

SPÉCIAL PLACEMENTS

DOM-TOM Pas seulement pour les très riches

Performant. Fort d'un plafond de réduction plus élevé, le dispositif Girardin permet de réduire fortement voire d'annuler son impôt.

PAR LAURENCE ALLARD

L'investissement dans les DOM-TOM fait peur. Dans le passé, un certain nombre de contribuables ont été piégés. Certains ont perdu plus que leur mise initiale et ont fait l'objet d'un contrôle fiscal plutôt désagréable. Pourtant, bien maîtrisé, le dispositif Girardin se révèle plus sûr que les autres outils et surtout plus rentable.

Premier atout : le dispositif Girardin a pour lui un plafond de réduction d'impôt de 18 000 euros, soit nettement plus que les 10 000 euros autorisés pour les autres dispositifs (Duflot-Pinel, FCPI...). De ce fait, il permet de réduire plus fortement la note. Ainsi, un contribuable qui ne se prévaut pas d'autres avantages fiscaux a la faculté de gommer jusqu'à 60 000 euros d'impôt. Le plafond spécifique permet également au contribuable de le combiner avec d'autres régimes de défiscalisation.

Prenons un exemple calculé par le groupe Inter Invest, un des principaux et des plus anciens acteurs en matière de défiscalisation outre-mer. Marie et Stéphane ont deux enfants. Ils déclareront à eux deux cette année un revenu net imposable de 120 000 euros. S'ils ne disposaient d'aucun avantage fiscal, ils paieraient l'an prochain 18 178 euros d'impôt sur le revenu. Mais le couple a déjà commencé à défiscaliser. En 2012, ils ont acheté un appartement neuf qu'ils ont donné en location au titre du dispositif Scellier (réduction d'impôt de 4 000 euros). Ils ont également acquis cette année des parts de FCPI (1 800 euros de

réduction d'impôt) et emploient un salarié à domicile (700 euros de réduction d'impôt). Après réduction de ces avantages fiscaux, le montant de leur impôt à payer s'élève encore à 11 678 euros. Que peuvent-ils encore faire ? Dans le cadre du plafond global (10 000 euros), il reste 7 500 euros de réduction d'impôt possible. En revanche, si le couple opte pour un investissement Girardin industriel, il pourra encore bénéficier d'une réduction d'impôt, 11 678 euros correspondant à son impôt restant dû. Il aura ainsi « gommé » 100 % de son impôt.

Deuxième atout : la réduction d'impôt est immédiate. Elle est appliquée pour sa totalité l'année qui suit l'investissement. L'épargnant ne prend pas le risque que

ce qu'il décide aujourd'hui soit remis en cause ou que son intérêt à agir soit amoindri.

Troisième atout : le rendement. Il réside dans le différentiel entre le montant investi et la réduction d'impôt procurée. L'investissement ne procure en effet aucun revenu ni aucune plus-value. Au bout de cinq ans, le bien est rétrocédé à la société exploitante. « La rentabilité avoisine les 15 % », commente Jérôme Devaud, directeur d'Inter Invest. Ainsi, un investissement de 33 043 euros peut générer une réduction d'impôt de 38 000 euros, soit un gain net de 4 957 euros.

Reste la sécurité de l'investissement. Il existe deux dispositifs : le Girardin industriel, qui consiste à contribuer au financement de matériel industriel loué à une société exploitante, et le Girardin logement social, qui favorise la construction de logements sociaux. Tous deux sont assortis de conditions : le matériel ou les logements doivent être loués pendant cinq ans à une société ou à un organisme respectant un certain nombre de conditions, leur rétrocéder également une partie de l'avantage fiscal sous forme de diminution du prix du loyer. Le respect de ces conditions exige de l'opérateur auquel on s'adresse un réel savoir-faire. « Au-delà de la sélection draconienne des projets et du suivi effectué sur place, nous proposons à nos clients, pour sécuriser totalement l'opération, une garantie de bonne fin financière et fiscale, la G3F. L'investisseur a alors la certitude de bénéficier de sa réduction d'impôt quoi qu'il arrive », continue Jérôme Devaud.

Un investissement pour les riches ? Le directeur d'Inter Invest s'en défend. Le dispositif Girardin permet de défiscaliser à partir de 2 500 euros d'impôt. Les banques et les conseillers en gestion de patrimoine ont tendance néanmoins à le réserver à leurs clients les plus aisés ■



18 000 euros

C'est le plafond de réduction d'impôt attaché à l'investissement outre-mer.

ILLUSTRATION : BOLL POUR « LE POINT »