes réels dans les territoires ultramarins. Ainsi l'augmentation du nombre de biens à financer pourrait compenser partiellement l'accroissement de la demande. "C'est pourquoi pour pouvoir profiter d'une souscription au meilleur taux, il ne faut pas trop tarder, et en tout cas souscrire avant septembre" conseille Mélanie Kabla.

### La loi Pinel outre-mer en 2016

Avec un dispositif Girardin, le contribuable n'achète rien... À part sa défiscalisation. Pour les investisseurs soucieux de conjuguer défiscalisation et construction d'un patrimoine en outre-mer, l'alternative s'appelle "Pinel outre-mer". Cette loi octroie à l'investisseur une réduction d'impôt de 23 %, 29 % ou 32 % de la valeur du bien, à valoir sur 6, 9 ou 12 ans. Ainsi, un investissement de 200 000 euros permettra d'économiser 64 000 euros, soit 6 440 euros par an pendant 9 ans, puis 2 000 euros par an pendant 3 ans supplémentaires. En contrepartie, l'investisseur s'engage à conserver le bien pendant 6, 9 ou 12 ans, à le louer durant cette période au titre de résidence principale et à respecter des plafonds de loyer et de ressources de locataires. Ces plafonds seront plus ou moins contraignants selon la zone d'investissement choisie. L'avantage fiscal perçu au titre de la loi Pinel outre-mer doit être intégré dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales, avec un plafond spécifique à l'outre-mer de 18 000 euros par an par foyer. Sur certains territoires, Guyane en particulier, la rentabilité locative est intéressante, souvent largement supérieure à celle connue en métropole pour l'immobilier neuf. Le potentiel de revalorisation est aussi intéressant dans ce cas.

Ainsi, l'immobilier d'outre-mer peut servir de support pour construire un patrimoine de long terme et une rente de retraite. Par ailleurs, certaines destinations (Tahiti, Antilles et Saint-Martin en particulier) peuvent s'envisager à terme pour un usage

personnel ou en location saisonnière. La distance séparant l'investisseur du bien qu'il acquiert doit l'inciter à prendre plus encore de précautions que s'il achetait à côté de chez lui, afin de s'assurer que les données présentées par le vendeur correspondent à la réalité du marché. Le contribuable intéressé par un investissement immobilier outre-mer doit impérativement consulter des sites Internet et des agences immobilières locales pour vérifier en particulier le niveau de prix, le niveau de loyers et la demande locative.

### **L'Île Maurice : douceur de vivre et optimisation fiscale**

L'Île Maurice et ses plages paradisiaques séduisent chaque année une foule toujours plus grande de Français qui apprécie le cadre idyllique de ce pays francophone.

Mais les touristes ne sont pas les seuls à jeter leur dévolu sur cette île à mi-chemin entre l'Afrique et l'Asie. Les contribuables français, le plus souvent retraités, ont fait ces dernières années de l'Île Maurice l'une de leurs destinations d'investissement préférées. Au-delà de la carte postale, "les investisseurs bénéficient d'une fiscalité particulièrement attractive basée sur la convention fiscale signée entre la France et l'Île Maurice en 1980", rappelle Rabin Apavou, directeur fondateur d'Alena Groupe. Ainsi, les revenus locatifs ne sont pas taxés en France, et taxés à seulement 15 % à l'Île Maurice. Par ailleurs, "il n'existe pas d'imposition sur les plus-values et les investissements immobiliers sortent de l'assiette de l'ISF", explique Rabin Apavou.

Afin d'autoriser un étranger à devenir propriétaire d'un bien immobilier sur l'île, le gouvernement mauricien avait instauré deux types de régimes : l'"Integrated Resort Scheme", dit IRS, et le "Real Estate Scheme" dit RES. Ces deux cadres juridiques se distinguaient principalement par la taille du complexe et le prix de vente minimum. Confronté à la multiplication de la demande et des projets en commercialisation, le gouvernement actuel a décidé en mai 2015 d'harmoniser et d'instaurer un contrôle plus vigoureux sur les programmes immobiliers mis en place sur l'île. Il n'existe donc désormais qu'un seul cadre juridique, dénommé le PDS "Property Development Scheme". "Ce nouveau cadre est très apprécié des investisseurs français qui sont rassurés par les garanties apportées", détaille Rabin Apavou. Les projets doivent par exemple comporter au minimum 6 résidences avec des infrastructures de haut standing et des installations commerciales performantes.

Pour autant, l'attrait fiscal n'est pas l'unique critère de choix des investisseurs, assure Rabin Apavou : "Plus globalement, nos clients sont plus à la recherche de douceur de vivre, de soleil et de sécurité que de gains fiscaux. Une grande partie des investisseurs achètent à l'Île Maurice parce qu'ils sont tombés amoureux du pays, veulent y passer leurs vacances, puis pourquoi pas leur retraite".

40 000 € : la moyenne de la réduction d'impôt générée par un dispositif Girardin par contribuable investisseur (source : Cour des Comptes).

60 000 € : le montant maximum de la réduction d'impôt avec le dispositif Girardin (Source : Inter Invest).

100 000 € : le déficit de logements sociaux ultramarins (Source : Inter Invest).

Publié le 07/07/2016