



## DOSSIER

### GESTION PRIVÉE



Iles de la tentation

# Défiscaliser en outre-mer en 2022

Les produits demeurent attrayants, la perspective d'une baisse d'impôt l'emportant sur la rentabilité réelle de l'investissement

Girardin industriel ou social, Pinel ou FIP OM (fonds d'investissement de proximité outre-mer): les dispositifs pour investir dans les territoires ultramarins ne manquent pas. L'objectif est de favoriser la construction

de logements sociaux ou le développement économique des départements, régions et collectivités d'outre-mer, en échange d'une réduction d'impôts plus importante que celle consentie en métropole. Certains produits

bénéficient en outre d'un plafond de niches fiscales fixé à 18000 euros pour l'outre-mer contre 10000 en métropole. Une aubaine, à condition qu'aucun grain de sable ne vienne entraver la réalisation du projet.



**A**fin de relancer les investissements privés dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer (Drom-Com), l'État propose des outils de défiscalisation attractifs: Girardin industriel ou social, fonds d'investissement de proximité outre-mer (FIP OM) ou Pinel outre-mer. Les contribuables français qui y ont recours peuvent bénéficier de réductions d'impôts allant jusqu'à 90000 euros pour le Pinel outre-mer. Un placement éthique et solidaire pour les experts du secteur. "Avoir recours à un dispositif de défiscalisation outre-mer permet d'effectuer une épargne qui a du sens, car cela contribue au développement économique des territoires ultramarins", estime Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest.

### Girardin et FIP outre-mer: deux approches différentes

Mis en place en 2003, le Girardin industriel continue d'être renouvelé

régulièrement par les autorités et d'attirer les épargnants. Ce dispositif implique pour le contribuable fiscalement situé en France d'investir à fonds perdu dans du matériel industriel à destination de TPE/PME ultramarines. L'investissement s'effectue par le biais de la souscription au capital d'une structure de portage, qui réalise les investissements et les loue ensuite à un exploitant ultramarin pendant 5 ans au minimum. Durant cette période, les investisseurs doivent conserver leurs titres sociaux. Le Girardin industriel est proposé sans agrément jusqu'à 250000 euros et avec agrément, de l'administration locale ou de Bercy, au-delà de cette somme. Un contribuable optant pour un Girardin sans agrément verra 44 % de la réduction d'impôts entrer dans le calcul du plafond global des niches fiscales. Pour un Girardin avec agrément, 34 % seront pondérés. À noter: la réduction d'impôts sur le revenu (IR) est perçue en une seule fois et dans sa globalité

quelques mois seulement après avoir investi. De plus, comme il s'agit d'une réduction d'impôts, il est possible de reporter le surplus sur 5 ans. "Le dispositif Girardin/Lodeom présente deux avantages principaux: la réduction d'impôts est one-shot et le gain net pour l'investisseur est connu dès la souscription. Il est généralement compris entre 9 et 16 % selon le type de programme, la date de souscription dans l'année et selon qu'une garantie de bonne fin financière et fiscale est consentie ou non par le monteur", commente Quentin Junod, secrétaire général de Star Invest. "Le principal avantage du dispositif Girardin réside dans son agilité. Chaque année, l'épargnant calibrera à la hausse ou à la baisse la somme qu'il souhaite investir en fonction de son niveau d'imposition", renchérit Jérôme Devaud. Dominique Arribas, directrice du développement de Financ'île, prévient: "pour que le Girardin industriel soit intéressant, l'épargnant doit être redevable d'au moins 3000 euros d'IR. Pour être pertinente, chaque



souscription à ce dispositif doit être la plus proche possible de la somme due au titre de l'IR". Même politique chez Inter Invest, qui propose des tickets d'entrée à 2500 euros. Les monteurs conseillent aussi de souscrire une opération de Girardin industriel suffisamment tôt dans l'année afin d'obtenir une meilleure rentabilité. Investir dans des FIP OM est un autre moyen de bénéficier d'une fiscalité avantageuse. Ils sont investis par une société de gestion à 70 % minimum dans des PME ultramarines non cotées, et à 30 % maximum sur tout type de support financier de manière libre. Seuls 25 % de l'actif du fonds peuvent être investis dans un même Drom ou Com, au lieu de 50 % auparavant; ce qui permet une mutualisation des risques plus importante et bienvenue. En échange, l'épargnant obtiendra une réduction d'impôts égale à 30 % des versements effectués, dans la limite annuelle de 12000 euros pour les célibataires et de 24000 euros pour les personnes mariées ou pacsées.

La durée de blocage minimum du placement est de 5 ans. À l'issue de ce délai minimum de détention des parts, les dividendes et les éventuelles plus-values de cession



**“Le dispositif dit ‘Girardin/Lodeom’ présente deux principaux avantages : la réduction d’impôts est one-shot et le gain net pour l’investisseur est connu dès la souscription.”**  
Quentin Junod, Star Invest.

des parts sont exonérés d'impôts, mais restent soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %). Disponibles à compter de 1000 euros la part environ, les FIP OM entrent dans le plafond des niches fiscales à 10000 euros. *“Les dispositifs Girardin industriel ou social et le FIP sont deux approches totalement différentes de la défiscalisation outre-mer. La loi Girardin propose des opérations purement fiscales effectuées à fonds perdu.”*

*Investir dans un FIP OM est une opération de capital-investissement. Dans ce cas, l'investisseur recherchera avant tout de la performance en contrepartie d'un risque de perte en capital", résume Jérôme Devaud.*

### Être sélectif dans le Pinel outre-mer

Le logement social, structurellement déficitaire dans certains Drom, est également promu par l'État. Les épargnants peuvent opter pour le Pinel outre-mer, calqué sur son pendant métropolitain avec une défiscalisation renforcée. La réduction d'impôts sera de 23 % pour 6 ans de location, 29 % pour 9 ans et 32 % pour 12 ans, contre respectivement 12, 18 et 21 % dans l'Hexagone. *"Il est possible de trouver de belles opportunités en Pinel outre-mer à condition de faire attention au Drom dans lequel on investit. La Réunion, la Martinique et la Guadeloupe comportent trop de Pinel outre-mer. Il est préférable actuellement d'investir en Guyane, où l'économie et le marché locatif sont dynamiques et les perspectives plutôt positives",* souligne Christophe Decaix, associé fondateur du cabinet 2B Patrimoine. Et d'ajouter que les prix au mètre carré en Pinel *"sont à minima de 3500 euros le mètre carré en Guyane contre 5000, voire plus, dans les autres îles antillaises ou à la Réunion. Si les prix dépassent de plus de 50 % ceux du marché, il n'est pas intéressant d'investir, car l'opération de défiscalisation sera annulée par le prix surévalué du bien. En revanche, s'ils ne sont pas supérieurs de 20 à 25 %, l'épargnant aura plus de chance de réaliser une opération fructueuse".*



*"Dans le cas d'un fonds d'investissement de proximité, l'investisseur recherchera avant tout de la performance en contrepartie d'un risque de perte en capital." Jérôme Devaud, Inter Invest.*

Comme le Pinel métropolitain, le Pinel Outre-mer devrait subir une opération de rabotage dès 2023, puis en 2024 avant de tirer sa révérence. Des exceptions sont prévues pour les logements "situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ou qui respectent un certain niveau de qualité, notamment en matière de performance énergétique et environnementale". Autre possibilité pour diminuer sa facture fiscale: le recours au déficit foncier pour l'investisseur qui met en location nue un bien immobilier dont il est propriétaire. Il doit opter pour le régime réel d'imposition afin de pouvoir déduire, sur les loyers encaissés, les charges réellement supportées dans le cadre de la location jusqu'à concurrence de 10700 euros par an. Qu'ils soient à destination de l'industrie ou du logement, ces dispositifs de défiscalisation sont complémentaires et peuvent être utilisés simultanément à condition de ne pas dépasser le plafond global des niches fiscales auquel ils sont soumis.

### Éviter un redressement fiscal

À défiscalisation élevée, obligations qui le sont tout autant. Bien respecter les conditions imposées par l'État et vérifier la qualité des opérateurs s'imposent afin d'écartier tout risque de redressement fiscal. *"Pour éviter tout écueil, il importe que l'investisseur vérifie l'existence, l'éligibilité, l'acquisition au prix du marché des actifs financés, ainsi que leur exploitation effective et conforme dans la durée",* rappelle Dominique Arribas. Quentin Junod, pour qui *"tous les montages ne se valent pas",* recommande *"d'éviter, avec l'aide notamment des conseillers en gestion de patrimoine, des montages qui peuvent ne pas respecter certaines dispositions légales. L'éligibilité de certains investissements parfois proposés sur le marché est aussi discutable".* Afin de pallier le risque de requalification fiscale, les opérateurs interrogés s'engagent à rembourser à l'investisseur la partie reprise en cas d'un ou plusieurs exploitants défaillants. C'est ce que l'on appelle une garantie de bonne fin financière et fiscale (G3F). *"En cas de rectification fiscale, l'épargnant se voit rembourser par Inter Invest les sommes appelées par l'administration, dans la limite des G3F",* explique Jérôme Devaud. Christophe Decaix rappelle que *"l'essentiel est l'intérêt de l'épargnant*



*"Pour éviter tout écueil, l'investisseur doit vérifier l'existence, l'éligibilité, l'acquisition au prix du marché des actifs financés, ainsi que leur exploitation effective et conforme dans la durée." Dominique Arribas, Financ'île.*

*et son objectif patrimonial. Il ne faut pas faire n'importe quoi, n'importe où, sous prétexte de défiscaliser".* Outre les conditions strictes imposées par l'administration, les dispositifs de défiscalisation outre-mer sont des placements de moyen ou long terme. Il existe donc un risque d'illiquidité pour l'épargnant qui verra son argent bloqué pendant 5 ans minimum. À cela s'ajoute, surtout pour le Girardin, la nécessité de disposer d'une trésorerie suffisante pour avancer l'argent qu'il récupérera sous forme de réduction d'IR. Quel que soit le risque encouru, ces produits de défiscalisation demeurent attractifs, la perspective d'une baisse d'IR l'emportant sur la rentabilité réelle de l'investissement. *"Le dispositif Girardin a été prolongé au niveau européen jusqu'en 2027. L'appel au contribuable privé pour financer le développement économique de l'outre-mer a encore de beaux jours devant lui",* conclut Jérôme Devaud. ■

SOPHIE SEBIROT

### Chiffres clés

- La population des Drom-Com est estimée à 2,2 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (estimations Insee).
- Les Drom-Com représentent 60,2 Mds€ de PIB.

Source: Institut d'émission des départements d'outre-mer 2021