

DOSSIER PATRIMOINE

Défiscalisation outre-mer

Là où le ciel est plus bleu

Malgré la chasse aux niches fiscales lancée par Bercy, l'outre-mer reste une terre d'opportunités

Dans la ligne de mire de la Cour des comptes, l'investissement dans les territoires d'outre-mer offre encore les avantages et réductions fiscales les plus importants. Malgré certains inconvénients, la loi Duflot outremer affiche un avantage fiscal bien plus important que dans la métropole. Surtout, le Girardin immobilier reste très avantageux, même si sa fin est programmée. En substituant le crédit d'impôt à l'avantage fiscal, le gouvernement a, en revanche, clairement mis du plomb dans l'aile au dispositif Girardin social, le préféré des CGPI (conseils en gestion de patrimoine indépendants) comme de leurs clients. Aux acteurs de s'adapter en espérant que la décision de Bercy ne pénalise pas, au final, l'économie ultramarine.

La défiscalisation outre-mer a-t-elle vécu ? Décrié depuis quelques années par la Cour des comptes qui stigmatise sa faible efficacité au regard de son coût, le dispositif Girardin a été, cette année, profondément modifié par le gouvernement. Finie la réduction d'impôt offerte aux investisseurs privés, la loi de finances 2014 instaure à la place un crédit d'impôt au bénéfice des exploitants ultramarins. Obligatoire pour les entreprises réalisant plus de 20 millions d'euros de chiffre d'affaires, ce nouveau système s'exercerait sur option pour les autres. Pour les investisseurs, cette suppression enlève du paysage un moteur de défiscalisation particulièrement puissant. Pour autant, la défiscalisation outre-mer bouge encore. Les ménages imposables désireux de gommer une partie de leur impôt sur le revenu peuvent compter sur la loi Duflot outre-mer. Attention cependant, ce dispositif entre dans le plafond des niches fiscales de 10 000 euros. Dans ce cadre, le dispositif Girardin immobilier intermédiaire, qui existe jusqu'en 2015, est à étudier de près, car il continue d'offrir une ristourne fiscale particulièrement attractive. Par ailleurs, soulignent les professionnels, dans le logement social - le volet préféré des CGPI (conseils en gestion de patrimoine indépendants) -, les entreprises auront le choix entre crédit d'impôt et avantage fiscal. Compte tenu de la frilosité des banques à prêter en outre-mer, certaines continueront d'opter pour l'avantage fiscal afin de percevoir les fonds des métropolitains. L'enjeu est d'importance. Pour les Dom-Tom, ces lois permettent de compenser en partie l'insuffisance chronique de logements.

Le Duflot, avec précaution

Pour profiter des avantages du dispositif Duflot outre-mer, il faut que l'achat du bien immobilier se fasse dans un logement neuf, en outre-mer évidemment (Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française ou dans les îles Wallis et Futuna). Grâce à ce dispositif, en 2014,

la possibilité de réductions d'impôt est de 29 %. Le taux offert en outre-mer apparaît donc bien plus avantageux que dans le Duflot de métropole (18 %). Ces réductions s'appliquent sur un montant maximum de 300 000 euros d'investissement. Cependant, il est important de respecter certains critères comme la durée minimale de location, qui dépend du secteur et de l'île concernée : 9 ans en secteur libre (ou 5 ans en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française), 15 ans maximum en secteur intermédiaire (ou 11 ans en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française). Enfin, il est nécessaire de respecter un plafond de loyer en secteur libre, et un plafond de loyer et de ressources du locataire en secteur intermédiaire. Illustration : pour un investissement de 200 000 euros, le contribuable peut baisser ses impôts de 6 444 euros par an pendant 9 ans, soit 58 000 euros au total. "Contrairement à ce que certains pensent, cette loi n'est pas inintéressante pour un ménage imposable qui souhaite défiscaliser sur 9 ans tout en se créant un patrimoine. Tout dépend de la région choisie par l'investisseur. Ainsi, les plafonds de loyer et de ressources sont confortables aux Antilles, où la demande de logements est réelle. La Réunion qui souffre en revanche d'un excès d'offre de biens, est à fuir. Concernant la Guyane, les plafonds sont un peu bas mais, là aussi, lademande est vive", commente Antoine Tranchimand, associé du cabinet de gestion de patrimoine K&P Finance.

est ailleurs : depuis le 1er janvier 2013, la réduction fiscale Duflot entre dans le plafonnement des niches fiscales d'un montant de 10 000 euros annuels. "Comme le taux de défiscalisation accordé par le Duflot outre-mer est de 29 %, contre 18 % en métropole, on arrive beaucoup plus vite à la limite du plafond", expliquait en mai dernier dans nos colonnes, Éric Wuillai, président de CBO Territoria. Conséquence : la loi encourage les promoteurs à construire des biens de petite taille, peu onéreux, qui ne correspondent pas forcément aux besoins. Constatant que ce dispositif d'investissement n'était pas adapté aux besoins des Réunionnais, caractérisés par des logements de 3 ou 4 pièces, CBO Territoria s'est recentré sur l'accession à la propriété.

Dernier écueil, la revente : "les programmes de construction se sont multipliés, dopés par les dispositifs successifs, Scellier et Girardin en tête. Dès lors, le risque est grand que de nombreux biens similaires se retrouvent à la vente à la fin du dispositif, tirant les prix des logements à la baisse et entraînant une moins-value. L'investissement dans l'immobilier en outre-mer est surtout réservé aux populations locales et aux investisseurs qui connaissent très bien le marché local", résume Bernard Corbin, conseiller CGP chez Fiducée Gestion privée. Un point de vue partagé par Sébastien Bagard, responsable de l'ingénierie financière chez Fidexi : "le dispositif Girardin cible des investisseurs différents de ceux qui s'orientent vers les dispositifs Scellier ou Duflot. Ces derniers dispositifs s'adressant plutôt aux investisseurs locaux qui ont une bonne maîtrise des marchés et spécificités de l'outre-mer. Nous les déconseillons aux métropolitains non avertis."

Irremplaçable Girardin

Les défauts du Duflot outre-mer profitent donc à l'autre dispositif envisageable pour l'investissement ultramarin dans l'immobilier : la loi Girardin. Cette loi du 21 juillet 2003, qui porte le nom du ministre de l'Outre-mer alors en fonction, permet aussi d'investir en outre-mer en profitant d'une réduction d'impôt de 25 % à 48 % du montant investi, étalée sur 5 ans. À noter que le montant

Le vrai talon d'Achille du Duflot outre-mer : depuis le 1er janvier 2013, la réduction fiscale entre dans le plafonnement des niches fiscales d'un montant de 10 000 euros annuels

Décrié depuis quelques années par la Cour des comptes qui stigmatise sa faible efficacité au regard de son coût, le dispositif Girardin a été, cette année, profondément modifié par le gouvernement

total qui peut être déduit grâce à un projet en loi Girardin dépend de la surface du bien acheté (maximum 2 448 euros hors taxes par mètre carré habitable). "Mais l'importance de ce plafond dans la décision d'investissement doit être relativisée, assure Antoine Tranchimand. L'investisseur a souvent plus intérêt à dépasser un peu ce plafond et investir dans un bien de qualité, que d'acheter un bien au plafond qui n'a pas de réelle valeur locative." À cet égard, ajoute-t-il, la différence est le plus souvent marginale : "aujourd'hui, les biens de qualité en Guyane se négocient à un prix légèrement au-dessus du plafond, ce serait donc une erreur de s'en priver". L'investissement doit être réalisé dans un logement neuf loué 6 ans en tant que résidence principale du locataire. Malheureusement, l'extinction de ce dispositif est programmée, puisque valable pour les permis de construire obtenus jusqu'à fin 2012. À noter : un délai de 36 mois maximum doit être respecté entre la date du permis de construire et la date de mise en location, afin d'éviter que ces dispositifs perdurent ad vitam. Donc, en 2015, c'est fini.

Enfin, il existe une variante qui a la préférence de beaucoup de CGPI : le Girardin social. "Alors que le dispositif Duflot offre des réductions d'impôts étalées dans le temps, le dispositif Girardin social offre une réduction d'impôt sur une année. Compte tenu du manque de visibilité fiscale actuel, les investisseurs préfèrent les opérations assurant

un rendement sur un délai court", explique Jean-Michel Maraval, DG de Star Invest. L'investisseur a le choix : locatif ou appareil productif. Si le fonctionnement des deux volets est semblable, la rentabilité diffère, comme l'explique Sébastien Bagard : "la rentabilité du Girardin industriel sera toujours plus élevée. La prime au Girardin industriel n'est que la rémunération du risque. En Girardin locatif, la rentabilité proposée est de 12 % à 16 %, selon les projets. Un investisseur qui souhaite par exemple défiscaliser 100 000 euros devra apporter entre 89 285 euros et 86 207 euros. En Girardin industriel, le taux de rentabilité est plutôt de l'ordre de 20 % à 21 %. Le même investisseur n'apportera donc qu'entre 83 333 et 82 645 euros".

Bernard Corbin déconseille pour sa part d'utiliser le Girardin industriel.

"Le taux de défiscalisation est séduisant, mais la visibilité est faible. Le succès de l'opération porte sur les épaules du monteur et de l'entreprise qui reçoit les fonds. Les biens acquis doivent être utilisés pendant 5 ans. En cas de faillite de l'exploitant, le bien acquis risque d'être inexploité, un motif de requalification par Bercy. De même, le vol de l'outil de production, dans un chantier par exemple, entraîne mécaniquement la requalification de l'opération, puisque le bien n'est plus exploité", souligne-t-il.

La force du Girardin locatif au contraire : sa sécurité. Le risque porte uniquement sur la qualité du bailleur. Or, un bailleur social fait très rarement, voire jamais faillite. Et au pire, son activité sera reprise par un autre bailleur, ce qui assure la continuité du dispositif.

"En défiscalisation outre-mer, la demande en logement social a pris le pas sur d'autres investissements pour plusieurs raisons. D'une part parce que les besoins sont importants. D'autre part, parce que la crise que connaît l'outre-mer depuis quelques années a ralenti le rythme de l'investissement productif", explique Jean-Michel Maraval. Effectivement, près de 70 % de la population ultramarine est éligible au logement social.

Attention tout de même : l'ensemble des réductions d'impôt accordées aux contribuables qui investissent dans les îles ne peut plus dépasser, au choix, soit un plafond de 30 600 euros pour 2014 ou, sur option, 11 % du revenu imposable du foyer. De plus, les investissements dans les Dom-Tom sont concernés par le plafonnement des niches fiscales (18 000 euros en Girardin). Il faut donc faire ses comptes.

Crédit d'impôt, la fausse bonne idée ?

Le dispositif Girardin a fait ses preuves, de nombreux logements sociaux ont été construits, et le dispositif a permis de financer beaucoup de nouvelles opérations sans fonds propres. En effet, le volet social a été mis en place en 2009, et les premiers produits sont sortis en 2010 et 2011. Les chiffres ont alors explosé : tous types de financement confondus, il se construit entre 4 000 et 4 500 logements sociaux par an.

Reste que pour l'État, le système actuel de défiscalisation en outremer, tous dispositifs confondus, manque d'efficacité. Ainsi, la Cour des comptes a révélé en décembre dernier que les dépenses publiques - cumulant

la défiscalisation et les crédits budgétaires dédiés au logement social outre-mer - ont crû de plus de 30 %, à 293 millions d'euros, entre 2011 et 2012, alors que "le nombre de logements locatifs sociaux financés en 2012 ne progresse plus par rapport à 2011". Un constat contesté par Matignon dans sa réponse à la Cour, indiquant que les logements construits ont certes stagné en 2012, mais augmenté de 53 % entre 2009 et 2012. Dans ce référé, la Cour n'a en outre pas tenu compte de la réforme de la défiscalisation prévue dans le budget 2014, qui répond en partie à ses critiques.

La loi de finances instaure en effet un système de crédit d'impôt, proposé comme une alternative au régime existant. L'objectif étant d'inciter les contribuables à utiliser ce crédit d'impôt, moins coûteux pour les finances publiques puisqu'il évite le recours aux intermédiaires et bénéficie directement aux acteurs ultramarins. "Dans le secteur industriel, le crédit d'impôt sera obligatoire pour les entreprises réalisant plus de 20 millions d'euros de chiffre d'affaires. Les autres auront le choix entre réduction d'impôts ou crédit d'impôt. Pour le logement social, le législateur a prévu de faire cohabiter les deux dispositifs", explique Jean- Michel Maraval. Une bonne nouvelle pour les investisseurs intéressés par le locatif social. Il y a fort à parier en effet qu'une partie des sociétés préférera conserver le principe de la réduction d'impôts afin de bénéficier des capitaux métropolitains.

L'instauration du crédit d'impôt, prévu en juillet mais reporté à l'automne pour pouvoir répondre aux exigences

de Bruxelles, risque en effet de ralentir les projets des entrepreneurs ultramarins concernés. Le crédit d'impôt intervient un an après l'investissement, ce qui implique pour l'exploitant de trouver un préfinancement. Et la loi ne prend pas en compte les frais des intermédiaires, qui seront toujours demandés à cause de la complexité des procédures administratives. Un point de vue des professionnels résumé par Jean- Michel Maraval : "si la défiscalisation est encore un système parfois décrié par certains, il reste le plus performant pour financer l'économie en outre-mer. Alors que le gouvernement instaure la mise en place d'un crédit d'impôt, nous craignons que ce dernier ne permette pas d'assurer le financement des investissements en outre-mer et ce pour plusieurs raisons : implication limitée du secteur bancaire, problème de préfinancement,...". Dans ce cas, une nouvelle loi destinée à financer l'investissement outre-mer ne devrait pas tarder à voir le jour... .

"Scellier ou Duflot s'adressent plutôt aux investisseurs locaux qui ont une bonne maîtrise des marchés et spécificités de l'outre-mer. Nous les déconseillons aux métropolitains non avertis"

Le risque du Girardin locatif porte uniquement sur la qualité du bailleur. Or, un bailleur social fait très rarement, voire jamais, faillite

Pierre-Jean Leca