

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Les avantages fiscaux ressuscités et relancés en outre-mer

► Voué à disparaître dans les projets de loi initiaux, le Girardin maintenu jusqu'en 2012 sera finalement remplacé par un Scellier majoré et déjà applicable

► La loi du 27 mai dernier a en effet reconfiguré l'investissement locatif en outre-mer, laissant dès à présent le choix aux contribuables entre plusieurs dispositifs fiscaux

Afin de relancer l'activité immobilière outre-mer, la loi pour le Développement économique des outre-mer (Lodeom) du 27 mai 2009 a adapté le dispositif Scellier en outre-mer en majorant l'avantage fiscal (1). Elle met fin au régime Girardin en 2013 mais le relaie par le régime Scellier outre-mer, applicable dès à présent et jusqu'en 2017 (voir le tableau). Les contribuables qui souhaitent prendre un risque plus important en investissant loin de chez eux mais en bénéficiant en contrepartie d'une réduction d'impôt plus conséquente ont donc désormais le choix entre ces dispositifs fiscaux.

Prise en compte du niveau d'imposition. Les investisseurs les plus fortement imposés auront encore intérêt à se tourner vers le Girardin qui présente l'avantage de concentrer la défiscalisation sur cinq ans, contre neuf ans pour le Scellier. « De plus, le Girardin se prête bien aux opérations de portage puisque disposant d'une durée d'engagement de location plus courte, il permet à l'investisseur de repartir au terme de cet investissement sur un autre produit », relève Laurent Ghelfi, président de Starinvest.

« Pour ces investisseurs qui peuvent être soumis au plafonnement des niches fiscales, ils peuvent acquérir des biens qui n'entrent pas dans le champ d'application du plafond, le programme ayant été

lancé avant 2009 », précise André Ladevèze, président de la Fédération des promoteurs constructeurs de la Réunion. En revanche, le Scellier outre-mer concernera un nombre plus large d'investisseurs, notamment grâce à la faculté de reporter la réduction d'impôt non imputée.

Avantage Scellier. Pour les deux dispositifs, les taux de réduction d'impôt décroissent selon l'année d'investissement. Le taux du Scellier outre-mer, supérieur à celui de la métropole (40 % contre 25 % en 2009) prend l'avantage sur le Girardin. En effet, si les deux dispositifs bénéficient du même taux facial, la base de calcul de la réduction d'impôt du Girardin est limitée au montant de 2.194 euros/m² HT (soit 2.380 euros/m² TTC) alors que le prix moyen d'un bien dépasse les 3.000 euros/m². Au contraire, elle se limite à un montant de 300.000 euros pour le Scellier.

« Ce dernier dispositif devrait permettre de privilégier davantage la qualité du logement et non plus favoriser les logements de moindre qualité dans l'intérêt de se rapprocher du plafond et ainsi de maximiser l'avantage fiscal », estime Ghislain de Jaham, responsable commercial d'ACI Outre-mer Immobilier.

En Girardin, la réduction d'impôt ne porte pas sur tout le montant d'investissement, son

taux réel est donc moindre. « Pour un bien situé sur la plage du Diamant à la Martinique, de 280.000 euros représentant une surface totale de 70 m², la réduction d'impôt en Girardin est de 40.000 euros, contre 112.000 euros pour le Scellier outre-mer », illustre Ghislain de Jaham.

Plafonds. Le type de biens - villas ou appartements -, le rendement locatif, en pratique plus faible en outre-mer qu'en métropole et la sortie envisagée du bien influencera également le choix. Ainsi, le Girardin libre pourra être adapté pour l'acquisition d'une villa qui sera conservée et vouée à la location saisonnière au terme de l'engagement de location. Toutefois, au-delà de l'année 2013, la seule option portera sur le Scellier outre-mer intermédiaire. Les plafonds de loyers du Scellier outre-mer classique et intermédiaire, qui se réfèrent pour l'heure à la zone B1 du Robien et Borloo, doivent être modifiés par décret et pourront influencer sur le rendement locatif.

« Toutefois, l'éventuelle baisse du rendement locatif sera compensée par l'important avantage fiscal, indique André Ladevèze. Le décret en cours d'élaboration adaptera les plafonds de loyers du Scellier outre-mer : ceux-ci devraient osciller entre 9 et 11 euros pour le classique et entre 7,50 et 9 euros pour l'intermédiaire. » ■

PÉLAGIE TERLY

LES CARACTÉRISTIQUES DES DISPOSITIFS GIRARDIN ET SCCELLIER OUTRE-MER

| Taux de la réduction dépendant de la date d'acquisition | Girardin | | Scellier outre-mer | |
|---|--|-------------------|--|------------------------|
| | Libre (4) | Intermédiaire (4) | Classique | Intermédiaire |
| 2009 | 40 % | 50 % | 40 % (1) | De 40 % à 52 % (1) (3) |
| 2010 | 40 % | 50 % | 40 % | De 40 % à 52 % (3) |
| 2011 | 30 % | 45 % | 40 % | De 40 % à 52 % (3) |
| 2012 | - | 35 % | 35 % | De 35 % à 47 % (3) |
| 2013 | - | - | 35 % | De 35 % à 47 % (3) |
| De 2014 à 2017 | - | - | - | De 35 % à 47 % (2) (3) |
| Déduction sur les revenus fonciers | Non | Non | Non | Oui : 30 % |
| Limite de la base de la réduction d'impôt | 2.194 euros/m ² HT pour les investissements en 2009 | | 300.000 euros par an et un seul logement | |
| Durée de location minimum | 5 ans | 6 ans | 9 ans | 9 à 15 ans |
| Délai de mise en location | 6 mois | | 12 mois | |

(1) Entrée en vigueur à la date de promulgation de la loi n°2009-594 du 27 mai 2009.
 (2) Le propriétaire doit s'engager à ce que le logement reste loué à l'issue de la période minimale de neuf ans.
 (3) Après la période initiale de neuf ans, le propriétaire peut s'engager à louer le bien par périodes de trois ans pendant au plus six années supplémentaires. Dans ce cas, la réduction d'impôt par année supplémentaire est égale à 2 % du prix de revient du logement. L'instruction devra confirmer que cette règle s'applique bien au Scellier outre-mer.
 (4) La réduction d'impôt peut être complétée d'une réduction de 4 % pour les énergies renouvelables et de 10 % dans les zones urbaines sensibles

(1) Articles 199 septuies et 199 undecies A du CGI. La loi crée également un dispositif de défiscalisation pour le logement social au 199 undecies C du CGI.

non-résidents dans leurs relations avec les services fiscaux, regrettant l'absence d'interlocuteur unique dans ce secteur.

Des propositions de réformes. Le médiateur formule par ailleurs dans son rapport des propositions visant à renforcer les garanties de l'utilisateur et à améliorer la qualité du service rendu. Parmi les pistes de réformes envisagées, il souhaite mieux faire connaître son existence, notamment aux contribuables faisant l'objet d'une vérification fiscale. Afin de réduire les litiges, particulièrement en matière d'évaluation des immeubles, le médiateur propose aussi de permettre l'accès à une base d'informations relative aux données des transactions immobilières.

Enfin, Emmanuel Constans entend favoriser l'équité et l'objectivité dans le règlement des situations contentieuses, entre autres par une application mesurée de la pénalité de 10 % s'appliquant à toute inexactitude ou omission de déclaration, et la mise en place d'un double examen lors des procédures de contrôle. ■

DIMITRI MOUCHEROUD

Pour aller plus loin, le rapport est disponible à l'adresse www.minefe.gouv.fr.

PROCÉDURE FISCALE

Le médiateur de Bercy remet ses conclusions

Institué il y a six ans, le médiateur du Ministère de l'Economie est encore peu connu des contribuables. Dans son dernier rapport, il revient sur de nombreux cas concrets et formule des propositions pour améliorer le règlement des litiges

Le médiateur du Ministère de l'Economie, Emmanuel Constans, a remis le 28 mai dernier son rapport à Christine Lagarde. Depuis 2003, cette institution a pour mission de recevoir les réclamations concernant le fonctionnement des services du ministère. En 2008, le médiateur a ainsi reçu 2.764 demandes - 90 % émanant de particuliers - et réalisé 2.352 médiations en donnant satisfaction au demandeur, totalement ou partiellement, dans 72 % des cas.

Des médiations surtout fiscales. Près des trois quarts des demandes portent sur la détermination et les modalités de paiement des impôts, les dossiers concernant l'assiette de l'impôt, le paiement, ou les deux. Dans le détail, la fiscalité des particuliers, avec 939 affaires traitées, représente près de 40 % des médiations rendues en 2008. Viennent ensuite le paiement des créan-

ces autres que fiscales (22 %), la fiscalité des professionnels (13 %), le paiement des impôts (8 %), les impôts locaux (7 %) et la fiscalité du patrimoine (3,5 %).

Des thèmes variés. De nombreux cas concrets traités par les services du médiateur illustrent ce rapport annuel. Une part importante des demandes concerne l'impôt sur le revenu, notamment la détermination des revenus catégoriels, les charges déductibles (par exemple la déduc-

tion des frais de double résidence), le bénéfice des réductions et crédits d'impôt (en particulier pour le dispositif immobilier de Robien), ou encore le quotient familial.

S'agissant de la fiscalité du patrimoine, les médiations portent sur l'application des pénalités pour dépôt tardif des déclarations de succession ou d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ou pour paiement tardif des droits afférents. Certaines demandes concernent également l'évaluation des biens immobiliers, la remise en cause de l'exonération de locaux non professionnels en matière d'ISF ou encore des donations.

Mais cette année, l'attention du médiateur a été particulièrement attirée par la situation des

LA SAISINE DU MÉDIATEUR

Le processus de traitement des réclamations fiscales comporte trois niveaux. Le centre des impôts ou la trésorerie doivent tout d'abord être saisis. Pour les affaires n'ayant pas été, pour tout ou partie, résolues, le conciliateur fiscal départemental traite alors le dossier. Le médiateur n'intervient, lui, qu'en cas de litige persistant. Une demande de médiation peut alors être effectuée en utilisant le formulaire disponible à l'adresse suivante : www.minefe.gouv.fr/directions_services/mediateur/particuliers.php