



Chasser les trésors fiscaux d'outre-mer

La nouvelle loi assouplit les règles et augmente les réductions d'impôts des investisseurs.

Le paradoxe est savoureux : sans Elie Domota, les charmes de la défiscalisation des placements ultramarins se seraient sérieusement fanés. Les grèves lancées par le syndicaliste guadeloupéen contre la « profitation » des békés ont en effet incité le gouvernement français à renforcer, par le biais de la Lodeom – loi d'orientation et de développement économique outre-mer votée le 27 mai – les réductions d'impôts accordées aux contribuables métropolitains concernés. Celles-ci peuvent désormais aller jusqu'à 64% de l'investissement réalisé, dans la limite de 40 000 euros annuels ou 15% des revenus déclarés.

Fin 2008, pourtant, le monde politique était bien décidé à raboter cette niche fiscale. Mais l'urgence à débloquent des territoires paralysés par un conflit social de plusieurs semaines s'est imposée d'elle-même. Et puis, l'occasion était trop belle de discipliner les entreprises locales et de réduire le travail au noir, plaie endémique du BTP et d'autres secteurs gourmands en main-d'œuvre, en durcissant leurs obligations de transparence fiscale, sociale et comptable. Le tout sous couvert

d'un renforcement de la sécurité des investissements.

Ce durcissement a reçu un bon accueil des professionnels locaux, qui espèrent ainsi effacer le souvenir calamiteux des bateaux de plaisance destinés à la location, facturés au prix fort mais livrés sans accastillage... De surcroît, le seuil d'agrément est aujourd'hui ramené au premier euro pour toute activité de transport, afin, entre autres, de tuer dans l'œuf toute prolifération de gros « 4x4 utilitaires, très commodes pour livrer les enfants à l'école », persifle ce Guadeloupéen, effaré par l'invasion (toute relative) de son île par des Audi Q7 !

Boom démographique

Surtout, il y a urgence à accompagner des territoires en pleine croissance. Hormis les Antilles, tous connaissent un véritable boom démographique. Ainsi, les 800 000 Réunionnais seront plus de 1 million d'ici à 2030. Et les Guyanais, 800 000, contre 400 000 aujourd'hui. Même tendance à Mayotte. A peine moins en Polynésie ou en Nouvelle-Calédonie. D'où des besoins considérables en infrastructures (logements, écoles, routes, etc.) : « Pour ►►►



Un investisseur payant 30 000 euros d'impôts décide d'investir en...

	MONTAGE	ANNÉE 1	ANNÉES 2 À 5	DÉBOUCLAGE DE L'OPÉRATION
... GIRARDIN INDUSTRIEL	Achat en novembre 2009 de parts d'ATR 42-500 loué à Air Caraïbes. Investissement : 24 000 € .	Réduction d'impôts de 30 000 € , soit un rendement immédiat de 25% de son investissement.	Zéro réduction d'impôts.	Au bout de cinq ans au minimum , revente de ses parts pour 1 euro symbolique à l'entreprise. Le capital initial est perdu. Aucun revenu n'a été perçu pendant la période.
... GIRARDIN RÉSIDENTIEL LIBRE	Achat en novembre 2009 d'un appartement situé en zone urbaine sensible (ZUS) et doté d'équipements « énergie renouvelable ». Investissement : 357 000 € .	Une fois le bien loué, réduction d'impôts équivalant à 40% de l'investissement, majorée de 4% (énergies renouvelables) et de 10% (ZUS), soit une réduction totale de 64% , étalée sur cinq ans.		Au bout de cinq ans au minimum , l'économie d'impôt obtenue sera de 192 780 €, soit 38 556 € par an. Le bien peut ensuite être revendu.
... SCHELLER DOM COM SOCIAL	Achat en novembre 2009 d'un appartement. Investissement : 284 812 € (coûts de transaction inclus).	Une fois le bien loué (12,04 €/m ² au maximum) à un locataire dont les revenus ne dépassent pas 32 499 €/an pour un célibataire (47 705 € pour un couple), réduction d'impôts équivalant à 40% de l'investissement, étalée sur neuf ans.		Au bout de neuf ans , l'économie d'impôt sera de 113 924,80 €, soit 12 658,31 € par an. Le bien peut ensuite être revendu.

►►► *faire face à ce surcroît de population, la Guyane devrait construire 3 000 logements sociaux par an pendant vingt ans. Or, faute de terrains et de financements, nous atteignons péniblement la barre de 800 unités annuelles* », soupire, à Cayenne, Louis-Philippe Jozefzoon, le gérant du réseau des trois agences immobilières du groupe Guy Hoquet. Quant à La Réunion, elle a affiché, l'année dernière, comme en 2007, la plus forte croissance des départements français, malgré le coup de frein entraîné par la fin du chantier de la route des Tamarins. En 2010, la machine devrait vite repartir avec les premiers coups de pioche du tram-train et de la route du Littoral. L'île, forte de la formation de sa main-d'œuvre, issue des diasporas indienne, chinoise et africaine, a su tisser des liens avec ses voisins.

« Quel que soit le dispositif choisi, il faut vérifier que le montage financier est bien cofinancé par une banque. »

Et que dire des promesses de la « départementalisation » de Mayotte, synonyme d'une pluie de subventions pour la hisser aux standards de sa voisine ? « Partout, les besoins en logements sociaux et intermédiaires sont tels qu'il n'est pas impossible qu'ils cannibalisent l'essentiel des sommes drainées par la Lodeom », analyse Stéphane de Reynal, le président d'ACI Outremer Financement, spécialiste de ces produits de défiscalisation.

Champs élargis

La nouvelle législation voit grand. Tous les départements, territoires et collectivités territoriales d'outre-mer sont éligibles. Quant aux investissements, « tous sont permis, sauf ce qui est exclu », résume Stéphane de Reynal.

De même, le seuil d'investissement autorisé sans obtention d'un agrément a été abaissé de 30 000 à 25 000 euros. Pourtant, insiste Jérôme Devaux, le directeur des relations investisseurs d'Inter Invest, numéro deux du marché de la défiscalisation outre-mer, « cela n'empêche nullement l'investisseur de vérifier que les fournisseurs sont bien à jour de leurs obligations de transparence et de publication. Et surtout, que le montage financier, quel que soit le dispositif choisi, Scellier ou Girardin, résidentiel ou locatif [voir tableau ci-dessus] est bien cofinancé par une banque ». Sans oublier, pour tout projet « énergie renouvelable », une ultime précaution, à première vue incongrue : deman-

der un certificat de raccordement au réseau EDF.

Autre amélioration : le droit à la relocation sans perte des avantages fiscaux. Jusqu'à présent toléré par l'administration fiscale, il a désormais valeur de loi. En clair, la défaillance du locataire d'un bien financé n'entraîne pas la perte des réductions d'impôts, si ce locataire est remplacé dans un délai de six mois et jusqu'à la fin de la durée légale du placement.

Rarement le législateur aura autant encouragé l'investissement sous les tropiques. A en croire ses promoteurs, celui-ci obéit aux mêmes règles qu'en métropole : « l'emplacement puissance cube » (potentiel du marché, qualité du bien immobilier, localisation). Mais il faut aussi prendre en compte la contrainte de l'éloignement, qui pèse sur la gestion au quotidien, sur l'achat et la revente, sans compter les éventuels travaux à effectuer. Il faut également savoir utiliser sa calculatrice, car les investissements outre-mer subissent un double plafonnement. La réduction d'impôts est d'abord plafonnée, au choix, à 40 000 euros ou à 15% des revenus imposables. Mais il faut aussi que le gain fiscal de l'investisseur ne dépasse pas le plafonnement global des niches, fixé à 25 000 euros, majoré de 10% du montant de ses revenus imposables. De plus, l'investisseur a tout intérêt à se décider rapidement : le Parlement n'a en effet toujours pas renoncé à rogner cette niche fiscale...

Vincent Bussièrre

A FAIRE

PRÉFÉRER LES OPÉRATIONS AGRÉÉES

► Approuvées par l'administration, ces opérations doivent remplir un cahier des charges draconien. Avantage pour le contribuable : elles échappent au plafonnement outre-mer.

A NE PAS FAIRE

CROIRE À DE TROP GROS RENDEMENTS

► Inutile d'espérer faire un investissement sur le long terme : la probabilité de plus-value à la sortie est de zéro. Seul doit compter la belle réduction fiscale à l'entrée.