

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 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.

Martine Denoune