



DÉFISCALISATION

# Charmes et déconvenues de la loi Girardin

La loi Girardin offre des avantages spectaculaires pour l'investissement immobilier outre-mer. Mais attention aux arnaques...

PAR SERGE FLORENTIN

**P**our les contribuables qui abandonnent près de 50 % de leurs revenus au fisc, la loi Girardin, c'est le rêve. Elle permet de s'offrir un appartement ou une maison sous les tropiques tout en réalisant une économie d'impôt XXL. A deux conditions : acheter dans le neuf ou faire construire le bien, puis le louer

énormes», avertit par ailleurs Sandrine Quilici. Si l'on ne souhaite pas choisir sur place le programme immobilier dans lequel investir, il est indispensable de faire appel à un conseiller spécialisé. Des sociétés comme Cyrus conseil ou Thésaurus permettent de monter l'opération à partir de la métropole. Elles valident l'intérêt fiscal de l'investissement après avoir sélectionné les emplacements adéquats dans les DOM où elles sont liées à des promoteurs locaux solides. C'est le métier de Christine Vassal-Largy, responsable de l'immobilier et directeur général de Thésaurus (société de conseil en in-

importe tous les matériaux, jusqu'au bois de construction! Christine Vassal-Largy reconnaît que le niveau des prix fait perdre au dispositif fiscal « une partie de son intérêt », car le calcul de la réduction d'impôt s'effectue sur la base d'un prix d'achat plafonné à 2024 euros par mètre. Ainsi, pour un 50 mètres carrés acheté 200 000 euros à la Réunion, la réduction d'impôt est calculée seulement sur 101 200 euros... Du coup, même si le taux de la réduction d'impôt est de 50 %, l'avantage ne rembourse en fait que 25 % du prix du logement. A cet égard, les prix du neuf en Martinique (de 2 600 à 3 000 euros le mètre carré) ou en Guadeloupe (à partir de 2 400 euros le mètre carré) sont plus attractifs pour investir en loi Girardin.



BOISSY/P3 ORESS/MAXPPP

Des avantages fiscaux en Martinique, Guadeloupe, à la Réunion ou à Tahiti pour les investissements locatifs

à des personnes résidant outre-mer, dans les DOM-TOM. Après six ans de location, finies les contraintes! L'acheteur peut utiliser ou vendre le bien à sa guise.

**Le potentiel de la Réunion.** «La loi Girardin est un outil de défiscalisation exceptionnel. Il offre la plus forte réduction d'impôt existante. Il n'y a pas de maximum pour cet avantage», précise Sandrine Quilici, expert patrimonial chez Pictet. Le contribuable peut déduire directement de sa feuille d'impôt 40 ou 50 % du prix du logement en étalant l'avantage sur cinq ans. Mais il y a des risques. Dans les DOM, il faut compter avec les troubles sociaux comme avec les cyclones. «Et gare aux arnaques!» lance un spécialiste de la « défisc » qui dit « ne plus rien faire aux Antilles ». Par le passé, il y eut de véritables scandales : quelques hôtels vendus à des investisseurs n'ont jamais été livrés! «L'éloignement pose des problèmes

vestissements de défiscalisation). «Nous suivons les dossiers de nos clients jusqu'à la signature chez le notaire, puis nous assurons les déclarations fiscales.» Christine Vassal-Largy se rend à la Réunion pour suivre la construction d'immeubles vendus à des clients. Elle ne s'inquiète pas trop de la crise du chikungunya. «Les chantiers ont pris quelques mois de retard, mais la demande de logements n'est pas affectée», assure-t-elle.

L'île située dans l'océan Indien bénéficie d'un potentiel de développement important. Selon la jeune directrice, «40 % de la population est constitué de "métros" qui vivent confortablement avec de hauts salaires d'expatriés». Aussi, l'immobilier neuf se vend très cher à Saint-Denis : les programmes flirtent avec la barre des 4 200 euros le mètre carré. Mais la demande immobilière n'est pas seule responsable.

Tout est surpayé à la Réunion, où l'on

**Le problème des locataires.** Mais les problèmes sociaux et économiques sont au moins plus menaçants dans les Antilles que dans l'océan Indien, ce qui peut poser des problèmes pour trouver des locataires, car la loi Girardin ne se borne pas à la facette réduction d'impôt. Comme la loi Robien, c'est d'abord un placement locatif. Il n'est viable que si le logement est loué de façon continue comme résidence principale. Toute absence de locataire pendant six mois fait perdre la réduction fiscale, comme la revente du bien avant six ans. «Le fisc refuse l'avantage si le locataire est le conjoint du propriétaire ou une personne de son foyer fiscal», précise Sandrine Quilici. Il est possible de louer à des personnes disposant de revenus élevés en fixant librement le loyer, moyennant une réduction d'impôt de 40 % (contre 50 % lorsque le loyer est plafonné comme les ressources du locataire). Le plus souvent, le logement est mis en location sur place par un gestionnaire immobilier qui prélève de 10 à 15 % des loyers. «Au final, la rentabilité locative ne dépasse pas 3,5 %, résume Christine Vassal-Largy. Pour peu que l'appartement soit situé dans un quartier agréable ou dans une ville touristique, l'investisseur pourra s'y installer après six ans ou le louer en meublé à des touristes. Une issue préférable à la revente du bien, qui se solde souvent par une moins-value ■