

Les fiches thématiques

Solutions de défiscalisation

La Loi Girardin

Volets Industriel et Social (art 199 undecies B et C du CGI)
Investissement industriel et en Logement Social dans les DOM-TOM



La Loi Girardin industrielle permet une économie d'impôt nette qui n'a pas à être réinvestie dans quelque produit que ce soit. C'est une économie nette et disponible quasi immédiatement, à l'inverse des solutions d'immobilier d'investissement qui ne vous permettent de retrouver votre mise et le gain fiscal uniquement lors de la sortie de l'opération à un horizon de 10 à 20 ans.

Ce dispositif s'explique le mieux à l'aide d'un exemple et d'un schéma :

Vous investissez 10 000 € en capital dans une SNC (société en nom collectif) dont vous êtes associé. (depuis le 1^{er} janvier 2009, l'investissement via une société soumise à l'impôt sur les sociétés est également possible)

Par ailleurs, cette société emprunte 16 700 € auprès d'un établissement bancaire ou par crédit vendeur ou encore par loyers payés d'avance.

Avec ces 26 700 € de liquidités, la société acquiert un matériel industriel dans un département ou un territoire d'outre-mer (benne à ordures, car de ramassage scolaire, engin de travaux publics, matériel de transport, matériel agricole,) ou construit du logement social loué à un office HLM local.

Ce bien est ensuite loué par la SNC à un exploitant pendant une durée de 5 ans.

Au bout de 5 ans, le bien est cédé à l'exploitant pour un euro symbolique.

En contrepartie de cet investissement, vous bénéficiez d'une **réduction** d'impôt égale à **44%** de l'investissement total, soit 11 800 € dans notre exemple (44% de 26 700).

Vous réalisez donc une économie nette et disponible de 1 800 € (soit 18% de la somme engagée), ayant « dépensé » 10 000 € qui ne vous seront pas rendus, mais récupérant dès l'année suivante 11 800 € d'impôt sur le revenu que vous ne payez pas.

Le schéma ci-après présente ce montage en détail :



Risques de l'opération

- Premièrement, vous vous retrouvez associé dans une Société en Nom Collectif qui emprunte et dont tous les associés sont solidairement et indéfiniment responsables des dettes de la société.
Dans ce type de montage, la banque qui finance la SNC se doit d'accorder une garantie de non-recours sur la SNC et sur ses associés en cas de non paiement du prêt. En effet, elle dispose par ailleurs (financement de seulement 60% du bien, délégation de loyer, nantissement du bien) de garanties suffisantes pour accorder ce non-recours. Ce risque doit donc être annulé.
- Deuxièmement, la SNC est une société à part entière qui a chaque année une vie juridique, comptable et fiscale. Il est donc important que le coût annuel pendant 5 ans de cette gestion soit pris en compte et qu'il n'y ait pas d'appel de fonds faits par la suite auprès des investisseurs.
- Enfin, pour que la réduction d'impôt sur le revenu qui vous est accordée soit définitivement acquise, le bien doit être loué pendant 5 ans (éventuellement à des locataires différents et de manière continue, des délais de relocation étant admis).
Il est donc important de privilégier des investissements dans des biens facilement re-louables et/ou avec un locataire ayant une bonne surface financière. Une mutualisation du risque sur plusieurs locataires dans la même SNC est également une solution à retenir.

Étalement de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt obtenue est imputable directement sur l'imposition due au titre de l'année de réalisation de l'opération.

En cas d'imposition insuffisante pour absorber cette réduction, elle peut être reportée sur l'imposition des 5 années suivantes.

En revanche, au bout de cette période aucun remboursement n'est effectué par l'administration en cas de non imputation totale.

Plafonnement de la réduction fiscale

Au titre d'une même année, l'économie fiscale procurée par ce type d'investissement ne peut être supérieure à :

- 81 600 € dans le cadre d'opérations industrielles soumises à agrément préalable.
- 64 600 € dans le cadre d'opérations industrielles de plein droit.
- 114 285 € dans le cadre d'opérations en logement social
- *Ou 11 % du revenu imposable du foyer fiscal soumis au barème progressif si cette limite est plus favorable. (15% pour le logement social)*

Plafonnement global :

La réduction d'IR obtenue annuellement rentre dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales codifié à l'article 200-0. A du CGI pour 37.5 % de son montant dans le cadre d'opérations soumises à agrément et pour 47.37% de son montant dans le cadre d'opérations de plein droit.

Pour mémoire, le plafonnement est égal à 10 000 € mais il est porté à 18 000 € en présence de réduction issues d'opérations Girardin.



Le piège le plus fréquent est de privilégier des montages ayant une très forte rentabilité (faible apport pour une réduction fiscale importante) mais avec une couverture des risques évoqués ci-dessus bien trop faible ou aléatoire.

Il convient donc de choisir, comme nous, des partenaires qui assurent ces trois risques tout en bénéficiant d'une longue expérience et d'une expertise reconnue.

Solarlys Conseil