

## Projet de budget 2015 et outre-mer

### Iles aux trésors

Coup de pouce du Parlement aux économies ultramarines : la défiscalisation y reste plus rentable qu'ailleurs

À rebours de la tendance observée ces dernières années, le Parlement vient de conforter les dispositifs de défiscalisation outre-mer. Face à la fragilité persistante de l'économie ultramarine, le gouvernement a épargné les Dom-Com de sa chasse aux niches fiscales, pour le bonheur des entreprises locales comme des contribuables métropolitains. Touché mais pas coulé par l'instauration du crédit d'impôt, le dispositif Girardin restera ces prochaines années encore un outil de défiscalisation puissant. De son côté, le dispositif Pinel outre-mer, désormais placé sous le plafond des niches fiscales de 18 000 euros, devrait enfin susciter l'intérêt des investisseurs séduits par les charmes de l'outre-mer.

Le big bang fiscal annoncé n'aura pas eu lieu en outre-mer. Au contraire, conformément aux doléances de la Fédération des entreprises d'outre-mer (Fedom), l'Assemblée nationale a voté, début novembre, un amendement au projet de budget 2015 permettant de relever de 10 000 à 18 000 euros le plafonnement annuel global des avantages fiscaux dans le cadre d'un investissement locatif (dispositif Pinel) réalisé dans les territoires d'outre-mer. Quelques jours plus tôt, Christian Eckert, secrétaire d'État Q q j p au Budget, avait déjà rassuré les Dom-Com en affirmant que 2017 "ne signifiait en rien la fin du dispositif Girardin". Le gouvernement entend en revanche continuer d'étudier la mise en place de dispositifs complémentaires à la défiscalisation.

Actuellement, le seul dispositif complémentaire élaboré par les pouvoirs publics est le crédit d'impôt. Instauré par la loi de finances 2014, ce nouveau système sera, une fois validé par Bruxelles, obligatoire pour les entreprises réalisant plus de 20 millions d'euros de chiffre d'affaires, mais en option pour les autres. Dans le logement social, les entreprises, quelle que soit leur taille, auront le choix entre crédit d'impôt et avantage fiscal. Or, compte tenu de la frilosité des banques à prêter en outre-mer, la majorité de sociétés continuera d'opter pour l'avantage fiscal afin de percevoir au plus vite les fonds des métropolitains.

Suivant le principe de réalité, le gouvernement a donc choisi de ne pas suivre les préconisations de la Cour des comptes, qui stigmatise régulièrement la faible efficacité de la défiscalisation outre-mer au regard de son coût. Certes, les différents mécanismes de défiscalisations outre-mer coûtent environ 1,1 milliard d'euros à l'État, mais jusqu'à présent, aucun dispositif alternatif n'a fait ses preuves.

Le "one-shot" à peine écorné Produit de défiscalisation pure, le dispositif Girardin, qui sert à financer du matériel productif ou du logement social en contrepartie

de réductions d'impôt, n'a pas été modifié par la loi de finances 2015 actuellement débattue au Parlement. "Finalement, les pouvoirs publics n'ont ni supprimé, ni modifié le dispositif Girardin, preuve de la reconnaissance d'un dispositif vertueux, si utilisé à bon escient et avec contrôle", se félicite Jean-Michel Miraval, DG de StarInvest, qui rappelle que "l'essentiel de l'avantage fiscal généré (environ 80 %) revient aux exploitants ultramarins". Conformément à la loi de finance 2014, l'obligation du crédit d'impôt ne s'exercera donc dans le productif que pour les grandes entreprises, tandis que les entreprises de toutes tailles, spécialisées dans le logement social, auront encore le choix d'opter pour la défiscalisation. Pour lui, "cet environnement souligne la volonté du législateur de conforter le mécanisme de la défiscalisation en outre-mer. Contrairement au crédit d'impôt, les fonds parviennent rapidement à l'opérateur, au rythme de son investissement, lui permettant ainsi de prévoir et de consolider son plan de financement au fur et à mesure, et non pas 2 ou 3 ans après le lancement du projet".

En métropole, le dispositif Girardin continuera de séduire les contribuables qui n'ont pas eu le temps de mettre en place une stratégie de défiscalisation en amont et qui n'ont plus d'autres choix en fin d'année. Et il suscitera l'intérêt de ceux à qui il reste une part à défiscaliser après avoir utilisé les autres produits disponibles. Par ce biais, ils calibrent leur versement au centime près pour effacer leur reliquat d'impôt. "Compte tenu du manque de visibilité fiscale actuel, les investisseurs préfèrent les opérations assurant un rendement sur un délai court", explique le DG de StarInvest.

Il existe cependant des risques dans ce type d'opération, et il est impératif de choisir de travailler avec des intervenants ayant une présence locale outre-mer. "Le marché étant assez réglementé, il convient de se méfier des rentabilités hors marché. Dans cette perspective, il est fortement conseillé aux investisseurs d'opter pour les maisons ayant pignon sur rue et une grande expérience du Girardin", ajoute Jean-Pierre Miraval.

Le bonheur est dans le social

L'investisseur a donc le choix : locatif social ou appareil productif. Si le fonctionnement des deux volets est semblable, la rentabilité diffère, comme l'explique Sébastien Bagard, responsable de l'ingénierie financière chez Fidexi. "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." Mais le plus sûr reste " le logement social, le risque portant uniquement sur la qualité du bailleur. Or, un bailleur social ne fait que très rarement, voire jamais faillite. Au pire, son activité sera reprise par un autre bailleur, ce qui assure la continuité du dispositif. Jugé plus sûr, le locatif social est plébiscité depuis plusieurs années par les investisseurs. "La majorité des capitaux métropolitains drainés par la défiscalisation concerne le logement social", assure Jean-Pierre Philibert, " président de la Fedom. Une bonne chose pour les économies ultramarines. "Grâce au Girardin social, de nombreux logements sociaux ont été construits ces 5 dernières années en outre-mer. Le dispositif a permis de financer de nombreuses opérations, et ainsi de répondre partiellement à des besoins très élevés en logement social, tout en soutenant le secteur de la construction" commente Jean-Michel Maraval.



*"Finalement, les pouvoirs publics n'ont ni supprimé, ni modifié le dispositif Girardin, preuve de la reconnaissance d'un dispositif vertueux, si utilisé à bon escient et avec contrôle." Jean-Michel Miraval, StarInvest.*



Le relèvement du plafond des niches fiscales de 10 000 à 18 000 euros dans le cadre du dispositif Pinel Outre-mer a été très bien accueilli par les entreprises ultramarines, alors que le secteur de la construction est en difficulté dans de nombreuses régions

La défiscalisation outremer coûte environ 1,1 milliard d'euros à l'État, mais jusqu'à preuve du contraire, aucun autre dispositif alternatif n'a fait ses preuves

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

#### Pinel outre-mer, chronique d'un succès annoncé

Alors que le Girardin social semble avoir de beaux jours devant lui, le gouvernement n'a pas modifié le très avantageux Girardin intermédiaire, qui permet d'investir sous certaines conditions dans le logement en outre-mer en profitant d'une réduction d'impôt de 25 à 48 % du montant investi, étalée sur 5 ans. "Malheureusement, ce dispositif s'éteint progressivement puisqu'il n'est valable que pour les permis de construire obtenus jusqu'à fin 2012. Or, un délai de 36 mois maximum doit être respecté entre la date du permis de construire et la date de mise en location. Résultat : de moins en moins de programmes sont disponibles et l'année 2015 marquera probablement la mort du dispositif", indique Antoine " Tranchimand, associé chez K&P Finance.

En revanche, le relèvement en outre-mer dès 2015 du plafond des avantages fiscaux pour l'investissement locatif intermédiaire, au titre du dispositif Pinel, constitue une bonne nouvelle. "Selon moi, en votant cet amendement, l'Assemblée nationale admet implicitement que les cadeaux fiscaux en outre-mer reviennent moins cher que les subventions. Il ne faut pas oublier que certaines régions ultramarines, comme la Guyane, souffrent d'un déficit de logements. Malgré les dérives parfois observées, la défiscalisation reste le moins mauvais des systèmes pour soutenir l'économie des départements et territoires concernés", estime Antoine Tranchimand.

Ce relèvement du plafond des niches fiscales de 10 000 à 18 000 euros a naturellement été très bien accueilli par les entreprises ultramarines, alors que le secteur de la construction est en difficulté dans de nombreuses régions. "Le secteur du bâtiment outre-mer attendait avec impatience cette décision du gouvernement, confirme Jean-Pierre Philibert. Le système de défiscalisation mis en place en 2009 sur les logements intermédiaires a été supprimé, et le dispositif Duflot ne fonctionnait pas. Il n'était pas attractif. Or les Dom-Com ont besoin de la défiscalisation en faveur du logement intermédiaire afin de faciliter le parcours locatif de l'ensemble de la population ultramarine. Les promoteurs ne peuvent pas faire que du social. Lorsqu'ils font du privé ou de l'intermédiaire, cela aide également à l'aménagement du social. Nous avons donc besoin en outre-mer d'avoir un dispositif Duflot/ Pinel pour le logement intermédiaire plus attractif qu'en métropole afin d'améliorer la collecte auprès des contribuables métropolitains."

## Pied-à-terre sous les tropiques

Désormais plus attractive, la loi Pinel outre-mer, qui octroie à l'investisseur une réduction d'impôt de 29 % de la valeur du bien, à valoir sur 9 ans linéairement, pourrait inciter certains investisseurs à faire d'une pierre deux coups : défiscaliser bien sûr, mais aussi s'offrir un agréable pied-à-terre à l'heure de la retraite. "Envisager l'investissement en loi Pinel outre-mer dans une optique de long terme peut avoir du sens. Ainsi, il est tout à fait possible de louer son bien durant la période du dispositif (entre 6 et 12 ans) puis de le récupérer pour l'habiter. D'autant qu'il existe des programmes attractifs avec de beaux deux/trois pièces bien situés dans des régions paradisiaques comme Saint-Martin ou Tahiti", explique Antoine Tranchimand. À titre professionnel, il recommande à ses clients qui ne souhaitent pas s'installer dans les Dom-Com mais y passer quelques semaines dans l'année, d'opter pour le statut de LMNP. "Ainsi, ils peuvent jouir de leur bien tout en amortissant chaque année sa valeur comptable."

La Guyane constitue, selon lui, la région la plus attractive pour investir via le dispositif Pinel. Les prix au m<sup>2</sup> sont corrects et les loyers élevés. En effet, la demande locale est très importante, avec une population en croissance constante. "Investir en Guyane semble aujourd'hui un pari peu risqué", assure l'associé de " K&P Finances. Tahiti

a traversé une sévère crise de l'immobilier en 2007 et 2012. Après 2 ans de stabilisation, le marché commence à repartir avec des prix bien plus bas qu'auparavant et une demande locative soutenue par la démographie.

D'autres spécialistes sont moins enthousiastes à l'idée d'investir dans l'immobilier ultramarin. "Le financement de la résidence secondaire par le biais de la défiscalisation n'est pas approprié, affirme Sébastien Bagard. Au-delà d'une économie fragile et des risques climatiques (tempêtes, ouragans), ce dispositif a été mis en place pour financer des logements locatifs au titre de la résidence principale et non des résidences secondaires. Pour moi, cette catégorie d'investissement répond mieux aux besoins et attentes des ménages résidents ayant déjà accès à toutes les données locales... nécessaires à un bon investissement en Girardin immobilier ou Pinel."

En somme, si le dispositif Pinel est devenu clairement attractif, il suscite également de nombreuses inquiétudes, parfois fondées, pour celui qui envisage de se lancer. Mieux vaut donc se montrer perspicace sur toute une série de points : le choix de l'île et celui de l'emplacement, l'analyse du tissu économique local, des risques climatiques et locatifs, du marché de la revente... Autant de sujets que l'investisseur se doit de décrypter avant de céder aux sirènes de l'outre-mer. .

Le Girardin le plus sûr reste le logement social, le risque portant uniquement sur la qualité du bailleur. Or, un bailleur social ne fait que très rarement, voire jamais faillite

Le dispositif Pinel outre-mer a été mis en place pour financer des logements locatifs au titre de la résidence principale et non des résidences secondaires. Pour moi, cette catégorie d'investissement répond mieux aux besoins et attentes des ménages résidents ayant déjà accès à toutes les données locales



*"Nous avons besoin en outre-mer d'avoir un dispositif Duflot/ Pinel pour le logement intermédiaire plus attractif qu'en métropole afin d'améliorer la collecte auprès des contribuables métropolitains." Jean-Pierre Philibert, Fedom.*

**PIERRE-JEAN LECA**