

FICHE D'IDENTITE

- Classement : **ESPACE**

■ **ELEMENTS DE RECHERCHE :**

Toutes citations :

- **ESPACE FINANCE CONSEIL** : société de gestion de patrimoine/défiscalisation immobilière

- **ESPACE PARTENAIRES** : service de promotion/comparaison immobilière

- **OLIVIER GUERIN** : représentant d'Espace Finance Conseil

■ **SITE** : Les Échos (www.lesechos.fr)

EXTRAIT DE CITATION

Investissements dans les DOM-TOM : les précautions à prendre

Les opérations de défiscalisation outre mer portant sur l'immobilier ou sur des placements industriels nécessitent la plus grande prudence pour éviter les mauvaises surprises. Date de livraison du programme, location du bien immobilier, agrément du projet industriels sont autant de critères à prendre en compte.

Alors que le compte à rebours a commencé pour les placements de défiscalisation, les contribuables fortement imposés sont tentés de réaliser des investissements outre mer avant le 31 décembre 2007. Après les précautions d'usage sur la qualité du programme immobilier choisi et le sérieux du gestionnaire chargé de la mise en location du logement, l'investisseur doit être très vigilant sur la date d'achèvement des travaux.

Un immeuble achevé avant le 31 décembre 2007

" *Pour défiscaliser ses revenus en 2007, le programme immobilier doit être achevé avant la date fatidique du 31 décembre de cette année et être loué dans les six mois* ", avertit Olivier Guérin à la tête d'Espaces Partenaires, une plateforme de sélection de produits de défiscalisation. La solution consiste à bien s'assurer de l'état d'avancement des travaux, voire à se rendre sur place.

Un locataire dans les six mois

Une fois que les travaux sont finis, il convient de trouver un locataire dans les six mois. Une condition facile en théorie, mais pas forcément remplie dans la réalité, compte tenu de la demande locative. Là encore, seule une analyse sur place permet de sentir la réalité du marché.

Attention, si le bien n'est pas livré à temps ou s'il est vacant, l'investisseur s'expose à une requalification de son opération par le fisc. Nombre de contentieux sont actuellement en cours, au plus grand dam des contribuables.

S'agissant des investissements de défiscalisation dans le secteur industriel, la prudence s'impose également. Bien sûr, il convient d'attendre l'agrément accordé par Bercy, avant de prendre une décision. Et chaque année, Bercy accorde des agréments dans les dernières semaines de décembre. Aussi pour fixer les idées, prenons l'exemple d'un dossier industriel agréé l'an passé, sachant que les montages se ressemblent une

année sur l'autre.

Un exemple de montage d'investissement industriel

Il s'agit d'un projet de financement de la construction d'un réseau de téléphonie mobile à la Réunion et à Mayotte, d'un montant de 16 millions d'euros, monté par la Financière Magellan. Ce projet a réuni une soixantaine d'investisseurs fortement imposés, autour d'un exploitant téléphonique.

Chaque particulier s'est engagé pour un montant de 266.000 euros. Sur ce montant, il a défiscalisé à hauteur de 50% en vertu de la loi Girardin, et a apporté à une SNC (société en nom collectif) un apport de 38 % soit 101.080 euros. A travers la SNC, il a emprunté le solde de son investissement, correspondant à 72% soit 164.920 euros.

La SNC remboursera le prêt d'une durée de cinq ans - correspondant à la durée minimale de détention imposée par la loi Girardin - par les loyers versés par l'exploitant téléphonique. C'est d'ailleurs ce dernier qui achètera les parts de la SNC dès la sixième année, pour un euro symbolique.

Lire également :

- le dossier : [défiscalisation](#), comment payer moins d'impôt en 2008
- l'article : [investir outre-mer](#) dans l'immobilier neuf

Martine Denoune