

Inde, lutte contre l'argent sale : les impacts sur l'immobilier

Depuis le 8 novembre Narendra Modi, Premier ministre à la tête de l'Inde, a lancé une politique de démonétisation pour lutter contre la corruption, en s'inspirant probablement des précédentes réformes de 1946 et de 1978. Cette fois-ci, c'était les billets de 500 roupies (7 euros) et de 1 000 roupies (14 euros) qui devaient être échangés à la banque avant le 30 décembre.

L'opération part d'une équation assez simple : puisque beaucoup d'argent sale circule dans le pays... il suffit de l'enlever et de le remplacer à la banque par de l'argent propre, dont on aura été capable de justifier l'origine.

L'opération est soutenue par le FMI (Fonds monétaire international) qui a félicité le Premier ministre. Mais ce n'est pas le cas des investisseurs qui doivent réaliser des transactions immobilières ! Il est habituel de qualifier d'économie informelle, les transactions financières réalisées en espèce. Or, en Inde, cela constitue le quotidien de la majeure partie de la population riche ou pauvre, disposant ou non d'un compte en banque, qui continue d'utiliser des paquets de billets pour investir, épargner, construire...

Un amalgame est fait entre argent liquide et argent noir, en partant du principe que tout paiement en liquide est forcément louche... Or, lors d'une transaction immobilière, il est d'usage courant

de déposer, en espèces, 10 à 30 % de la somme pour réserver le bien, en montrant au vendeur que l'on est de bonne foi. Et il est également d'usage de payer en liquide (1 % ou 2 % du montant de la vente), l'agent immobilier ou le *broker* (courtier) qui a assuré la médiation lors de la transaction.

Payer quelqu'un en liquide pour un service ou une avance est-il synonyme de fraude ? Dans un pays où 60 % de la population ne dispose pas d'un compte en banque, cet argent liquide qui circule dans le secteur immobilier est perçu comme normal, et permet d'effectuer des transactions plus rapidement dans certaines régions peu ou mal équipées en réseaux Internet et ne disposant pas d'établissement bancaire de proximité.

En Inde, des systèmes d'épargnes, de crédits, de commissions et de ventes immobilières existent et fonctionnent depuis des siècles en dehors de tout système bancaire. Les réseaux sociaux et familiaux peuvent structurer ces échanges. Votre oncle peut être celui qui vous prête l'avance sur une vente et une connaissance de votre caste peut être l'intermédiaire qui organise la transaction. Vous avez alors le choix de rembourser en espèce ou sous forme de troc de métaux précieux.

Déposer de l'argent en banque pour réaliser ces transactions serait possible, mais encore faut-il prendre en compte les coûts sociaux que cela représente. Une transaction financière n'est pas qu'une question économique, dans des familles qui ne font pas forcément confiance aux institutions, gouvernementales comme privées, et qui préfèrent se référer aux normes sociales et aux

Démonétisation en Inde : lavons l'argent sale !



Quand le Premier ministre indien devient dhobi (laveur)

© Roxane de Flore

codes hiérarchiques qui encadrent leur quotidien.

Il n'en demeure pas moins que l'argent liquide permet d'échapper au paiement de l'impôt et que les sommes déclarées lors des ventes immobilières ne correspondent pas au prix réel d'achat mais se calent sur les prix plancher fixés par l'administration (équivalent des Domaines en France). C'est un moyen pour l'acheteur d'éviter de payer trop de taxes. La différence entre le prix déclaré et le prix réel est alors payée en liquide mais d'autres moyens existent pour contourner ces taxes, comme par exemple le fait de déclarer la vente au nom d'une femme, ce qui permet d'avoir 50 % de dégrèvement d'impôts.

Les fraudes existent bien, mais le problème ne réside pas tant dans le moyen de paiement que dans le système juridique, trop facile à contourner pour échapper à l'impôt. On voit mal comment les paiements par virements bancaires permettraient d'échapper à la corruption. En Inde, il est facile de réaliser des placements dans des paradis fiscaux (tel que l'île Maurice) puis de les faire revenir sur le sol indien sous la forme d'IDE (Investissement direct étranger). Ainsi votre acquisition est-elle réglée en bonne et due forme par chèque ou virement bancaire, sans que l'on puisse connaître pour autant la provenance de l'argent.

Enlever ou restreindre les transactions en espèces ne diminuerait donc pas la corruption et la démonétisation des grosses coupures est une solution illusoire tant que la

fraude peut revêtir bien d'autres formes que l'usage de billets à l'effigie de Gandhi. Elle ne repose pas tant sur l'utilisation de grosses coupures que sur différents moyens de pressions politiques ou sociaux à chaque étape des activités immobilières.

La spirale de la corruption dans la chaîne de production immobilière devrait se traiter à plusieurs niveaux avec une question primordiale en tête : quelles sont les raisons sociales, culturelles, économiques et politiques qui font qu'un propriétaire, un fonctionnaire de l'État, un notaire voire un investisseur indien ou étranger auraient intérêt à contourner le système ? Autrement dit, il ne s'agit pas ici, d'être pour ou contre les banques, d'interdire ou de maintenir les transactions en espèces : il faut comprendre comment fonctionne une transaction et quels en sont les enjeux qui justifient une telle utilisation de l'espèce avant d'analyser une réforme si brutalement imposée.

Cette histoire n'est pas prête de s'achever... La pénurie de billets et les longues files d'attente devant les banques commencent à diminuer. Le cash retrouve sa place dans les poches supérieures des chemises des hommes et dans le drapé des saris des femmes. Depuis janvier, les plafonds de retraits dans les banques augmentent au fil des semaines, permettant aux Indiens et étrangers de se réapprovisionner, même si, bien des restrictions obligent les indiens à justifier leurs épargnes et leurs retraits.

Roxane de Flore