

## Réduire son impôt sur le revenu en réalisant un investissement en « **Girardin industriel** » ou en « **Girardin industriel en Logement social** »

*(Conditions, montants, risques et plafonnement de la réduction d'impôt)*

**1/** Fonctionnement technique, financier et fiscal des opérations Girardin Industriel, et risques associés.

**2/** Plafonnement de la réduction d'impôt et économie d'impôt nette.

### **1/** Fonctionnement technique, financier et fiscal des opérations Girardin

#### **1.1** Ce que dit la loi \*

Les dispositifs connus sous les noms de "**loi Girardin industriel**" et de "**loi Girardin logement social**" concernent la **réduction d'impôt** dont bénéficient les contribuables à raison de certains investissements productifs neufs (matériels industriels) qu'ils réalisent dans les DROM-COM (ex DOM-TOM), matériels industriels ou immobiliers qui sont donnés en location durant 5 ans à des entreprises industrielles, artisanales ou de logements sociaux installées dans les DROM-COM, puis acquis par ces dernières au terme de cette durée.

Une partie de la réduction d'impôt dont bénéficie le contribuable-investisseur est rétrocédée à l'entreprise « ultramarine » qui loue, puis acquiert le matériel industriel au terme des 5 années de location. Cette rétrocession d'une partie de la réduction d'impôt à l'entreprise ultramarine est matérialisée par « l'apport personnel » que doit consentir l'investisseur.

*\* Le volet industriel de ce dispositif a été instauré par la "loi de programme pour l'Outre-mer" votée le 21 juillet 2003 et codifiée à l'article **199 undecies B** du Code Général des Impôts. Il a été complété par un volet relatif au logement social instauré le 27 mai 2009 par la "loi pour le Développement Économique des Outre-mer" (LODEOM), codifiée à l'article **199 undecies C** du Code Général des Impôts. Le "Girardin industriel" et le « Girardin logement social" (ce dernier dorénavant accessible que dans les seuls COM), dispositifs qui ont été reconduit jusqu'au 31/12/2025 avec l'accord de Bruxelles, visent à accompagner le développement économique des DROM-COM, en y favorisant l'investissement privé, la création d'emplois industriels et la continuité territoriale avec la métropole, afin d'y contribuer au développement d'une logique d'activité et de responsabilité.*

#### **1.2** L'effet pour le contribuable-investisseur

**Pour le contribuable-investisseur** qui veut réduire l'impôt qu'il paie au titre de ses revenus de l'année N, **l'opération se résume à 2 flux** (d'où l'appellation d'opération "**one-shot**") :

- > L'investisseur verse au cours de l'année N une somme à « fonds perdus ». Cette somme constitue son « **apport** ».
- > En retour, il bénéficie d'une réduction de l'impôt dû sur ses revenus de l'année N, **réduction d'impôt** qui se matérialise par un remboursement d'impôt que lui verse le Trésor Public au début du mois de septembre de l'année N+1. Chez les opérateurs avec lesquels nous travaillons, dont les opérations sont très sécurisées, cette réduction d'impôt est comprise entre 1,08 et 1,16 fois la somme apportée par l'investisseur, en fonction du type d'opération et selon que l'opération est réalisée en début ou en fin d'année.

« **L'économie d'impôt nette** » est donc égale à la différence entre la réduction d'impôt encaissée et « l'apport » initial versé.

**L'opération peut ainsi être comprise comme le placement d'une somme sur neuf à vingt mois** (selon le moment de l'année où elle est réalisée), **moyennant un rendement compris entre 8% et 16 %** environ.

**L'opération peut également être comprise comme** le paiement d'un impôt égal au montant de l'apport, en lieu et place du montant d'impôt remboursé. Cela se traduit donc, pour la part de revenu à laquelle correspond le montant d'impôt remboursé, à **une réduction du taux moyen d'imposition** auquel ce revenu est soumis. Ainsi, si le montant de l'impôt remboursé est égal à 1,16 fois le montant de l'apport (rendement de 16%), alors une personne dont le taux moyen d'imposition sur le revenu correspondant au montant d'impôt remboursé serait de 27 %, verrait ce taux d'imposition baisser à 23,3% (= 27% / 1,16).

### **1.3** La mise en œuvre d'une opération Girardin industriel

#### **1.3.1** Les opérations nécessitant un agrément du ministre chargé du budget

##### *a) Opérations concernées.*

Certaines opérations nécessitent un agrément du ministre chargé du budget. Il s'agit :

- > Lorsque le contribuable ne participe pas à l'exploitation, des **investissements dont le montant total par programme est supérieur à 250 000 €**. **Et, sinon**, des investissements dont le montant total par programme est **supérieur à 1 000 000 €**. Ce seuil s'apprécie au niveau de la société qui inscrit le ou les investissements à l'actif de son bilan.
- > Des **investissements qui sont réalisés dans des secteurs dits « sensibles »** : les secteurs des transports, de la navigation de plaisance, de l'agriculture, de la pêche maritime et de l'aquaculture, de l'industrie charbonnière et de la sidérurgie, de la construction navale, des fibres synthétiques, de l'industrie automobile, ou concernant la rénovation et la réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés ou des entreprises en difficultés, ou qui sont nécessaires à l'exploitation d'une concession de service public local à caractère industriel et commercial.
- > Des **investissements** dans des équipements et opérations de pose de **câbles sous-marins de communication**.

- > Des **investissements réalisés par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés dont le capital est détenu par des personnes physiques.**

*b) Obtention de l'agrément*

**Afin d'obtenir un agrément**, l'investissement doit, indépendamment du respect des conditions de droit commun prévues aux articles concernés, pour ce qui nous concerne les articles 199 undecies B et C du CGI, remplir les conditions suivantes :

- > **L'investissement doit présenter un intérêt économique pour le territoire** dans lequel il est réalisé. L'existence de cet intérêt économique est notamment appréciée au regard d'une étude de la concurrence, de la rentabilité économique intrinsèque de l'opération envisagée, de son adéquation avec les besoins de la collectivité et de ses retombées prévisibles. L'intérêt économique s'apprécie également au regard de l'effet incitatif de l'aide fiscale : celle-ci doit être nécessaire à la réalisation de l'investissement, puisque l'aide fiscale doit avoir pour effet de compenser des difficultés économiques ou de financement, spécifiquement liées à l'activité en outre-mer.
- > L'investissement ne doit pas porter atteinte aux intérêts fondamentaux de la nation.
- > L'investissement doit poursuivre comme l'un de ses buts principaux la **création ou le maintien d'emplois dans le territoire** dans lequel il est réalisé.
- > L'investissement doit s'intégrer dans la politique d'aménagement du territoire et de l'environnement et de développement durable.
- > **L'investissement doit garantir la protection des investisseurs et des tiers.** À cet égard, les structures adoptées ne doivent pas avoir pour effet de faire supporter à l'investisseur ou aux tiers un risque qu'ils ne sont pas en mesure d'évaluer avec précision.
- > L'octroi de l'agrément est également subordonné au respect par les bénéficiaires directs ou indirects de leurs obligations fiscales et sociales.

*c) Autorité délivrant l'agrément*

Dans les **DOM**, l'agrément est délivré par la **direction départementale ou régionale des Finances Publiques** quand le montant de l'investissement ne dépasse pas **5 000 000 €, ou 20 000 000 €** dans le secteur du logement. **Au-delà**, l'agrément est délivré par le **ministère du budget**.

Dans les **COM et Territoires d'outre-mer**, l'agrément est toujours donné par le **ministère du budget**.

*d) Montage de l'opération*

**Les investisseurs sont regroupés au sein d'une « société de portage »** (SAS ou SA dans le cas des opérations « avec agrément ») **qui acquiert un ou plusieurs immeubles ou matériels industriels** (matériel d'usine, de transport, camion, grue, tracteur, avion, hélicoptère, navire, ...). Ces biens sont ensuite **donnés en location durant 5 ans** à une ou plusieurs entreprises ou bailleur sociaux situés **dans les DROM-COM**.

**Pour financer l'acquisition du bien par la société de portage, ainsi que les frais de gestion et d'ingénierie (égaux à environ 8 %) :**

- > **L'entreprise** qui louera le bien apporte **10 %** de la somme.
- > **Les investisseurs** en apportent environ **37 %** en « comptes courants d'associés », dont les 8 % de frais de gestion et d'ingénierie.
- > Enfin, pour le solde du prix, soit environ **53 %** du total, **la SNC contracte un crédit bancaire**, ou des « crédits-vendeurs » auprès des entreprises locataires lorsque celles-ci ont déjà acquis les matériels et qu'elles les revendent à la société de portage, crédits **d'une durée de 5 ans**.

Le crédit bancaire est remboursé au moyen des loyers perçus des entreprises locataires. Dans le cas de crédits-vendeurs, les loyers des crédits-bails se compensent avec les mensualités des crédits-vendeurs.

*Les montants indiqués ci-dessus sont des ordres de grandeur.*

A l'issue de la période de location de 5 ans, **le bien est revendu à l'entreprise locataire à un prix égal** au solde du montant de l'emprunt, par construction égal à **l'euro symbolique**. **Les investisseurs ne récupèrent donc pas leur apport initial**. En effet, cet apport **matérialise la rétrocession à l'exploitant local d'une partie de la réduction d'impôt** dont bénéficient les investisseurs, ainsi que le prévoit la loi.

### **1.3.2** Les opérations ne nécessitant pas un agrément du ministre chargé du budget, dites « de plein droit »

#### **a)** *Opérations concernées.*

Lorsque les contribuables ne participent pas à l'exploitation, ce qui est toujours le cas dans les opérations qui nous concernent, il s'agit des **investissements dont le montant total par programme est inférieur à 250 000 €**. **Sinon**, il s'agit des investissements dont le montant total par programme est inférieur à **1 000 000 €**. Ce seuil s'apprécie au niveau de la société qui inscrit le ou les investissements à l'actif de son bilan.

#### **b)** *Montage de l'opération*

Le Schéma de montage est équivalent à celui présenté pour les opérations avec agrément, à la différence près que la société de portage est ici une société en nom collectif (SNC).

### **1.4** Les risques encourus et leur couverture

Les deux **contraintes formelles** essentielles auxquelles doivent se conformer ses opérations, au risque d'être requalifiées, sont les suivantes :

- > Le **matériel industriel doit être livré à l'exploitant ultramarin avant le 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né**. Pour les **immeubles**, les travaux doivent être **terminés avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né**.

A défaut, l'investissement serait « **requalifié** » et les contribuables invités à rembourser la réduction d'impôt dont ils ont bénéficié.

- > **Le bien doit être loué durant toute la période de 5 ans suivant la livraison.** Le cas échéant, **un délai de quelques mois est autorisé entre deux locations**, sachant qu'en cas de relocation le nouveau locataire doit régler les loyers relatifs à la période de non-location.

**Pour l'entreprise qui reprendrait un matériel, l'avantage financier est conséquent, puisqu'au final elle acquerrait le bien moyennant** les loyers qu'elle verserait durant le solde de la période de location de 5 ans, et donc à **un prix par construction inférieur à 53% de la valeur initiale du bien** (qui correspond au montant de l'emprunt contracté par la société de portage).

Sachant que **dans le cas d'une SNC** (Société en nom collectif) **les associés sont solidairement et indéfiniment responsables des dettes et des engagements de la société**, les contrats de prêt bancaires comportent une « **clause de non-recours** » qui stipule « qu'en cas de défaillance de l'exploitant dans le paiement des loyers, la banque abandonne tout recours contre la SNC et contre ses associés ». La SNC délègue les loyers à la banque, et celle-ci ne prend ses garanties que sur l'entreprise exploitante.

Par ailleurs, les monteurs d'opération sont couverts contre toute erreur de montage et de gestion de leurs opérations, par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance « responsabilité civile professionnelle » (**RC pro**), et, chez certains opérateurs, les associés sont couverts contre tous les dommages et intérêts qu'ils pourraient être amenés à payer pour tous les sinistres causés par un locataire non assuré ou mal assuré, au moyen d'un autre contrat d'assurance de responsabilité civile (**RC « Parapluie », ou « chapeau »**).

Il reste qu'en cas de disparition ou de destruction d'un matériel qui ne pourrait pas être remplacé ou reconstruit dans un délai raisonnable, l'opération serait requalifiée.

Pour couvrir d'une manière générale les risques fiscaux et financiers encourus par les investisseurs, certains promoteurs d'opérations « de plein droit » assortissent leurs offres d'une « **garantie de bonne fin fiscale** », de sorte que si l'opération est requalifiée et que l'investisseur doit rembourser sa réduction d'impôt à l'administration fiscale, l'opérateur la lui reverse. La limite de cette garantie est qu'elle s'appuie sur les fonds propres de l'opérateur. Dans le cadre des opérations avec agréments, qui concernent des locataires de tailles plus importantes, ce sont ces derniers qui offrent aux investisseurs une garantie de bonne fin fiscale, avec la même limite qu'évoquée ci-dessus.

### **1.5** Le détail des calculs

La **réduction d'impôt** dont bénéficie le contribuable investisseur **correspond à une fraction de l'investissement** auquel il participe, soit :

- > 50 % de l'investissement s'il s'agit d'un investissement dans le logement social.
- > 45,3 % de l'investissement s'il s'agit d'un investissement dans un matériel industriel d'une valeur supérieure à 250 000 € ou 1 000 000 € selon le cas (opération « avec agrément »).
- > 44,12 % de l'investissement s'il s'agit d'un investissement dans un matériel industriel d'une valeur plus faible (opération « sans agrément », dite « de plein droit »).



Cependant, la loi prévoit qu'**au terme de l'investissement une partie de la réduction d'impôt dont bénéficie l'investisseur doit être reversée à l'entreprise ou au bailleur social** installé dans les DROM-COM, et auquel le matériel ou l'immeuble a été donné en location durant 5 ans.

La part de la réduction d'impôt rétrocédée par l'investisseur à l'exploitant ultramarin est égale à :

- > 70 % de la réduction d'impôt s'il s'agit d'un logement social.
- > 66 % de la réduction d'impôt s'il s'agit d'un investissement industriel d'une valeur supérieure à 250 000 € ou 1 000 000 € selon le cas (opération « avec agrément »).
- > 56 % de la réduction d'impôt s'il s'agit d'un investissement industriel d'une valeur inférieure à 250 000 € ou 1 000 000 € selon le cas (opération dite « de plein droit »).

Aussi, la part de la réduction d'impôt conservée par le contribuable investisseur est-elle, légalement, plafonnée à 30%, 34% ou 44% du montant de la réduction d'impôt globale, selon qu'il s'agit d'une opération portant sur du logement social, ou sur du matériel industriel nécessitant un agrément, ou encore sur du matériel industriel ne nécessitant pas d'agrément.

Cependant, **la concurrence entre les opérateurs** pour obtenir les dossiers d'investissements les plus attractifs **se traduit par une rétrocession** au profit du locataire ultramarin **plus avantageuse que celle qu'exige la loi**. En outre, le pouvoir de négociation des exploitants ultramarins augmente au fur et à mesure que l'année avance, ce qui explique que la rétrocession à leur profit est plus importante dans les opérations proposées en fin d'année que dans celles proposées en début d'année. A cela s'ajoute, plus marginalement, les frais de gestion et d'ingénierie et, le cas échéant, le coût de la garantie de « bonne fin fiscale ».

Aussi, le « taux d'apport » sollicité auprès des investisseurs est-il très supérieur au taux de rétrocession légaux indiqués ci-dessus, puisqu'il est compris entre 80% et 92,6% de la réduction d'impôt. Il est sensiblement moins élevé en début d'année qu'en fin d'année.

## 2/ Plafonnement de la réduction d'impôt, et économie d'impôt nette

En 2009 a été instauré un **plafonnement du cumul des économies, réductions et crédits d'impôt** dont peut bénéficier un contribuable en contrepartie d'un investissement financier ou immobilier, ou du coût d'une prestation.

Jusqu'en 2013, ce "plafonnement global" était pour partie proportionnel aux revenus de l'investisseur. Depuis 2013, il est exclusivement forfaitaire, et s'élève à **10 000 € pour l'ensemble des niches fiscales, à l'exclusion des investissements Girardin et Sofica, pour lesquels le plafond s'établit à 18 000 €** (les autres avantages fiscaux obtenus s'imputent alors sur ce plafond de 18 000 €, mais dans la limite de 10 000 €).

Puisqu'une partie importante de la réduction d'impôt obtenue dans le cadre des investissements Girardin est rétrocédée à l'exploitant ultramarin, **seule la part légalement conservée par l'investisseur est prise en compte pour évaluer si l'avantage fiscal qu'il en retire respecte le plafond de 18 000 €.**

Ainsi, pour un apport rentabilisé au taux de 13 %, ce qui correspond à un taux d'apport de 88,5 %, la réduction d'impôt maximale possible, et l'économie d'impôt nette qui en résulte, sont comprises entre les valeurs suivantes, en fonction du plafond de défiscalisation disponible et du type d'investissement réalisé :

Type d'investissement	Sur un plafond disponible de 18 000 €			Sur un plafond disponible résiduel de 8 000 €		
	Réduction d'impôt maximale	Apport correspon- -dant	Economie impôt nette	Réduction d'impôt maximale	Apport correspon- -dant	Economie impôt nette
Logement social	60 000 €	53 097 €	6 903 €	26 667 €	23 599 €	3 068 €
Industriel agrément	52 941 €	46 851 €	6 091 €	23 529 €	20 822 €	2 707 €
Industriel plein droit	40 909 €	36 203 €	4 706 €	18 182 €	16 090 €	2 092 €

Par ailleurs, si votre apport ouvre droit à une réduction d'impôt supérieure à l'impôt dû au titre de l'année de l'investissement, **le surplus de réduction d'impôt est reportable durant les 5 années suivantes**. Ce qui vous permet de rechercher, le cas échéant, une réduction d'impôt supérieure à l'impôt dû au titre de l'année de l'investissement, si le matériel industriel concerné ou le rendement vous paraissent particulièrement intéressants.