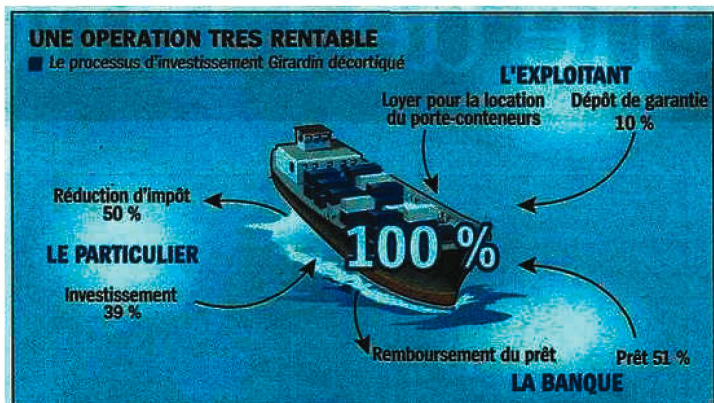


## Comment défiscaliser sans risque dans les DOM-TOM

Les opérations outre-mer seraient plafonnées dès 2009 à 40.000 euros par an et par contribuable

● Dernières semaines avant liquidation ! C'est ce que pourraient afficher les professionnels spécialisés sur l'investissement DOM-TOM. Le mécanisme d'incitation fiscale Girardin est désormais dans la ligne de mire du gouvernement. Le montant de la réduction d'impôt devrait être plafonné à 40.000 euros par an et par contribuable dès l'an prochain, alors qu'il ne comporte aujourd'hui aucune limite. En attendant, il est encore temps d'investir sous les palmiers.

Le volet le plus rentable, fiscalement parlant, est sans conteste l'investissement industriel. Le schéma est désormais bien rodé. Le contribuable devient associé d'une société, en règle générale une SNC (société en nom collectif), qui finance un équipement industriel ou plus généralement un actif productif concourant à l'exercice d'une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale. Il peut s'agir aussi bien d'une usine clés en main que d'un cargo, un avion, un tracteur, une machine-outil... Ce bien va être donné en location à un exploitant local pendant cinq ans, qui le rachètera au terme de l'opération pour un euro symbolique. « L'ensemble des associés apportent environ 39 % du financement, et l'exploitant laisse 10 % en dépôt de garantie. Le solde est financé par un emprunt bancaire dont les traites sont réglées par le loyer versé par l'exploitant », explique Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan.



Si le plafonnement des investissements ultramarins est adopté en l'état, il ne sera plus possible de financer des opérations de plus de 8 millions d'euros.

En échange, les particuliers bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur le coût d'acquisition du bien. Autrement dit, pour 39 euros versés, ils reçoivent 50 euros au titre de l'avantage fiscal.

Pour que l'opération soit un succès, il convient de prendre quelques précautions.

Mieux vaut notamment privilégier les opérations agréées par Bercy. « L'agrément n'est accordé

### Se bâtir un nid sous le soleil des tropiques

● La loi Girardin comprend également un volet immobilier. Les contribuables qui acquièrent un logement neuf pour le donner en location à titre de résidence principale bénéficient d'une réduction d'impôt. Elle est égale à 40 % du montant de l'investissement, voire 50 % pour les logements réalisés dans le secteur locatif intermédiaire. Son coût d'acquisition est toutefois plafonné à 2.058 euros le m<sup>2</sup> pour 2008. « Attention de ne pas faire du Girardin pour de simples considérations fiscales,

il s'agit avant tout d'un investissement immobilier. Il ne faut pas hésiter à se rendre sur place pour juger soi-même de la viabilité du projet, et privilégier les secteurs où le tissu économique est en fort développement. » Bonne nouvelle, la plupart des sociétés sont prêtes à prendre en charge votre venue dans l'espoir de vous faire signer un chèque important.

qu'après une étude minutieuse du dossier, qui porte notamment sur la viabilité de l'investissement », précise Stéphane Gianoli.

### Il est encore temps d'investir

Le projet de loi de finances qui prévoit de plafonner le dispositif ne devrait concerner, si la mesure restait en l'état, que les investissements réalisés à compter de 2009. Les opérations effectuées d'ici à la fin de l'année resteront donc hors champ du plafonnement. « Il faut être attentif au timing du montage, met en garde Stéphane Gianoli. Pour que la défiscalisation soit effective en 2008, le bien financé doit impérativement être livré et mis en service au plus tard le 31 décembre de cette année. »

L'investissement ultramarin survivra-t-il à son plafonnement ? La question se pose en effet pour les programmes de plus de 8 millions d'euros. « Lorsque le coût de l'opération excède ce seuil, et, compte tenu du plafonnement à 40.000 euros par personne, il faudrait plus de 100 investisseurs pour boucler le financement. Ce qui conduirait à faire appel public à l'épargne. Or les SNC n'ont pas la capacité juridique de le faire », regrette Stéphane Gianoli.

A défaut d'assouplissement, le DOM-TOM industriel pourrait être à l'avenir réservé aux programmes industriels de faible envergure. Avec les conséquences qui en découleraient pour l'économie locale.

Frédéric Durand-Bazin