



Alors que la révolte fiscale gronde, il existe encore des moyens efficaces de réduire la facture. Pour cela, il faut investir dans l'immobilier et disposer de moyens substantiels. Les dispositifs les plus avantageux tels que les investissements outre-mer ou dans les monuments historiques ne sont pas les plus simples à mettre en œuvre.

Le levier du Girardin immobilier

L'immobilier offre encore la possibilité de défiscaliser à hauteur de 18.000 euros par an au lieu de 10.000, plafond officiel des niches fiscales... mais il faut oser l'outre-mer.

Le régime Girardin créé ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 26 % de la valeur du bien. En contrepartie, l'investisseur doit louer le bien nu pendant six ans (Girardin « intermédiaire »), ce dernier doit être occupé en tant que résidence principale. La loi prévoit des loyers plafonds et des conditions de ressources pour le locataire entrant.

En 2013, le prix de revient de l'investissement ne peut excéder 2.438 euros hors taxes par mètre carré. Ce chiffre comprend à la fois la surface habitable et la varangue (terrasse couverte prévue dans ces climats chauds), dont maximum 14 mètres carrés sont défiscalisables.

Destiné aux contribuables qui paient 10.000 euros et plus

d'impôt et qui devraient avoir des revenus élevés et stables au cours des prochaines années, « *ce placement immobilier défiscalisant n'est jamais le premier investissement locatif* », relève Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. Pour être optimisé, ce puissant dispositif de défiscalisation oblige à avoir des revenus élevés durant six ans.

Le montant total des réductions d'impôt obtenues au titre des investissements ultramarins est plafonné annuellement à 30.600 euros, étant précisé que l'avantage fiscal acquis intègre le plafonnement des niches fiscales spécifiques de 18.000 euros pour les investissements réalisés en 2013.

Le montage est d'autant plus alléchant que la rentabilité est plus élevée qu'en métropole, avec des niveaux pouvant atteindre 5 % (hors avantage fiscal) pour des appartements familiaux en Guyane.

Contrepartie de tous ces atouts, l'éloignement géographique et le décalage horaire obligent à avoir recours à un professionnel local chargé de la gestion locative.

Les écueils à éviter

Acheter à distance n'est pas la bonne solution. « *L'investisseur doit se renseigner sur les prix de marché locaux dans le neuf et l'ancien de même que sur le niveau des loyers. Il est important de faire le voyage pour apprécier le projet immobilier et sa localisation* », conseille Antoine [Tranchimand](#).

Certains programmes dotés de « vieux » permis de construire offrent des réductions d'impôt plus généreuses que celle du moment. Cette fiscalité séduisante ne doit pas éblouir l'investisseur. Il faut même être méfiant face à ces queues de programme ou des opérations anciennes encore sur le marché après plusieurs années de commercialisation.

— **Laurence Boccara**



Comparaison Girardin - Duflot outre-mer

Hypothèse :

M. et Mme X sont imposés à 20.000€ par an. Ils acquièrent un T3 (71 m² + varangue 14 m²) à Cayenne (Guyane) pour 210.500€. Le programme possède un permis de construire de 2012, M. et Mme X hésitent entre la loi Girardin et la loi Duflot outre-mer.

Voici les avantages et inconvénients de chaque cadre fiscal

	Girardin	Duflot outre-mer
Défiscalisation annuelle	10.782 €	6.783 €
Défiscalisation totale	53.911 €	61.045 €
Plafonnement global des niches fiscales à prendre en compte	18.000 €	10.000 €
Loyer marché	920 €	920 €
Loyer plafond	1.162 €	773 €
Plafond de ressources des locataires (couple avec 1 enfant)	60.621 €	47.780 €
Durée de location obligatoire	6 ans	9 ans

Conclusion :

Sur un marché où les prix sont bas et les loyers élevés, la loi Girardin est généralement la meilleure. Dans notre situation, le seul cas où M. et Mme X devraient opter pour la loi Duflot outre-mer serait s'ils anticipent une année avec un impôt inférieur à 10.000€.

«LES ÉCHOS» / IDÉ / SOURCE : K&P FINANCE / PHOTO : SHUTTERSTOCK

La loi Duflot version « DOM »

Le Duflot se décline dans les DOM et COM. La réduction d'impôt accordée par l'administration fiscale est égale à 29 % du prix de revient TTC étalée sur neuf ans. Cela permet de minorer l'impôt maximum de 9.666 euros par an. Les plafonds de ressources et de loyers sont différents du Duflot version « métropole ». Cet avantage boosté s'applique uniquement aux opérations im-

mobilières réalisées en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles de Wallis-et-Futuna. Ces secteurs se situent en zone BI, soit avec un loyer maximum de 9,88 euros/m². La loi prévoit néanmoins que ce plafond puisse faire l'objet d'un ajustement par le préfet.