

INVESTIR

DÉFISCALISEZ AU SOLEIL

Réaliser un investissement locatif dans les Dom-Tom permet de bénéficier des avantages fiscaux Girardin ou Scellier outre-mer. Lequel choisir ? Comment réussir son placement immobilier ? Réponses.



Cap Projets

Avec les dispositifs Girardin et Scellier Dom-Tom, l'investissement immobilier dans ces territoires est particulièrement intéressant.

L'avantage du Scellier est de ne plus plafonner les prix au mètre carré et de ne plus limiter la varangue à 14 m². Cela ouvre d'autres perspectives...

En 2003, le gouvernement de l'époque a mis en place les mesures de défiscalisation Girardin pour inciter les particuliers à investir dans les Dom-Tom (Réunion, Martinique, Guadeloupe, Polynésie, etc.). L'objectif : répondre au

manque chronique de logements locatifs dans ces territoires et ces départements. La loi Girardin prendra fin en 2011 pour le secteur libre et fin 2012 pour le secteur intermédiaire. En mai 2009, le dispositif Scellier Dom-Tom a

été mis en place. Valable jusqu'au 31 décembre 2017, cet avantage fiscal reprend l'architecture générale du Scellier, bien connu en France métropolitaine et dont l'impact est particulièrement significatif (voir notre Dossier spécial).

Ces deux dispositifs ne fonctionnent pas de la même manière et les avantages fiscaux s'appliquent de façon différente. Ce dossier les passe au crible pour permettre aux investisseurs en locatif de faire les bons choix.

INVESTIR

L'avantage fiscal Girardin

●●● Il reste encore deux ans avant que la loi Girardin ne s'éteigne définitivement. Initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2017, le dispositif prendra fin le 31 décembre 2012. Malgré ces deux années de sursis, il reste attractif, notamment pour les contribuables fortement imposés. Mais il n'y a pas de temps à perdre car les investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2012 bénéficieront d'une réduction d'impôts minorée.

Réduction d'impôts

Jusqu'en 2010, le Girardin permet d'investir et de bénéficier d'une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 64 % du prix de revient du bien. Ce régime est maintenu cette année et en 2010 pour les projets engagés, c'est-à-dire ceux dont les permis de construire ont été délivrés avant le 27 mai 2009 ou ceux pour lesquels un acte d'acquisition a été conclu avant le 27 mai 2009 pour tous les logements acquis neufs ou en Véfa. Autres conditions *sine qua non*, les logements devront être achevés le 31 décembre

Apavou



Les logements familiaux sont demandés. Il faut néanmoins veiller à ce que les opérations mises en vente ne soient pas « 100 % investisseurs ».

2010 et mis en location au plus tard trente-six mois après la délivrance du permis de construire. Dans ces cas, la réduction d'impôts en secteur libre (sans plafond) est maintenue au taux de 40 % (30 % en 2011, avant de disparaître). La réduction d'impôts en secteur intermédiaire (avec plafonds de loyers et de ressources) est fixée jusqu'à fin 2010 à 50 % (45 % pour 2011, 35 % pour 2012) avant de s'éclipser au profit de la loi

Scellier « Dom ». Naturellement ces avantages ne sont consentis que sous conditions.

Défiscalisation proportionnelle au revenu

L'une des particularités du dispositif Girardin est de fixer la réduction d'impôts proportionnellement au prix de revient du logement et non à la tranche marginale d'imposition de l'investisseur. Concrètement, plus on achète cher plus on défiscalise. Mais atten-

tion, il y a néanmoins un plafond ! La limite applicable aux investissements réalisés en 2009 s'établit à 2 194 € HT par mètre carré de surface habitable et par an, soit 2 239,52 € TTC (ou 197,46 € par mètre carré/mois). Une réévaluation est réalisée par l'administration fiscale chaque année. Pour connaître le montant de la défiscalisation, il suffit de multiplier la surface habitable du logement par la limite du plafond (2 239,52 €). Ainsi, pour un logement de 80 m² la base de calcul de la défiscalisation ne pourra excéder 179 161 € (80 x 2 239,52 €), même si le prix de vente est supérieur. On peut intégrer dans le calcul de la surface 14 m² supplémentaires de terrasse couverte, appelée également varangue. Au-delà, on ne bénéficie d'aucune réduction d'impôts. Il est possible d'améliorer la défiscalisation de 4 % si le logement utilise des énergies renouvelables (soit 44 ou 54 % du total). Et si le logement est situé en Zone urbaine sensible, l'administration augmente encore la défiscalisation de 10 %. Depuis la loi de finances 2009, l'investissement dans les Dom-Tom en loi Girardin ne permet qu'une réduction d'impôts de 40 000 € ou, au choix, de 15 % du revenu global. Ce qui reste encore malgré tout particulièrement attractif.

À noter : la TVA applicable est de 8,5 % dans les Dom et de 0 % dans les Tom.

LES PLAFONDS DE LOYERS 2009 DANS LE DISPOSITIF GIRARDIN

Pour les baux conclus en 2009, les plafonds annuels de loyers, charges non comprises, sont fixés par mètre carré de surface habitable à 150 € (145 € en 2008) dans les départements d'outre-mer et à Mayotte. Ce plafond

est révisé chaque année, le 1^{er} janvier, dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des quatre départements d'outre-mer.

Les plafonds sont de 189 € (184 € en 2008) en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle-Calédonie.

INVESTIR

Apavou



Seules quelques sociétés spécialisées dans l'investissement Dom-Tom pourront guider l'investisseur. Elles connaissent parfaitement le marché, les secteurs porteurs et ceux à éviter.

Libre ou intermédiaire ?

Comme pour d'autres dispositifs de défiscalisation, les pouvoirs publics ont créé un distinguo entre le secteur libre et le secteur intermédiaire. Selon le type de bail choisi, les réductions d'impôts sont de 40 ou 50 %. Avant de choisir entre le secteur de location libre ou intermédiaire, il est nécessaire de réfléchir et de peser le pour et le contre. Ce choix dépend en effet des loyers pratiqués sur le marché et du potentiel locatif local. Il est donc important de se renseigner avant, soit en se rendant

sur place, soit en faisant appel à des spécialistes qui connaissent parfaitement le marché local. Dans le secteur intermédiaire, les contraintes sont réelles : le plafonnement des ressources restreint le choix des locataires et augmente le risque d'impayés, les locataires étant potentiellement moins solvables. Par ailleurs, les grandes surfaces, dont les loyers sont trop élevés pour le plafond exigé, en sont exclues. En secteur libre, le logement est loué aux conditions du marché sans aucune contrainte régle-



CAP PROJETS



- ❖ Vous voulez **réduire vos impôts** immédiatement ?
- ❖ Vous cherchez un placement immobilier **autofinancé et sans apport** ?
- ❖ Vous souhaitez une rentabilité supérieure à **5% par an nette d'impôts** ?
- ❖ Votre objectif est de dégager un **capital conséquent en 5 ou 9 ans** ?
- ❖ Vous voulez faire une **bonne affaire immobilière** et donc une grosse plus-value ?

Alors, Investissez à **NOUMEA, et profitez d'une économie fleurissante**



T3 à partir **240 000 € Frais de Notaire Inclus**, seulement **3 100€ du m² F.N.I**

VILLA standing, piscine, vue mer, 850 m² de terrain, 150 m² hab. + varangue : 575 000€ F.N.I. Loyer garanti **2 200€/mois (impayé, carence, vacance locative, garantie de revente)**

Optez pour la **sécurité** de votre investissement, sans négliger la rentabilité et les perspectives de plus value liées au **développement de ce territoire Français au plein emploi**, grâce entre autres à la **2^{ème} réserve mondiale de NICKEL**, démographie et économie exponentielle...

Ayez le bon réflexe, faites un investissement judicieux

CAP PROJETS : RDV et renseignements gratuits, offre limitée en nombre

Appelez **Mr PONTHEAUX** au **06.27.45.39.55**, ou par mail : dpontheaux@cap-projets.com



INVESTIR



Pour mieux visualiser l'emplacement et se faire une meilleure idée du lieu, certaines sociétés comme Apavou n'hésitent pas à offrir le déplacement aux investisseurs. Un bon moyen pour ces derniers de ne pas investir à l'aveugle.

mentaire (pas de ressources du locataire et pas de plafonds de loyers) ; la réduction d'impôts est de 40 % TTC du montant de l'investissement, étalée sur cinq ans. Pour un appartement acheté 150 000 €, cela représente 12 000 € par an. Attention, même

si les loyers sont libres, ils devront rester néanmoins conformes aux réalités du marché locatif local. Sinon vous vous exposerez à une carence locative. De plus, le logement ne pourra être loué à un conjoint ou à un membre du foyer fiscal de l'investisseur.

En secteur intermédiaire, le logement est loué avec plus de contraintes, la carotte fiscale est plus importante car l'investisseur s'engage dans un secteur où la demande locative est la plus élevée avec des locataires à revenus plus modestes. Dans cette logique, la réduction

d'impôts monte à 50 %, soit 10 % par an et pendant six ans. Le bailleur devra respecter en contrepartie des plafonds de loyers. Ils sont de 150 € par an et par mètre carré (12,50 €/m²/mois) charges non comprises dans les Dom, à Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte ; et de 184 € par mètre carré et par an à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Wallis-et-Futuna ainsi que dans les Terres australes et antarctiques françaises. Parallèlement, les revenus nets du locataire ne pourront pas dépasser un certain plafond. Cette ●●●

GIRARDIN INTERMÉDIAIRE : PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN 2009

Composition du foyer du locataire	Dom, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, îles Wallis-et-Futuna, les Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	28 638 €	27 794 €
Couple	52 968 €	51 406 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	56 032 €	54 379 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	59 096 €	57 353 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	63 191 €	61 324 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	67 285 €	65 298 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	4 298 €	+ 4 170 €

INVESTIR

réduction obtenue est supérieure à l'impôt à régler, l'excédent est reportable sur les six années suivantes. Les acquéreurs qui louent les logements neufs à usage d'habitation principale du locataire devront louer les locaux nus dans les douze mois qui suivent sa livraison et ce pendant au moins neuf ans à compter de la date de prise d'effet du bail (douze ans à partir de 2014). En contrepartie, les investisseurs pourront prétendre à une économie fiscale allant de 40 % du montant de leur acquisition, plafonnée à 300 000 € (une acquisition par an), jusqu'à 52 % (soit 40 % plus 2 % par an sur le montant de l'acquisition sur deux périodes de trois ans) pour une conservation du bien de quinze ans sous conditions de ressources des locataires et de plafonds de loyers. Dans ce cas, le contribuable bénéficiera également d'un abattement de 30 % sur les loyers encaissés. En clair : lorsqu'il déclarera 100 € de loyers au fisc, il sera imposé sur 70 €.

La réduction d'impôts est accordée au titre de l'année d'achèvement. Elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis des huit années qui suivent, à concurrence d'un neuvième chaque année. Lorsque la réduction d'impôts excède l'impôt dû au titre d'une année, l'excédent peut être imputé sur les six années qui suivent, ce qui renforce les vertus défiscalisantes du dispositif. Concernant la déclaration des revenus fonciers, l'investisseur a la possibilité

POUR DAVID PONTHEAUX, DIRECTEUR COMMERCIAL ET ASSOCIÉ GÉRANT DE CAP PROJETS, SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE, « MAYOTTE ET NOUMÉA SONT LES ÎLES LES PLUS PROMETTEUSES EN TERMES D'INVESTISSEMENT LOCATIF ».

Immoneuf : Le dispositif fiscal Girardin et le Scellier Dom cohabitent... Comment choisir ?

David Pontheaux : Le système Girardin, qui va continuer à exister jusqu'en 2012, offre une réduction d'impôts globale de 40 % du montant de l'acquisition. Elle ne s'applique que dans la limite de 2 380 € TTC du mètre carré. Si on achète dans un endroit où le mètre carré est cher, comme à La Réunion, on ne profite donc pas pleinement de la réduction d'impôts. Dans ce cas, le Scellier, qui propose une assiette de réduction allant jusqu'à 300 000 €, peut alors se révéler plus avantageux. Le Scellier Dom-Tom permet de défiscaliser quel que soit le prix du mètre carré. On peut acheter par exemple à 5 000 € le mètre carré dans le plus bel endroit de Nouméa, ou de Tahiti. Sans plafond d'achat, ni de surface, varangue ou non. On retrouve du coup

de déduire les charges réelles, la totalité des intérêts d'emprunt, les assurances décès-invalidité, les frais de caution ou d'hypothèque pendant toute la durée du prêt, les frais de gestion, les assurances, la taxe foncière du montant des loyers déclarés à l'administration fiscale. Si le montant à déduire est supérieur aux loyers encaissés,

AVIS D'EXPERT

sur le marché des biens bâtis pour une demande locale et non conçus spécifiquement pour la défiscalisation. Une varangue de 14 m² (surface prise en compte dans le Girardin) à La Réunion, c'est petit ! On va pouvoir monter à 20 ou 25 m², ce qui correspond à la demande locale.

À qui s'adressent le Girardin et le Scellier Dom-Tom ?

On démarre un Girardin en général à partir de 8 000 € d'impôts pour un deux pièces ; idéalement, il faut se situer dans la tranche de 10 000 € et on peut monter jusqu'à 30 000 € pour une villa de 100 m² et une varangue. Le Scellier Dom-Tom s'ouvre à des foyers fiscalisés autour de 6 000/7 000 €. On peut démarrer à 5 000 € d'impôts. Le Scellier s'adresse à une nouvelle clientèle, qui, dans le cadre d'un Girardin, ne pouvait acheter qu'un studio ou un deux pièces, ce qui n'est pas forcément l'investissement le plus judicieux.

À l'issue de la défiscalisation, que faire ? Vendre ou continuer à louer ?

Tout dépend de l'état d'esprit de l'investisseur

et de la localisation. Si l'objectif est d'avoir un complément de revenus à l'issue de l'opération, il faut savoir par exemple qu'à Mayotte on paie plus de 20 % d'impôts sur les loyers perçus avec une rentabilité moyenne de 5,6 %, ou qu'à Nouméa le niveau d'imposition est de 15 à 20 % avec une rentabilité moyenne de 6,5 %. Inversement, en Guadeloupe, à la Martinique ou à la Réunion, il faut revendre à terme car c'est la même imposition qu'en France avec une rentabilité moyenne de seulement 3,5 %.

Quelles sont les précautions à prendre pour investir dans les Dom-Tom ?

Acheter à distance, via Internet, sans connaître le marché, c'est assez compliqué. Il faut s'adresser à des personnes qui connaissent les lieux, le marché, l'emplacement. Il faut prendre le temps de se renseigner sur les projets de construction en cours, sur l'évolution des prix et de l'attractivité des zones où l'on souhaite investir. Il faut rassembler le maximum d'informations sur le promoteur.

l'excédent est d'abord imputé sur d'autres revenus fonciers existants, puis sur le revenu global avec un plafond de 10 700 €.

Scellier ou Girardin : conseils pour bien investir

Quel que soit le dispositif choisi – Scellier Dom-Tom ou Girardin –, les profes-

sionnels de l'investissement outre-mer conseillent tous de bien estimer la qualité du programme immobilier et sa situation au regard du marché locatif local, l'investissement ne pouvant être rentable sans locataire.

Comme pour tout investissement immobilier locatif, il est toujours préférable

INVESTIR

Cap Projets



On n'investit pas les yeux fermés. Idéalement, mieux vaut se rendre sur place. L'autre solution est de faire appel à des sociétés ayant pignon sur rue et connaissant parfaitement les territoires.

des fonctionnaires, sont plus faibles qu'en métropole. En secteur libre, il faut être en phase avec le marché. Dans ce cas, seule une agence spécialisée et connaissant parfaitement le marché pourra établir au mieux le montant des loyers. Il est impératif d'examiner tous les aspects de l'investissement, en ne perdant jamais de vue qu'il faut toujours penser à la revente... En outre, la qualité du gestionnaire sera déterminante, car gérer un appartement situé à plusieurs milliers de kilomètres de son domicile n'est pas chose facile. La meilleure des solutions : opter pour une société dont c'est le métier, qui a pignon sur rue et dont les références sont parfaitement vérifiables.

Manuel Apruzzese

de se rendre sur place pour voir l'endroit et analyser le marché local. Comme ne manque pas de préciser Philippe Millet, directeur commercial du pôle immobilier chez Apavou, spécialiste de la Réunion, « nous offrons un voyage sur place pour permettre aux investisseurs de visualiser l'emplacement de leur future acquisition. Nous ne proposons jamais d'immeubles destinés à 100 % aux investisseurs. Nous privilégions les opérations plus équilibrées ». Et d'ajouter : « une fois le bien acquis, nous conseillons vivement la délégation de gestion et de livraison ». Mais le bailleur pourra ensuite en disposer pour ses vacances et le proposer à la location saisonnière le reste du temps.

Au sein des Dom-Tom, les potentiels de développement ne sont pas identiques. Il apparaît nettement que dans le cadre d'un investissement immobilier, la Réunion est l'île sur laquelle le potentiel et les conditions sont optimales. Sa croissance démographique va continuer à alimenter la demande locative puisqu'on prévoit plus d'un million d'habitants en 2030. On estime que les besoins s'établissent à dix mille nouveaux logements. L'emplacement reste la base rationnelle de tout investissement. Outre la saturation possible du secteur en offre

Au terme de la défiscalisation, vous pouvez revendre le bien ou le conserver pour vous ou votre famille. C'est alors une question de stratégie patrimoniale.

locative, il faut veiller à la proximité des services. Le prix d'acquisition doit être raisonnable, les loyers devant rester en rapport avec la demande locative locale. Il ne faut pas perdre de vue que les salaires, à l'exception de ceux

Cap Projets

