



1 rue Villaret de Joyeuse  
75017 PARIS  
Tél. : 01 42 85 80 00  
Fax : 01 42 85 80 44

*Internet : <http://www.maubourg-patrimoine.fr>*

## **Dispositif Girardin Industriel**

*(Article 199 undecies B du CGI)*

---

## Dispositif Girardin Industriel (article 199 undecies B du CGI)

---

Ce dispositif fiscal de faveur, révisé en 2009 par la loi LODEOM, a pour objectif de soutenir l'activité industrielle dans les régions d'outre-mer.

Initialement prévu pour se terminer le 31/12/2017, la loi de finances pour 2019 a prorogé le dispositif Girardin Industriel jusqu'au 31/12/2025.

### A - Le Schéma Juridique et Financier

Ce schéma consiste à acquérir par l'intermédiaire de sociétés en nom collectif (SNC) des matériels destinés à être loués pour une durée minimum de cinq ans à des entreprises exerçant leur activité outre-mer.

Si les investissements réalisés par les SNC n'excèdent pas 250 000 € par programme et par exercice, ils sont dispensés de la procédure d'agrément fiscal ; dans le cas contraire, ils sont soumis à l'agrément préalable de la Direction générale des impôts.

L'investisseur doit restituer à l'entreprise exploitante 66% de la réduction d'impôt sous forme de diminution du loyer ou du prix de cession du bien (dossiers avec agrément fiscal) ; ce taux est ramené à 56% pour les programmes d'investissement sans agrément fiscal.

A compter du 1er juillet 2014, la loi restreint le champ d'application du dispositif aux seules entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires inférieur à 20 millions d'euros au titre du dernier exercice clos.

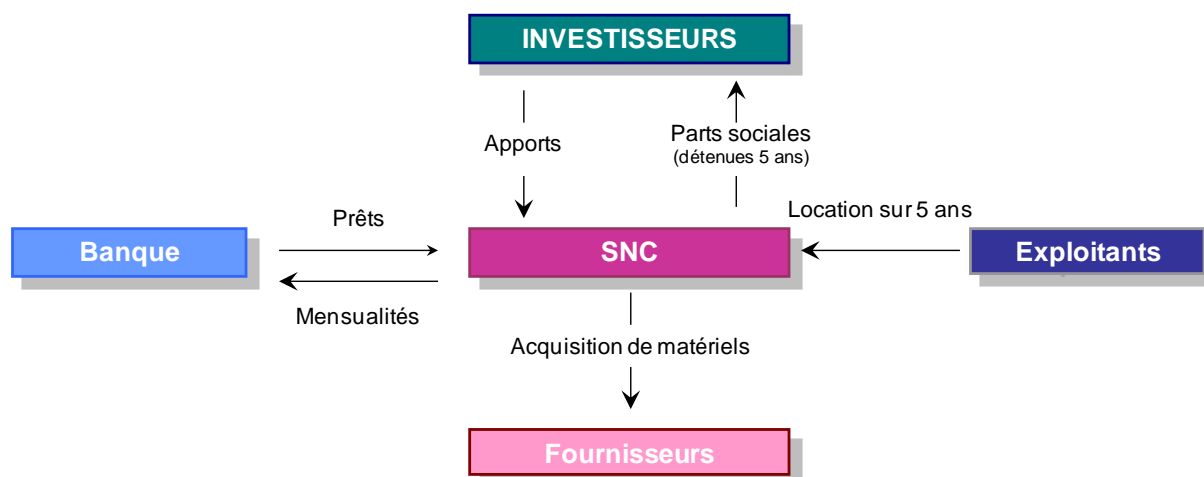
Le financement de la SNC est en général constitué à hauteur de :

- 40% par un apport en fonds propres réalisés par les associés / investisseurs ;
- 50% par un crédit bancaire contracté par la SNC sur une durée de cinq ans ;
- 10% par un dépôt de garantie effectué par l'entreprise locataire.

Pour chaque locataire, les contrats de location prévoient une similitude de leurs échéances de loyers avec les échéances de remboursement du crédit : dans les faits, c'est donc le locataire qui rembourse le crédit.

Au-delà de leur souscription initiale, le montage des opérations est réalisé de telle sorte que les investisseurs ne soient pas sollicités pendant la durée de détention de leurs parts sociales, fixée par la loi à cinq années.

Le tableau qui suit illustre le fonctionnement général du mécanisme :



## B - Le cadre fiscal

Le dispositif prévu à l'article 199 undecies B du Code général des impôts permet aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France de bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'elles participent au financement d'investissements productifs neufs destinés à être exploités dans les Départements et Collectivités d'outre-mer.

Le taux de la réduction d'impôt, qui varie de 38,25% à 53,55% selon les secteurs d'activité et les territoires, s'applique au prix de revient de l'investissement productif, hors taxe et hors frais de toute nature, notamment des commissions d'acquisition et frais de montage des dossiers.

Lorsque l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société de personnes (société en nom collectif, par exemple), la réduction d'impôt dont peuvent bénéficier les associés est calculée au prorata de leurs droits sociaux.

La réduction d'impôt est imputable sur l'impôt sur le revenu de l'année de réalisation de l'investissement. Si son montant excède l'impôt dû par l'investisseur, l'excédent peut être utilisé pour le paiement de l'impôt dû au titre des cinq années suivantes.

### Plafonnement global des niches fiscales

La loi de finances pour 2019 n'a pas modifié le plafond, qui reste fixé à 10 000 € par foyer fiscal par an et à 18 000 € en cas d'investissement outre-mer ainsi qu'aux investissements dans les Sofica.

Dans ces 18 000 € sont inclus les 10 000 € de plafond global pour toutes les autres réductions d'impôt initiées en 2019 (hors outre-mer et Sofica).

Pour tenir compte de la spécificité des investissements productifs outre-mer, notamment l'obligation faite au contribuable de rétrocéder une fraction de son avantage fiscal au profit de l'exploitant situé outre-mer, les réductions d'impôt ne sont prises en compte que pour la fraction non rétrocédée : seul le montant de la réduction d'impôt non rétrocédée est pris en compte dans le calcul du plafonnement global.

Ainsi, lorsque le taux de rétrocession est de 66% (dossiers sur agrément), la réduction d'impôt est plafonnée à 52 941 € par an par foyer fiscal. Avec un taux de rétrocession de 56% (dossiers de plein droit), la réduction d'impôt est plafonnée à 40 909 € par an par foyer fiscal.

Il s'ensuit que l'investissement en Girardin Industriel est **le seul dispositif qui permet de dépasser les limites du plafonnement global des niches fiscales.**

### C - Profit Net de l'Investisseur

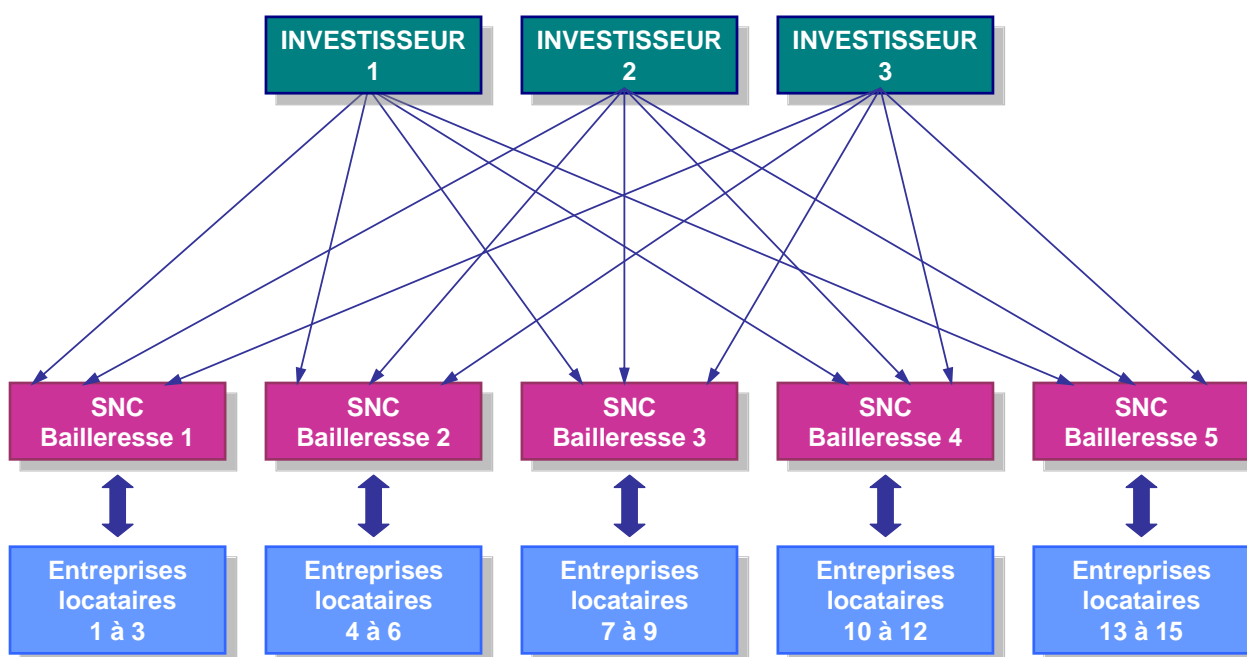
Le profit net de l'investisseur est constitué de la réduction d'impôt obtenue après déduction de l'apport financier réalisé au moment de sa souscription et des cotisations sociales minimales.

Il importe de souligner que l'opération dont il s'agit est un investissement à fonds perdus qui ne permet pas de se constituer un patrimoine ; encore convient-il d'ajouter qu'en l'absence d'une telle opération d'optimisation fiscale, c'est l'impôt sur le revenu dû par l'investisseur qui serait perdu.

### D - Les Programmes d'Investissement

Ainsi, l'apport de l'investisseur sera réparti dans plusieurs SNC regroupant d'autres associés ; chacune d'entre elles acquièrent différents matériels loués à différents exploitants.

Le schéma simplifié de l'opération sera le suivant :



En principe, la défaillance d'une entreprise locataire dans le paiement des loyers peut engendrer un double risque, financier et fiscal.

S'agissant du risque financier, celui-ci est en pratique éliminé dans les opérations que nous avons sélectionnées (cf. paragraphe E-a).

Concernant le risque fiscal, **la défaillance du locataire entraîne la reprise d'une fraction de la réduction d'impôt au niveau de l'investisseur.**

Dans cette situation, un transfert du contrat de location au profit d'une autre entreprise serait alors envisagé, de façon à assurer une exploitation continue du bien pendant cinq années. Par ailleurs, dans la mesure où les apports de fonds des investisseurs sont répartis sur plusieurs SNC, qui ont chacune plusieurs locataires, le risque fiscal pour les investisseurs est ainsi limité.

Nos critères de sélection de partenaires nous conduisent à ne retenir que des acteurs dotés :

- d'une expérience suffisante démontrée par la gestion de plusieurs centaines de SNC sur de nombreuses années ;
- de moyens suffisants pour sélectionner des matériels industriels en parfaite cohérence avec la législation et les besoins économiques des exploitants ;
- d'une responsabilité civile professionnelle sur les activités de montage et de gestion.

Fort de cette expérience et du sérieux de leurs investissements, certains de nos partenaires proposent une **totale garantie sur les risques d'exploitation ou fiscaux au détriment bien sûr d'une rentabilité un peu plus faible qu'un projet traditionnel.**

## **E - Une Double Garantie pour l'Investisseur**

**a)** Les banques intervenant dans ces opérations disposent de garanties portant sur le bien financé (gage, nantissement) ainsi que sur les sociétés locataires et ses dirigeants (caution). De plus, les banques s'interdisent expressément par contrat tout recours contre la SNC et ses associés en cas de défaillance des locataires dans le paiement des loyers. Cette clause contractuelle de non recours permet de dégager définitivement la responsabilité des associés de la SNC à l'égard des établissements prêteurs.

**b)** La SNC bénéficie d'une promesse unilatérale d'achat consentie par chaque locataire des biens loués à l'issue des cinq premières années de location, lui assurant la sortie de l'opération. La SNC étant devenue sans objet, il est ensuite procédé à sa dissolution.

A l'issue de ce délai de cinq ans, les parts sociales détenues par les investisseurs sont rachetées pour l'euro symbolique, ce qui permet la sortie de ces derniers.

---

### **Informations légales**

*Ce document ne peut être reproduit ou distribué sans autorisation préalable et n'est pas destiné à la distribution publique.*

*Ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.*

*Par ailleurs, les éléments d'information de la présente note, qui ont été établis conformément aux dispositions de la législation actuellement en vigueur, ne préjugent en rien des éventuels changements de législation.*

*Nous vous recommandons de vous informer soigneusement avant toute décision d'investissement.*