

19/11/10 | 02:00 | mis à jour à 09:05 | Colette Sabarly **Surfer sur la vague des dispositifs fiscaux Si dans les DOM, les dispositifs Girardin et Scellier permettent de profiter d'une fiscalité très attrayante. Dans d'autres îles, c'est parfois encore mieux.**

Deux dispositifs fiscaux permettent actuellement d'investir dans les DOM. Si les mesures issues de la loi Girardin seront bientôt supprimées, les applications du dispositif Scellier, elles, se développent. Ailleurs, certains dispositifs sont encore plus avantageux.

1 Les Scellier Outre-mer

Le dispositif se décline en deux versions : Scellier Outre-mer classique et Scellier Outre-mer intermédiaire. Si l'investisseur achète avant la fin de l'année et qu'il se place sous le régime Scellier Outre-mer classique, c'est-à-dire en louant selon les loyers fixés (12,04 euros le mètre carré), il est autorisé à pratiquer une réduction d'impôt à hauteur de 40 %, étalée sur neuf ans - ramenée à 36 % en 2011 selon le projet de loi de Finances et 31 % en 2012. Comme en Métropole, la réduction porte sur un montant d'investissement limité à 300.000 euros. S'il se place, en revanche, sous le régime Scellier Outre-mer intermédiaire, la réduction est portée à 52 % s'il loue pendant quinze ans (46 % en 2011) et il bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % (sans doute rabotée aussi) sur ses revenus fonciers. En contrepartie, l'investisseur doit louer en respectant des plafonds de loyers (9,63 euros le mètre carré) et de revenus des locataires (variables selon la composition de la famille).

2 Encore mieux à Maurice

A Maurice, deux dispositifs sont actuellement proposés aux ressortissants étrangers, baptisés « Integrated Resort Scheme » (IRS) pour l'un et « Real Estate Scheme » (RES) pour l'autre. Dans le premier cas, l'investisseur est autorisé à acquérir une villa de luxe avec piscine dans un complexe touristique haut de gamme. « *Il faut investir 500.000 dollars au minimum* », prévient Shamima Mallam-Hassam, directeur au Board of Investment (BOI). Dans le second, moins développé pour le moment, l'investissement peut être inférieur à 500.000 dollars, avec souvent des programmes collectifs à des prix abordables.

En achetant sous le régime IRS, l'investisseur bénéficie automatiquement d'un titre de séjour sur le territoire, alors qu'en RES, il faut choisir un investissement de plus de 500.000 dollars pour se voir accorder le document. Si, en plus, l'investisseur transfère sa résidence fiscale (ce qui est distinct du titre de séjour), alors, IRS et RES font profiter d'une fiscalité exceptionnellement douce : 15 % de taxation sur les revenus salariés ou sur les bénéfices de sociétés, 15 % de TVA, pas de droits de succession, pas d'impôts sur les plus-values, pas plus que sur les dividendes. « *Dans tous les cas, il faut faire un audit préalable pour s'assurer de la qualité du promoteur, de ses garanties et se faire conseiller sur la fiscalité car il existe de nombreuses subtilités. Ainsi, s'il n'y a pas, sur l'île Maurice, de droits de succession en ligne directe, le domicile des enfants peut poser problème. Pour l'ISF, si l'investisseur conserve un bien en France, il sera taxé sur ce patrimoine s'il excède le seuil de taxation et, plus grave, le changement de résidence fiscale peut être contesté si l'investisseur a conservé des biens en France* », conclut Louis Eudes, président de Delocalia International Property.

C. S.