



Quelles réductions d'impôt pour les investissements outre-mer ?

Guadeloupe, Guyane, Martinique, la Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française... Ce ne sont pas seulement des destinations de vacances potentielles, mais aussi des lieux où l'investissement offre d'importantes réductions d'impôt. Zoom sur les deux principaux dispositifs ouverts aux particuliers : productif ou immobilier.

Les investissements productifs
Le dispositif dit Girardin « industriel », ouvert à tous les contribuables, permet d'acheter « tout ce qui peut servir à une entreprise éligible : camion, tracteur, bateau, four à pizza... », pour le louer ensuite à cette entreprise pendant cinq ans, résume Antoine Tranchimand, gérant associé de K&P Finance. L'investisseur passe par une société qui se charge d'acheter le matériel. Il doit apporter en cash 40 % du montant — le reste est financé à crédit, et la location couvre les échéances du

Comparatif des dispositifs Duflot / Girardin		
	Girardin Immobilier	Duflot outre-mer
Durée de location minimum	6 ans	9 ans
Durée de défiscalisation	5 ans	9 ans
Réduction d'impôt	26 % du montant de l'investissement, dans la limite de 2 438 € HT par m ² de surface défiscalisable*	29 % du montant de l'investissement, dans la limite de 300 000 €
Conditions	Permis de construire délivré au plus tard le 31 décembre 2012. Respecter des plafonds de loyers et des conditions de ressources des locataires (plafonds fixés par zone).	Être situé dans une zone éligible. Respecter des plafonds de loyers et des conditions de ressources des locataires (plafonds fixés par zone).
Plafonnement global des niches fiscales	Réduction d'impôt intégrée dans un plafond de 18 000 € par foyer fiscal	Réduction d'impôt comptabilisée dans le plafond de 10 000 € par foyer fiscal

* Surface habitable + varangue dans la limite de 14 m². ids

prêt. En échange, il peut réduire son impôt de 50 % du montant de l'achat. Et bénéficie ainsi d'une économie d'impôts largement supérieure à sa mise de départ. « Pour un apport de 10 000 € (le ticket moyen) en année N, la réduction d'impôt sera de 12 000 € en année N + 1 », indique Antoine Tranchimand, qui précise que « l'intérêt de cet investissement est uniquement fiscal, il n'y a pas de gain financier à en espérer ». Le Girardin industriel concerne donc plutôt les épargnants avertis, « qui disposent de liquidités et qui ont la volonté de réduire leur impôt sans souci de gestion », confirme Benoît Rigot, dirigeant d'Immoptis.

Les investissements immobiliers

Il en existe deux :

- Le Duflot « outre-mer ». Comme en métropole, il remplace l'ancien Scellier et répond aux mêmes principes : achat d'un logement neuf dans certaines zones éligibles, engagement à le louer pendant neuf ans, plafond de loyers et conditions de ressources des locataires... mais avec une réduction d'impôt plus importante : 29 % du montant de l'investissement, contre 18 % en métropole, sur neuf ans.
- Le Girardin immobilier. Son fon-

ctionnement est semblable à celui du Duflot : l'achat d'un logement neuf destiné à la location permet une défiscalisation de 26 %, sur une durée de cinq ans. Pour les permis de construire déposés avant 2012, cet avantage est plus important : 34 % en 2011, 38 % en 2010. En revanche, si les achats de programme en cours sont encore possibles, ce dispositif est amené à disparaître puisqu'il n'est possible que pour les permis de construire déposés au plus

42 300

ménages ont bénéficié en 2012 d'une réduction d'impôt liée à l'investissement immobilier outre-mer. Et plus de 21 000 ont bénéficié du Girardin industriel. Le coût de ces niches représente un manque à gagner pour l'Etat de 1 milliard d'euros, selon la Cour des comptes (sur un total de 70,9 milliards de manque lié aux niches).

tard le 31 décembre 2012. « Tous les nouveaux programmes depuis janvier 2013 sont exclusivement commercialisés dans le cadre du Duflot outre-mer », souligne Benoît Rigot. Avantage de ces dispositifs immobiliers sur le Girardin industriel : ils ne permettent pas seulement de défiscaliser, mais aussi de se constituer un patrimoine.

Où investir ?

Pour Antoine Tranchimand, la Guyane est le territoire le plus intéressant actuellement. « La demande locative y est encore très largement supérieure à l'offre et les prix immobiliers sont contenus, environ 2 500 € du mètre carré tout équipé. » Il conseille dans un second temps les Antilles, où le marché « va repartir », mais pas la Réunion où des abus ont été constatés. Ce qui n'est pas l'avis de Benoît Rigot pour qui « au contraire, la Réunion reste une île intéressante où le marché s'est régulé. Avec une hypothèse de revente sans plus-value, on peut anticiper une rentabilité nette de plus de 8 % sur vingt ans en Girardin, de 3,5 % en Duflot outre-mer ».

De manière générale, « le succès du Girardin immobilier a entraîné certains excès », reconnaît Antoine Tranchimand. Dans les zones surconstruites, les prix de vente ont flambé et les loyers ont baissé. Prudence, donc, face aux perspectives de rendement proposées. « Il faut toujours être vigilant quant au prix d'achat, il faut bien se renseigner », poursuit le conseiller en gestion de patrimoine. Quitte à aller vérifier sur place l'intérêt du placement. « Dépenser 1 000 € dans un billet d'avion ne paraît pas idiot quand on investit 200 000 € », avance Antoine Tranchimand. En tout état de cause, « l'emplacement reste l'élément indispensable de ce type d'investissement », abonde Benoît Rigot.

CHARLOTTE ROBINET

Un plafond de niches plus élevé

■ Le plafonnement des niches fiscales, abaissé en 2013 à 10 000 €, ne concerne pas le dispositif Girardin. En effet, dans le cas où des particuliers bénéficient d'autres avantages fiscaux (emploi d'une femme de ménage par exemple), la réduction obtenue pour investissement outre-mer pourra être additionnée à la somme de ces autres avantages, dans la limite de 18 000 €. En outre, dans le cas du Girardin immobilier, « c'est la date d'ouverture du chantier qui compte », rappelle Benoît Rigot. Pour 2012, le plafond est donc plus élevé : 18 000 € + 4 % du revenu imposable du contribuable. Le Duflot outre-mer, en revanche, devra bien être intégré dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 €.