

# L'immobilier se nourrit de paradis fiscaux licites

► Les Panama Papers ont mis en lumière les paradis fiscaux et les sociétés offshore.  
► Mais ceux-ci ne sont pas tous utilisés à des fins illicites, estime Jean-Marc Goossens, avocat spécialisé en investissements internationaux.

**D**eux mille six cents gigaoctets d'informations, 11,5 millions de documents : c'est sûr, les Panama Papers révélés récemment par un consortium de journaux internationaux, parmi lesquels *Le Soir*, ont jeté un fameux pavé dans la mare.

Avocat d'affaires spécialisé en investissements internationaux et grand spécialiste de l'immobilier aux Etats-Unis, Jean-Marc Goossens nous livre sa vision par rapport à la plus grande fuite d'informations jamais orchestrée à l'échelle internationale.

Avant toute chose, l'avocat tient à préciser qu'il ne veut en aucun cas minimiser la gravité de l'usage frauduleux des sociétés offshore qui doit bien sûr être condamné et poursuivi. Mais, estime-t-il, il faut tenter de voir qui s'est laissé tenter par « le côté obscur » des paradis fiscaux plutôt que de jeter l'opprobre sans discernement.

En d'autres termes, il y a paradis fiscal et paradis fiscal, et tout le monde n'est pas à mettre dans le même sac. « Je suis régulièrement confronté à l'usage licite de paradis fiscaux et de sociétés offshore, exprime-t-il depuis Miami où il se trouve pour affaires. L'utilisation des paradis fiscaux est une réalité économique connue depuis belle lurette. Selon le Fonds monétaire international (FMI), 50 % des transactions internationales transitent par des paradis fiscaux. Ces derniers hébergeraient environ 4.000 banques, les deux tiers des hedge-funds (fonds spéculatifs, NDLR) et 2 millions de sociétés écrans. »

Pour pimenter la sauce, on ajoutera qu'aujourd'hui, il n'existe toujours aucune définition officielle d'un paradis fiscal. De même, chaque pays a sa propre liste de pays qu'il considère comme tels. « Les paradis



A Miami, où il est très actif, Jean-Marc Goossens voit beaucoup de transactions immobilières se conclure via la constitution d'une société au Delaware. Un stratagème fort répandu et tout à fait légal. © DR.

*fiscaux sont une notion très relative, insiste Jean-Marc Goossens. C'est un pays ou un territoire où la fiscalité est très faible par rapport à ce que l'on considère comme la norme.*

Et le juriste d'illustrer son propos. « Les Français qui sont venus s'installer en Belgique pour des raisons fiscales considèrent notre royaume comme un paradis fiscal. Idem pour les multinationales installées en Belgique et qui arrivent à ne pas devoir payer, ou presque pas, d'impôts grâce à l'exonération des plus-values sur actions, au mécanisme des revenus définitivement taxés et aux intérêts notionnels. C'est symptomatique alors que l'em-

## Aux USA, de nombreuses personnes investissent dans l'immobilier en constituant une société au Delaware

*ployeur et le salarié belges considéreront leur pays comme un enfer fiscal ! Il est à ce sujet significatif de relever que les Etats qui pratiquent une fiscalité élevée et qui critiquent la concurrence fiscale des paradis fiscaux y recourent eux-mêmes pour attirer les investisseurs... »*

Jean-Marc Goossens veut également préciser qu'une société offshore, c'est-à-dire une société

créée « au-delà des côtes » qui n'est pas résidente dans le ou les pays où elle fait des affaires, n'est pas toujours située dans des paradis fiscaux. D'ailleurs, tout le monde peut créer une société dans un pays où il n'est pas résident fiscal. « La création d'une société offshore, qu'elle soit située dans un paradis fiscal ou pas, n'est pas illicite en soi, précise le spécialiste. Mais si une personne est bénéficiaire de cette société offshore, elle devra obligatoirement respecter les obligations légales et réglementaires existantes dans son pays de résidence fiscale ainsi que dans le pays dans lequel la société est constituée. » Un détail que beaucoup d'individus dé-

masqués par les Panama Papers ont bien sûr « oublié » de faire...

Au début de sa carrière, Jean-Marc Goossens fut consulté par une ONG américaine qui construisait un hôpital en Papouasie-Nouvelle-Guinée. « J'ai fait transiter toutes les opérations financières par Singapour car la structure financière et politique de Papouasie-Nouvelle-Guinée n'apportait pas les garan-

ties nécessaires aux bailleurs de fonds, explique-t-il. Les paradis fiscaux et sociétés offshore sont aussi parfois utilisés par des particuliers et des entreprises actifs dans des Etats au système politique ou financier fragiles qui peuvent avoir intérêt à conserver leurs fonds dans un centre financier offshore pour éviter les krachs locaux. »

A l'autre bout de la ligne, notre interlocuteur ne veut pas raccrocher sans évoquer une réalité propre aux Etats-Unis où de nombreuses personnes investissent dans l'immobilier en constituant une société au Delaware, cet Etat de la côte est, bien connu pour être un paradis fiscal au cœur même du pays de l'oncle Sam. « La société sera obligatoirement enregistrée également dans l'Etat où se trouve le bien immobilier acheté et y paiera donc des impôts tout à fait légalement, explique l'avocat. Notons que si l'actionnaire est étranger, il ne paiera pas d'impôts dans son pays de résidence en vertu des conventions évitant les doubles impositions pour revenus immobiliers. Il en serait de même si les investisseurs avaient acheté directement en leur propre nom. »

Oui mais alors, quel intérêt y a-

*société et à la transmission des parts en vigueur au Delaware. L'avantage le plus recherché sera cependant l'anonymat des actionnaires : s'ils nomment un manager externe, leurs noms n'apparaîtront dans aucun registre accessible au public. »*

On notera encore que la moitié des sociétés cotées aux USA sont enregistrées au Delaware, ce qui est considérable. Et si l'on suit le juriste, c'est avant tout pour garantir l'anonymat de leurs actionnaires.

*« Il s'agit souvent de grandes sociétés familiales qui ne veulent pas que le public connaisse la répartition des parts entre membres de la famille, ce qui est tout à fait légitime », dit-il à ce sujet.*



A Miami, Jean-Marc Goossens a géré pour le compte de tiers un grand nombre de transactions immobilières. De nombreux investisseurs sud-américains ont acheté des biens par l'intermédiaire de sociétés enregistrées au Delaware. « Dans certains de ces pays, les enlèvements de gens fortunés sont monnaie courante et il en va donc de leur sécurité personnelle ainsi que de celle de leurs familles de rester anonymes... », conclut l'avocat.

PAOLO LEONARDI

22301090

A VENDRE AUX ENCHERES PUBLIQUES

**Ville de LILLE, 37 rue de la Barre**

La vente aux enchères aura lieu **le MERCREDI 15 JUIN 2016, à 14 heures**, à l'audience de Madame le Juge d'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LILLE, 13 Avenue du Peuple Belge à LILLE.



Au cœur du Vieux Lille, un ensemble immobilier constitué d'une vaste bâtisse en forme de U avec cour intérieure, parking et dépendances, cadastré section KS numéro 95 pour 1 805m<sup>2</sup> et section KS numéro 263 pour 19m<sup>2</sup>. L'immeuble dispose d'une surface totale de 1146.97 m<sup>2</sup> en ce compris annexes et dépendances. Il est libre d'occupation. Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat inscrit au Barreau de LILLE.

**Mise à prix : 2 600 000 € (DEUX MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS)**

**Visites : le mardi 31 mai 2016 à 9 heures et le jeudi 02 juin 2016 à 14 heures**

Pour tous renseignements, s'adresser :  
- Au Greffe du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de LILLE.  
- Au Cabinet de Me Caroline FOLLET, Avocat associé au Barreau de LILLE (+33.(0)3.20.06.26.15)

22198210

**TRYBOU** KITCHEN & INTERIOR CONCEPTS



**NOUVELLE MAISON-TEMOIN  
A BRUXELLES**  
PLUS D'INFO WWW.TRYBOU.COM