

# LA POLITIQUE | BUSINESS | FINANCE

# TRIBUNE

N° 4306  
France métropolitaine

PAGE 21

## L'ACTUALITÉ DE VOTRE ARGENT

# INVESTIR DANS LES DOM-TOM : RENTABLE ET PEU RISQUÉ

Le « Girardin » est **LE PRODUIT DE DÉFISCALISATION LE PLUS RÉMUNÉRATEUR.**

Inter Invest annonce une nouvelle garantie pour en réduire les risques.

PAR ALEXANDRE PHALIPPOU

Sur le papier, le volet industriel de la loi Girardin pour favoriser l'investissement dans les DOM-TOM a tout du placement en or. Ce produit de défiscalisation offre en effet une rentabilité annuelle d'environ 30 % (ou de 35 % sur dix-huit mois, ou encore 25 % sur six mois). Qui dit mieux ?

Si elle est bien menée, l'opération n'a rien d'aléatoire. Dans les faits, l'avantage fiscal peut être perdu.

Inter Invest, une société spécialisée dans ce domaine, multiplie les garde-fous pour sécuriser au maximum l'investissement. Dernier en date, annoncé hier : la mise en place d'une « responsabilité civile » (RC) dite « parapluie ».

Pour bien comprendre son intérêt, il faut rappeler le mécanisme un peu complexe du Girardin industriel. Prenons un épargnant plaçant 40.000 euros en fin d'année. Son argent servira à acheter un bien industriel (camion, pelleuse...), d'une valeur de

100.000 euros. La différence (60.000 euros) étant financée par un emprunt. Ce bien sera loué pendant cinq ans à un industriel situé dans les DOM-TOM. Les loyers serviront à rembourser le prêt. Au terme de ce délai, la machine est vendue pour 1 euro symbolique au locataire. L'investisseur perd donc ses 40.000 euros. L'astuce ? En mai de l'année suivant l'investissement, il bénéficie d'une économie d'impôts égale à 50 % de l'investissement total de l'opération, soit la moitié de 100.000 euros. Bilan : le particulier aura économisé 50.000 euros d'impôts pour 40.000 investis, soit 10.000 euros de gains et une rentabilité de 25 % en six mois. Et le commercialisateur s'occupe de tout à votre place.

**■ BIEN ÉVALUER LES RISQUES**  
Toutefois, les risques ne doivent pas être sous-évalués. Faillite du locataire, absence d'assurance pour le matériel, intermédiaire véreux...

Pour limiter les éventuels dégâts, les bons professionnels diversifient les sommes investies entre une demi-douzaine de projets (voir simulation ci-contre). Inter Invest va même plus loin en proposant le produit « G3F ». Le principe est identique, sauf que la rentabilité tombe à 20 % mais, en cas de perte de l'avantage fiscal, quelle que soit la raison, un fonds de garantie viendra compenser le manque à gagner. Quant à la RC « parapluie », elle couvre l'investisseur contre un risque d'accident (si un camion renverse un piéton par exem-



Chantier du pôle universitaire de Saint-Clément, en Guadeloupe.

### Cas d'un couple marié souhaitant investir en Girardin industriel.

Simulation réalisée par Inter Invest

#### 1 Situation

Revenu net imposable : 100.000 euros en 2009.  
Impôt à payer en 2010 : 16.075 euros  
Plafonds de niches fiscales à respecter : 80.000 euros (plafond Girardin), 35.000 euros (plafonnement global). Ces 2 plafonds sont supérieurs à l'impôt dû.

#### 2 Investissement Girardin

Montant : 13.396 euros investis en octobre 2009 (investi dans le produit G3F)  
Opération : il détient 108 parts sur les 1.000 d'une SNC pendant 5 ans qui finance pour 6 sociétés de La Réunion des matériels industriels (camion-benne, tractopelle, tracteur...)  
Investissement total de la SNC : 297.685 euros.  
Économie d'impôts pour la SNC : 50 % du total, soit 148.843 euros.

#### 3 Bilan de l'opération

Économie d'impôts : 108 millièmes de 148.843 euros, soit 16.075 euros en 2010.  
Bilan de l'opération : 2.679 euros d'économie, soit une rentabilité de 20 %.

Photo: Risa

ple) dans le cas où l'industriel n'aurait pas renouvelé son assurance au cours de cinq années que dure l'opération. « Contrairement à ce que l'on croit, le Girardin industriel est accessible à partir de 8.000 euros et concerne tous les contribuables, puisqu'il s'agit d'une réduction et non d'une déduction d'impôts, rappelle Jérôme Devaud, direction des relations investisseurs chez

Inter Invest. Il faut juste avoir un peu de trésorerie puisqu'il faut déboursier l'argent plusieurs mois avant l'obtention de l'avantage fiscal. » ■

RETROUVEZ tous les détails du cas concret présenté ci-dessus sur

**LA TRIBUNE.fr**  
RUBRIQUE « VOS FINANCES »