

[www.investis-dom.com](http://www.investis-dom.com)



Investis  
DOM

Défiscalisation Outre-Mer

LE GIRARDIN  
INDUSTRIEL  
GARANTI A 100%

INVESTISSEMENT & SÉRÉNITÉ

# INVESTIS Défiscalisation Outre-Mer

## INVESTISSEMENT & SÉRÉNITÉ

Au travers du dispositif de la loi Girardin industriel, INVESTIS-DOM propose à ses investisseurs une réduction d'impôt dans la plus grande sérénité.



## ▣ PRÉSENTATION

### ✓ La Société

INVESTIS-DOM est une société spécialisée dans le domaine de l'ingénierie financière et fiscale et plus précisément dans le montage et la gestion d'opérations de défiscalisation dite défiscalisation Girardin industriel. Elle intervient dans la Zone Océan Indien, à la Réunion et à Mayotte ainsi que dans les Antilles, en Martinique, Guadeloupe et en Guyane. Son siège social se situe à la Réunion dans la ville de Saint Denis, capitale et poumon économique de l'île.

INVESTIS-DOM participe au développement de ces deux départements en favorisant l'investissement professionnel dans les secteurs du BTP et de la construction, du tourisme, de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie et de l'énergie.

INVESTIS-DOM accompagne les artisans et chefs d'entreprises locaux. Elle leur permet de financer leurs projets d'expansion via l'obtention de subventions Régionales et Européennes ainsi que par l'obtention d'aides fiscales relatives aux différents dispositifs de la loi Girardin Industriel.

INVESTIS-DOM est spécialisée dans le montage de dossiers techniques nécessitant l'agrément des services fiscaux (DRFIP / DGFIP) mais réalise également des dossiers de plein droit fortement mutualisés pour assurer une dilution du risque maximale aux investisseurs.

### ✓ Expertise complète

Contrairement à bon nombre de prestataires intervenant sur le secteur de la défiscalisation industrielle, INVESTIS-DOM maîtrise la totalité du dispositif. De la phase amont consistant à la recherche d'investisseurs à la phase aval consistant à gérer l'administration financière et juridique de ces structures de portage jusqu'à leur dissolution. Cette expertise complète permet la sécurisation des investissements.



## ☐ NOTRE MÉTIER

### ✓ Objectif et articulation du dispositif

La loi Girardin Industriel est un dispositif de défiscalisation ayant pour principal objet d'accorder une réduction d'impôts aux contribuables en contrepartie d'investissements bénéficiant à des entreprises ultramarines œuvrant dans les secteurs considérés comme prioritaires pour le développement économique et social.

L'objectif du dispositif est donc de :



- Développer l'investissement privé en remplacement d'une subvention budgétaire
- Doter les entreprises ultramarines de moyens économiques comparables à celles de la métropole
- Favoriser la création d'emplois
- Renforcer la continuité territoriale entre les DOM-TOM et la métropole
- Le dispositif Girardin Industriel entend développer une économie de l'Outre-mer basée sur une dynamique d'investissement et de création d'emplois.

Pour y parvenir, il convient de mettre en relation des investisseurs privés souhaitant défiscaliser avec des entrepreneurs des départements d'outre-mer.

L'investisseur obtient une réduction d'impôt dès l'année suivant son investissement.

L'exploitant obtient un avantage immédiat d'environ 30% et finance donc son investissement sur une base de 70% du prix de vente.

## ☐ EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE MONTEUR

### ✓ Une profession réglementée :

Depuis le 28 décembre 2011 pour la loi de finances de 2012, la profession est règlementée.



### Article 242 septies du Code Général des impôts

Ainsi les sociétés spécialisées dont l'activité professionnelle consistant à obtenir pour autrui les avantages fiscaux prévus aux articles 199 undecies A, 199 undecies B, 199 undecies C, 217 undecies et 217 duodecies dont les schémas d'investissements en Loi Girardin Industriel font partie, doivent :

- Justifier de l'aptitude professionnelle des dirigeants et associés.
- Etre à jour de leurs obligations fiscales et sociales.
- Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle.
- Présenter, pour chacun des dirigeants et associés, un bulletin n° 3 du casier judiciaire vierge de toute condamnation.
- Justifier d'une certification annuelle de leurs comptes par un commissaire aux comptes.
- Avoir signé une charte de déontologie du métier de monteur en défiscalisation.

# LA LOI GIRARDIN

## AVANTAGES ET FACILITÉS



### ✓ Défiscalisation partagée

Les avantages fiscaux obtenus sont répartis entre l'investisseur et l'exploitant ultramarin, on parle aussi de défiscalisation partagée.

En effet, une partie de la réduction d'impôt dont bénéficient les contribuables doit être reversée aux sociétés domiennes, il s'agit de la rétrocession dont le minimum légal peut être révisé chaque année lors de la loi de finances.

### ✓ Investir en Loi Girardin en totale sérénité sans nécessité de contracter d'emprunt

Contrairement à certains investissements de défiscalisation nécessitant le recours à un emprunt, l'investissement en Loi Girardin Industriel est peu engageant financièrement.

Après avoir signé votre mandat de recherche, INVESTIS-DOM se charge de trouver l'investissement qui vous correspond en vue de mettre en place votre dossier de souscription. INVESTIS-DOM se charge des obligations fiscales déclaratives et des actes de cession de parts sociales.

### ✓ Une rentabilité appréciable accessible dès 4 000 € d'impôt

Grâce à INVESTIS-DOM qui met en place votre dossier de défiscalisation Girardin, vous pouvez investir à partir de 4 000 € d'impôt. Au lieu de vous acquitter de votre impôt sur le revenu en N+1, en fonction de la date d'investissement, vous bénéficiez en toute sérénité d'une réduction d'impôt représentant 110% à 118% de votre apport.

## CHRONOLOGIE DE MONTAGE

### ✓ Durée du dispositif

Un dossier de défiscalisation, même s'il se caractérise par une opération « One Shot » pour l'investisseur, a une durée de vie de 5 ans. Les faits générateurs de la défiscalisation sont la mise en service des biens et la cession des parts sociales des sociétés de portage.

A la mise en service du bien acquis par la SNC, un contrat de location d'une durée de 5 ans est mis en place entre l'exploitant et la société de portage. Durant cette période, la SNC gérée par INVESTIS-DOM devra respecter l'ensemble des obligations fiscales et sociales lui incombant.

#### Chronologie de l'opération



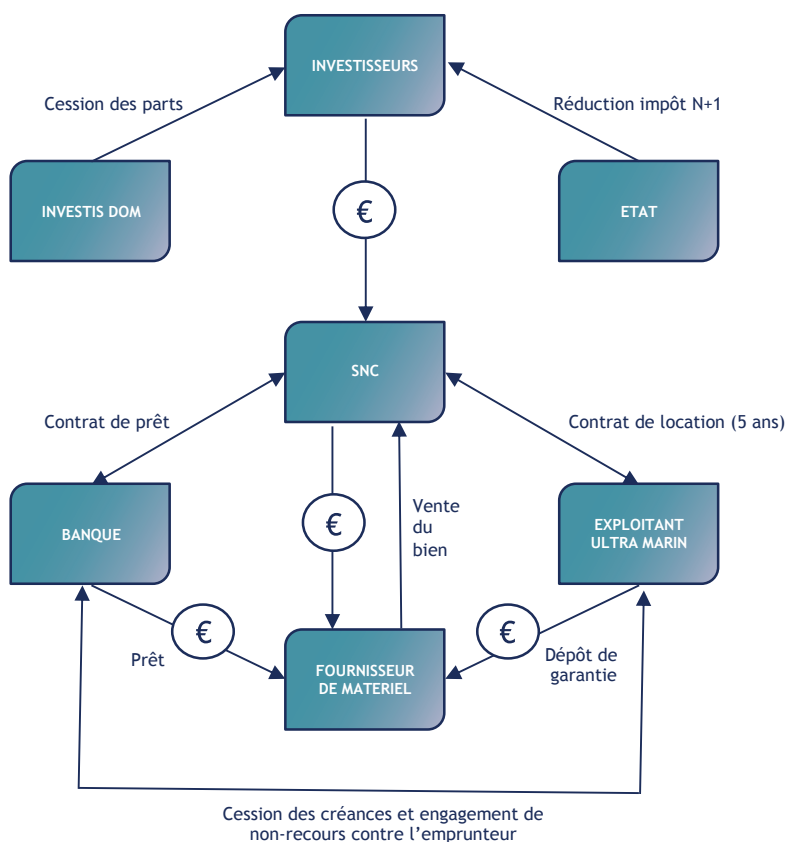
## SCHEMA DE MONTAGE

Pour réaliser un investissement dans le cadre du dispositif de défiscalisation Girardin Industriel, INVESTIS-DOM crée une société de portage de type SNC (Société en Nom Collectif) qui acquiert un matériel choisi en fonction de ses besoins par l'entreprise domienne et lui loue pendant une période de 5 ans minimum.

Lors de la mise en place du financement, l'entreprise exploitante apporte environ 10% du montant du matériel, un organisme financier concède un prêt d'un peu plus de 50%, le solde étant apporté par INVESTIS-DOM qui rétrocède à l'exploitant ultramarin la quote-part des investisseurs fiscaux.

Les loyers versés à la SNC par l'exploitant sont environ 30% inférieurs à l'échéance d'emprunt du prêt qu'il aurait mis en place s'il n'avait pas eu recours au dispositif Girardin Industriel.

Au terme des 5 années de location, avant qu'elle ne soit dissoute, la SNC cède le matériel à l'exploitant pour une somme symbolique. L'opération Girardin s'achève.



# LA FISCALITÉ

## □ DOUBLE PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES



Le 29 décembre 2012 la LOI n° 2012-1509 a fixé de nouveaux plafonds d'avantages liés aux niches fiscales.

### ✓ Article 200-0 A du CGI

Le montant total des réductions d'impôt d'un contribuable doit respecter deux plafonds de niches fiscales. Un premier plafond de droit commun de 10 000 euros et un second spécifique de 18 000 euros pour les investissements réalisés dans les DOM-COM.

### ✓ 1er plafond de 10 000 euros

Le total des avantages fiscaux générés par des niches fiscales hors les réductions d'impôt SOFICA et les investissements Outre-mer ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à 10 000 €.

### ✓ Second plafond spécifique de 18 000 € accordé pour les investissements Girardin Outre-mer

Le total des avantages fiscaux au titre du plafond de 10 000 € ainsi que les réductions d'impôt SOFICA, investissements GIRARDIN Outre-mer ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à 18 000 €.

L'investissement en loi Girardin bénéficie d'un levier supplémentaire puisque seule la partie de la réduction d'impôt non rétrocedée à l'exploitant et les reports de réduction d'impôts antérieurs au titre d'une même année d'imposition sont pris en compte dans le plafond.

En effet, l'Etat imposant au contribuable une rétrocession minimale de 56% de son avantage fiscal au profit de l'exploitant domien, les réductions d'impôts accordées à ce titre ne sont prises en compte que pour la partie non rétrocedée, soit 44% pour les dossiers de plein droit et 34% pour les dossiers ayant reçu un agrément des services fiscaux.

Ainsi en l'absence de tout autre réduction fiscale, selon l'article 199 undecies B du CGI, la réduction d'impôt acquise par un contribuable au titre de son investissement est limitée à :

- Pour les opérations de plein droit dont la rétrocession minimum à l'exploitant est de 56%, il conviendra de retenir 44% dans le plafond des avantages fiscaux pour un montant maximum de réduction d'impôt de 40 909 € ( $18\,000 / 0.44 = 40\,909$ )
- Pour les opérations avec agrément fiscal dont la rétrocession minimum à l'exploitant est de 66%, il conviendra de retenir 34% dans le plafond des avantages fiscaux pour un montant maximum de réduction d'impôt de 52 941 € ( $18\,000 / 0.34 = 52\,941$ )

## A RETENIR

Les réductions d'impôt en loi Girardin ne sont donc prises en compte dans le plafond global qu'à hauteur de :

- 44% pour les dossiers de « plein droit » relatifs à l'article 199 undecies B
- 34% pour les dossiers « d'agréments fiscaux » relatifs à l'article 199 undecies B

## ✓ Dispositif Girardin Industriel relatif à l'article 199 undecies B avec agrément fiscal

Investissement avec agrément fiscal délivré par la Préfecture et la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) emportant au maximum une réduction d'impôt de 52 941 euros.

La qualité des exploitants sélectionnés implique généralement des investissements plus lourds dont le montant peut excéder 250 000 euros.

Ces investissements nécessitent un agrément fiscal délivré par le représentant de l'Etat du département, ou par le ministère de l'Outre-mer en fonction du montant d'investissement.

INVESTIS-DOM réalise une analyse économique et financière de ces projets. Après que les services instructeurs de l'Etat aient conforté le bien-fondé économique et financier de l'opération portée par l'exploitant, le Préfet délivre un agrément fiscal.

Cet investissement présente alors moins de risque et ne nécessite plus forcément la mutualisation des projets pour les investisseurs. A noter cependant que la délivrance de l'agrément fiscal ne dédouane pas pour autant le risque de requalification fiscale.

Produit adapté pour les investisseurs payant plus de 30 000 euros d'impôt.

### EXEMPLE

Par tranche de 1 000 euros dans la limite du plafond spécifique de 18 000 euros

- 1 000 euros défiscalisés sur un produit Girardin industriel permettent une réduction d'impôt de 2 272 euros pour un dossier de plein droit.
- 1 000 euros défiscalisés sur un produit Girardin industriel permettent une réduction d'impôt de 2 941 euros pour un dossier d'agrément fiscal.

TABLEAU RÉCAPITULATIF		Réduction d'impôt maximum nette de rétrocession locataire	Rétrocession minimum à l'Exploitant	Soit réduction d'impôt maximum possible
Article 199 undecies B du CGI	Pour les opérations en Girardin Industriel de plein droit	18 000 €	56%	40 909 €
	Pour les opérations en Girardin Industriel agréées par la DGFIP	18 000 €	66%	52 941 €

Textes fiscaux de référence

- ✓ Article 199 undecies B du Code Général des Impôts
- ✓ Article 217 undecies du Code Général des Impôts

- ✓ Article 200-0 A du Code Général des Impôts
- ✓ Article 199 undecies D du Code Général des Impôts

# DES RISQUES MAÎTRISÉS



## ✓ Les risques en Girardin Industriel

Le dispositif Girardin industriel est souvent qualifié de sensible.

Avant la réglementation de 2012 sur la professionnalisation du métier, certains monteurs ont réalisé des montages risqués ou non maîtrisés.

Pour une totale sérénité et une parfaite maîtrise des risques, INVESTIS-DOM a mis en place une série de contrôles et de garanties permettant à l'associé de la SNC d'accomplir son investissement avec succès.

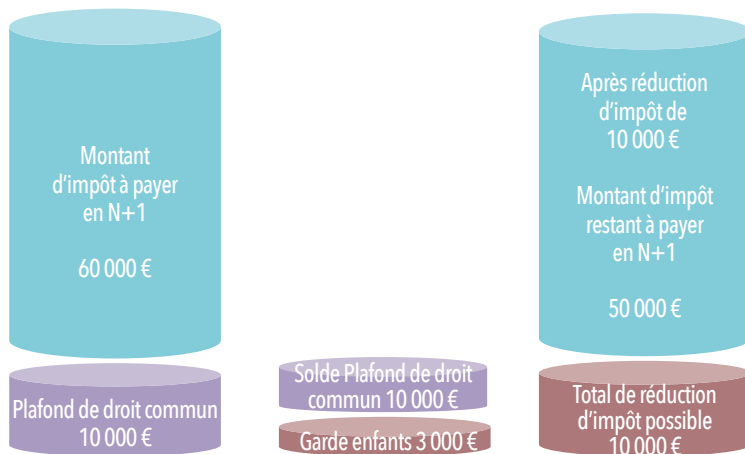
Les risques	Actions d'INVESTIS-DOM	Concrètement
Surfacturation	Contrôle systématique des prix et engagement du fournisseur	Sur chaque dossier financé par INVESTIS-DOM, le fournisseur s'engage auprès des services fiscaux et fournit une attestation de prix net.
Vérification de la réalité des investissements	Présence sur place pour chacune des livraisons de matériel	Pour vérifier la livraison effective et ainsi éviter toute manœuvre délictueuse, INVESTIS-DOM est présent à chaque livraison de matériel.
Autorisation d'exercer	Agrément de la préfecture et signature de la charte de bonne conduite	INVESTIS-DOM est répertorié officiellement auprès des services de l'Etat comme monteur professionnel.
Montage	Assurance "RC Professionnelle"	INVESTIS-DOM a souscrit auprès du Lloyds une assurance contre les risques pécuniaires qui garantit toute erreur de montage et de gestion à hauteur d'un million d'euros par an.
	<b>NEW</b> Garantie Sérénité + : Assurance "RC Professionnelle" de deuxième rang	Assurance de deuxième rang à hauteur de 10 millions d'euros par sinistre et par an.
Financier	Clause de limitation de recours envers les associés de la SNC	En tant qu'associé d'une SNC, vous en êtes solidairement et indéfiniment responsable des dettes et engagements. INVESTIS-DOM exigeant systématiquement une clause de recours envers les associés de la SNC, l'investisseur est protégé contre tous les défauts de paiement des locataires.
Fiscal	Mutualisation du risque de l'apport investisseur	En finançant plusieurs dossiers dans chaque SNC, INVESTIS-DOM limite votre risque fiscal, il s'agit de la dilution des risques.
Cessation d'activité des locataires	Présence locale d'une personne contrôlant l'exploitation des matériels	En cas de défaillance du locataire, INVESTIS-DOM reloue les biens pour assurer la continuité d'exploitation du matériel pendant 60 mois.
Arrêt du dispositif ou abandon de gestion et de suivi	Provision des frais de gestion pour 5 années	Dès la mise en place du dossier, INVESTIS-DOM provisionne les frais de gestion pour les 5 ans à venir et vous garantit ainsi la gestion des SNC jusqu'à leur dissolution. Le suivi comptable d'INVESTIS-DOM est assuré par un expert-comptable et un commissaire aux comptes.
Appel en responsabilité pour défaut d'assurance	<b>NEW</b> Garantie Sérénité + : Assurance "RC Parapluie"	INVESTIS-DOM est un des rares cabinets de son secteur d'activité à bénéficier d'une véritable assurance couvrant la totalité des investissements appelée "parapluie". Celle-ci a pour objet la protection des investisseurs suite à un défaut ou insuffisance d'assurance d'un exploitant.
Appel en responsabilité pour requalification fiscale	<b>NEW</b> Garantie Sérénité + : Assurance "RC Requalification Fiscale"	Cette solution visant à garantir l'arrêt d'exploitation du matériel vous assure la bonne fin financière et fiscale l'opération.



## ☐ EXEMPLE

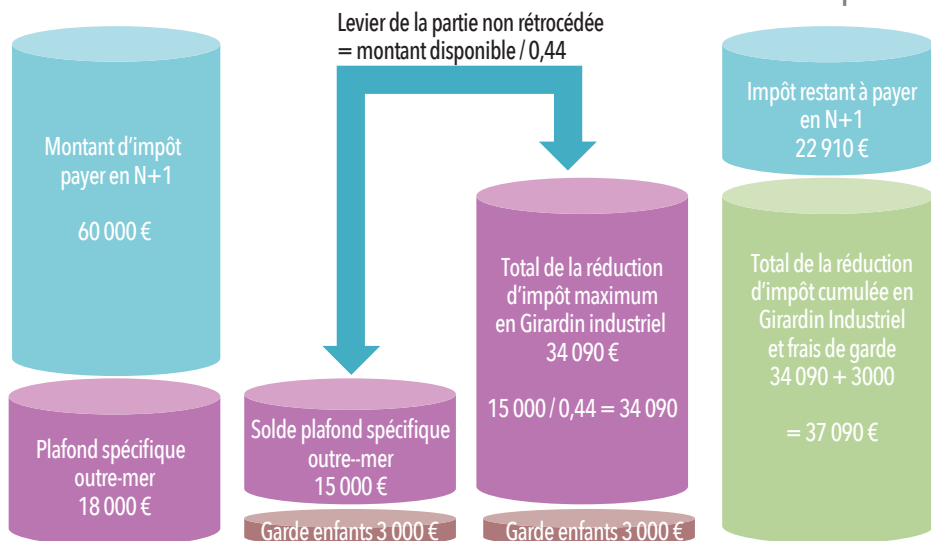
Un foyer fiscal qui devrait payer 60 000 € d'impôt, réalisant 3 000 € de réduction d'impôt pour garde d'enfants, travaux à domicile.

✓ Absence d'investissement outre-mer en loi Girardin industriel



Cet investisseur pourra déduire au maximum 10 000 € de son impôt soit le montant du plafond de droit commun.

✓ Avec un investissement outre-mer en loi Girardin industriel de plein droit



Grâce à son investissement en Girardin industriel, cet investisseur pourra déduire 37 090 € de son montant d'impôt au lieu des 10 000 € du plafond de droit commun.

# NOS OFFRES

INVESTIS-DOM dispose d'un outil numérique intégrant la signature électronique et permettant une rapidité d'exécution dans la transmission d'informations, la mise en place des réservations et les paiements des investisseurs. (Signature des dossiers, consultation des documents, signature prélèvement SEPA etc..)



INVESTIS DOM propose un mode de commercialisation personnalisé permettant une rentabilité élevée pour le client, doublée d'une rémunération significative des prescripteurs. Conscient qu'une réservation de petit montant nécessitera autant de temps qu'une plus grosse, INVESTIS DOM laisse au CGP le soin de choisir lui-même le niveau de sa rémunération.

Le paiement des réservations des gammes de produits CONFORT et SÉRÉNITÉ + s'opère soit :

- En paiement unique comme dans la plupart des cabinets
- En paiement différé (un premier versement à la réservation et le solde en septembre)\*

\*Coûts de gestion 2%

## ▣ PRODUIT **CONFORT**

### ✓ Un produit mutualisé pour votre plus grand confort

En souscrivant à notre produit CONFORT , réduisez votre impôt jusqu'à 40 909 euros en diversifiant votre investissement au sein de multiples SNC tout en bénéficiant des meilleurs taux de rentabilité.

Investir dans différentes sociétés de portage mutualise votre investissement sur une dizaine d'exploitants et minimise le risque fiscal. Ce mode de syndication s'appelle la dilution du risque.

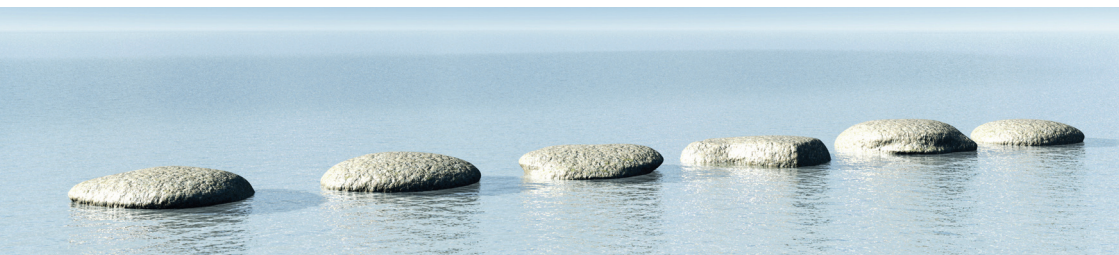
L'offre CONFORT c'est une réduction de l'impôt sur le revenu aux meilleures rentabilités tout en profitant de l'ensemble des garanties proposées par INVESTIS-DOM.

En souscrivant un produit CONFORT accompagné de l'assistance juridique, INVESTIS-DOM vous assiste en préparant vos réponses avec le concours des meilleurs spécialistes en fiscalité dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale.



# SÉRÉNITÉ +

UN INVESTISSEMENT GARANTI A 100%, LA SÉRÉNITÉ EN PLUS



## ☐ PRODUIT **SÉRÉNITÉ +**

- ✓ Les risques financiers et fiscaux couverts à 100%

LE +

Couverture fiscale et financière garantie à 100%

En souscrivant un produit **SÉRÉNITÉ +**, INVESTIS-DOM vous accompagne avec les meilleurs avocats fiscalistes et vous garantit de votre réduction d'impôt à 100% grâce à deux assurances spécialement étudiées pour la loi Girardin. Les garanties RC « Parapluie » et « RC requalification fiscale » vous assurant une bonne fin financière et fiscale de vos investissements. Ainsi, quoi qu'il arrive, en cas de reprise de votre réduction d'impôt par l'administration fiscale, et sous réserve du respect des conditions d'admission, votre souscription au produit **SÉRÉNITÉ +** vous garantit le remboursement de votre réduction d'impôt.

## ☐ NOTRE **GARANTIE SÉRÉNITÉ +**

- ✓ Assurance « RC Professionnelle » renforcée

L'Assurance RC Pro souscrite couvre INVESTIS-DOM contre toute erreur de montage et/ou de gestion à hauteur de 1 million d'euros par an.

En 2021, notre cabinet s'est armé d'une RC Pro de deuxième rang couvrant quelconque sinistre à hauteur de 10 millions d'euros par an.

- ✓ Assurance « RC Parapluie »

Notre garantie « Parapluie » a pour objet la protection totale des investisseurs suite à un défaut ou insuffisance d'assurance d'un exploitant. ayant souscrits à un produit **SÉRÉNITÉ+.**

- ✓ Assurance « RC Requalification fiscale »

L'assurance "RC Requalification fiscale" protège de l'arrêt d'exploitation d'un matériel et permet donc de garantir la parfaite réduction d'impôt des investisseurs.



# FOIRE AUX QUESTIONS

La loi Girardin est un dispositif législatif mis en place pour le développement économique des Départements et Collectivités d'Outre-mer permettant une réduction d'impôt pour les particuliers ou une déduction d'impôt pour les personnes morales.

Ces opérations nécessitant une expertise dans les domaines fiscaux, financiers et juridiques, ce volet vous permettra de vous informer des avantages et des risques inhérents aux opérations montées dans le cadre du dispositif « Girardin Industriel ».

## **En quoi consiste une opération dite Girardin Industriel et quelle en est l'articulation ?**

Le dispositif régit par l'article 199 undecies B du code Général des Impôts consiste en l'acquisition de matériel industriel ou artisanal destiné à contribuer au développement économique des Département et Collectivités d'Outre-mer.

Pour ce faire INVESTIS-DOM propose à des investisseurs privés de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller de 44.12 à 61.77% du montant des matériels financés par le biais d'un apport financier à une structure de portage.

Cette réduction d'impôt dite « One Shot » s'opère en année N+1 sur les revenus de l'année N, contrairement à certains dispositifs où la réduction d'impôt s'opérera sur plusieurs années.

Les investisseurs deviennent associés de ces structures de portages qui sont le plus souvent des SNC (Société en Nom Collectif).

Les SNC sont propriétaires de matériels neufs et les donnent en location à des exploitants ultramarins pendant une période de 5 ans.

Au terme de la période locative, la SNC cède le matériel à l'exploitant.

Au travers de son investissement, le contribuable paiera en année N environ 83,35% de l'impôt dont il devrait s'acquitter en année N+1 bénéficiant ainsi d'une rentabilité de 20% en moins d'un an.

Tout en réduisant son impôt, il permettra à l'exploitant ultramarin de réduire le coût d'acquisition du matériel de plus de 25%.

Pour exemple, en apportant 10 000 € en année N, l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt de 12 000 € en année N+1 soit 83,35% de l'impôt (10 000/12 000) et d'une rentabilité de 20% soit l'économie de 2 000 € rapportée à son investissement de 10 000 € (2 000/10 000).

## **Qui peut bénéficier de cette réduction d'impôt et comment devenir associé d'une SNC ?**

Ce dispositif permet au contribuable, personne physique, domicilié fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI, de bénéficier d'une réduction d'impôt basée sur les investissements effectués par des entreprises dans lesquelles il participe au financement.

Les associés achètent des parts de SNC, dont le nombre est proportionnel au montant investi dans la SNC pour chacun d'entre eux. Le contribuable devra effectuer cette souscription avant le 31 décembre de l'année de la mise en exploitation du matériel sur le territoire ultramarin.

## **Combien de temps l'investisseur doit-il rester associé de la société de portage (SNC) ?**

L'investisseur restera associé de la société de portage pendant au moins 5 ans, même si la réduction d'impôt s'est produite sur la première année.

## **Quelle est la durée de vie de l'opération et comment prend-elle fin ?**

La durée de vie d'une opération en Girardin Industriel est de 5 ans. Durant cette période locative obligatoire, l'exploitant s'acquitte d'un loyer à la SNC propriétaire du bien. Au terme de la période locative, l'exploitant rachète le matériel à la SNC, puis cette dernière est dissoute après qu'INVESTIS-DOM ait préalablement racheté les parts sociales des investisseurs.

## **L'opération est-elle possible tous les ans ?**

Oui, s'agissant d'une opération One Shot, l'opération peut se rééditer chaque année.

## **Quel est le montant minimum de souscription ?**

Le montant minimum de réduction d'impôt est de 4 000 €.

### **Quelles sont les démarches à effectuer auprès de l'Administration**

Il suffira d'inscrire le montant de l'investissement réalisé sur l'imprimé 2042 IOM et fournir le calcul de la base éligible servant à déterminer le montant de la réduction d'impôt. Ces données vous seront fournies par INVESTIS-DOM dans la fiche synthèse de souscription.

### **Les opérations dites de « plein droit » sont-elles plus risquées que les opérations nécessitant un agrément ?**

Les opérations dites de « plein droit » sont des opérations dont les montants sont inférieurs à 250 000 euros d'investissement par SNC ; elles ne sont pas plus risquées à plusieurs titres. Elles permettent une mutualisation du risque.

Les opérations avec agrément offrent une réduction d'impôt supérieure mais la signature de la DGFiP ne dédouane pas pour autant les risques inhérents aux cessations d'activité ou d'erreur de montage. Ces dossiers plus techniques impliquent également plus de contraintes et autant de points susceptibles de reprise par l'Administration.

### **En qualité d'associé d'une SNC, vais-je devoir payer des cotisations sociales et voir la rentabilité de l'opération diminuer ?**

En tant qu'associé d'une SNC, l'investisseur en nom propre considéré alors comme commerçant doit normalement s'acquitter des cotisations sociales (art. L622-7 du code de la sécurité sociale).

Cependant, les associés de la SNC sont exonérés du paiement de toutes cotisations sociales, lorsque les deux conditions simultanées suivantes sont réunies (articles L751-1, L756-3 et D756-7 du code de la sécurité sociale) :

- La domiciliation des SNC dans un DOM.
- Un bénéfice BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) non professionnel inférieur à 390 euros.

Cette situation concerne l'ensemble des opérations montées et gérées par INVESTIS-DOM.

A noter, qu'il s'agit d'une exonération de cotisation mais cela ne dispense pas pour autant l'affiliation.

Le RSI peut alors affilier l'investisseur mais ce dernier conservera le régime de couverture de son activité principale (les investisseurs soumis au régime des salariés restent ainsi affiliés à leur régime).

### **Les professions réglementées et le statut d'associé en SNC sont-ils compatibles ?**

Il existe effectivement une incompatibilité de principe pour certaines professions réglementées de même que pour les fonctionnaires.

Toutefois, le cadre d'un investissement Girardin industriel n'ayant qu'un caractère patrimonial et ne générant seulement qu'un avantage fiscal, l'investisseur concerné peut en demander l'autorisation à son Conseil de l'Ordre qui dans la plupart des cas autorise le statut d'associé d'une SNC.

Pour les fonctionnaires, une demande d'autorisation de cumul d'activités à titre accessoire pourra être nécessaire.

Dans la pratique, pour ces professions, une souscription par le conjoint marié ou pacsé non soumis à autorisation reste possible.

### **Quelles sont les précautions à prendre avant de souscrire une opération Girardin Industrielle ?**

La loi de finances 2012 a introduit une réglementation pour les monteurs d'opérations en Loi Girardin. Ces professionnels sont maintenant contraints d'exercer dans le respect des dispositions de l'article 242 septies du Code Général des Impôts. Au-delà des autorisations administratives légales, les monteurs doivent être inscrits sur un registre spécifique tenu par le Représentant de l'Etat (Préfecture) dans le département dans lequel est situé leur siège social. C'est donc uniquement sous le sceau de l'Etat que peut s'exercer cette profession.

Le monteur devra provisionner une partie significative de sa rémunération pour assurer une gestion pérenne de la société de portage. De fait, même en cas de suppression du dispositif, INVESTIS-DOM disposera des fonds nécessaires à la bonne gestion des structures de portage assurant ainsi aux investisseurs le bon déroulement de l'opération jusqu'à son terme. Le monteur devra obligatoirement souscrire une assurance responsable.

## Pourquoi choisir INVESTIS-DOM ?

INVESTIS-DOM est devenu au fil des années un acteur reconnu de son secteur, notamment par sa connaissance du tissu économique de l'Océan Indien et des Antilles. Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans des opérations de financements professionnels et de défiscalisation dans les DOM-COM, son dirigeant connaît parfaitement les spécificités économiques des territoires au sein desquels INVESTIS-DOM exerce son activité. Avoir son siège à la Réunion et des interlocuteurs dans chacune de nos autres zones d'actions permet non seulement à INVESTIS-DOM d'être au plus près des exploitants et des fournisseurs d'équipements, mais aussi de vérifier que les matériels neufs vendus ne sont pas surfacturés et correspondent bien à la réalité du marché. Cette proximité permet de veiller à la bonne exécution de même qu'au bien-fondé des investissements. Opérant sur un petit périmètre, INVESTIS-DOM sélectionne avec le plus grand soin les exploitants désireux de bénéficier des dispositions de la loi Girardin. Dans la quête de la protection maximale de ses investisseurs INVESTIS-DOM ne répond pas favorablement à toutes les offres préférant le qualitatif au quantitatif

## Quelles sont les mesures prises par INVESTIS-DOM pour assurer une protection maximale aux investisseurs ?

L'investisseur peut être exposé à des risques financiers.

Etant solidairement et indéfiniment responsables des dettes et des engagements de la SNC, les associés pourraient être appelés en cas de non-paiement des loyers. Ce risque étant diminué du montant de l'apport en numéraire de l'exploitant et de la part rétrocédée par INVESTIS-DOM, la quotité d'emprunt moyenne d'un investissement est d'environ 60%.

INVESTIS-DOM dont l'expérience dans le financement de biens professionnels lui permet une excellente connaissance des établissements bancaires et de leur fonctionnement, évitera de faire porter ce risque à ses investisseurs et obtiendra systématiquement une clause de non recours envers les associés de la SNC dans tous les projets financés.

Ainsi, les associés des SNC seront protégés des risques financiers pesant sur la SNC dont ils sont actionnaires.

Les investisseurs pourront d'ailleurs consulter ces clauses de non recours.

INVESTIS-DOM dispose en interne, de personnel spécialisé dans le recouvrement et le contentieux permettant la continuité de location dans le cas où l'exploitant viendrait à être défaillant.

L'investisseur peut également être exposé à des risques fiscaux.

Au cas où l'administration fiscale décèlerait une erreur dans la conduite de l'opération, elle pourrait être amenée à appliquer une reprise fiscale à l'investisseur.

Dans le cas d'un défaut d'exploitation d'un matériel pendant la période locative obligatoire, l'Etat peut demander à l'associé de la structure de portage le remboursement de 75% de la réduction d'impôt obtenue au titre de son investissement.

La SNC est le plus souvent propriétaire de plusieurs investissements réalisés par autant d'exploitants dans la limite de 250 000 euros. Le risque pesant sur l'investisseur est donc dilué par cette présence de plusieurs exploitants.

Il est tout à fait improbable que l'ensemble des locataires composant une SNC soient simultanément sous le coup d'une procédure de liquidation ou de cessation d'activité. Lorsqu'une SNC n'abrite qu'un seul exploitant, INVESTIS-DOM dilue le risque investisseur en le faisant souscrire dans plusieurs sociétés de portage.

## Quels sont les critères développés pour sélectionner les investissements des sociétés de portages dans lesquelles les investisseurs souscrivent ?

La parfaite connaissance du tissu économique local permet à INVESTIS-DOM de sélectionner les porteurs de projet souhaitant bénéficier de l'aide fiscale relative à la réalisation d'investissements. Un contrôle minutieux de l'éligibilité du matériel et de l'exploitant est exercé pour s'assurer que l'opération sera menée dans les meilleures conditions pendant les 5 ans de location.

Les investissements dits « liquides » seront privilégiés. En effet, en cas de cessation d'activité d'un exploitant, le matériel doit être remis en exploitation auprès d'un autre locataire, d'où la nécessité de financer du matériel courant.

Certains matériels spécifiques pourront néanmoins être financés en fonction de la qualité de signature du porteur de projet.

## Pourquoi le taux de rentabilité est-il différent en fonction des périodes de l'année ?

En prenant contact avec INVESTIS-DOM vous signez un mandat de recherche en vue de trouver un investissement qui correspond à votre besoin de réduction d'impôt. Vous indiquez dans quel secteur économique et pour quel type de montage vous souhaitez souscrire, plein droit ou agrément de même que le type de produit : **CONFORT** ou **SÉRÉNITÉ +**. INVESTIS-DOM se met alors à la recherche du produit le mieux adapté à votre profil et au montant de votre souscription. INVESTIS-DOM incite d'ailleurs les investisseurs à souscrire dès le mois de janvier afin d'être certain de trouver le produit idoine.

Au fur et à mesure que l'année avancera, les produits sélectionnés avec la plus grande rigueur seront plus rares, la rentabilité de l'investissement en sera alors moins forte.

## En cas de proposition de requalification fiscale, INVESTIS-DOM m'aidera-t-il dans les démarches à mener auprès des Services des Impôts ?

INVESTIS-DOM fera bénéficier chaque souscripteur du produit **SÉRÉNITÉ +** de son assistance juridique, elle sera optionnelle pour le produit **CONFORT** (75 € par SNC pour toute la durée de la défiscalisation).

Dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale (proposition de requalification fiscale), INVESTIS-DOM s'engage à assister les investisseurs en préparant leurs réponses avec le concours des meilleurs conseils en fiscalité.

## Le plafond d'imposition est-il de 10 000 ou de 18 000 euros en Loi Girardin ?

Alors que la plupart des avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les contribuables sont soumis au plafond de droit commun qui se limite à la somme de 10 000€, les investissements en loi Girardin et en Sofica sont soumis à un second plafond spécifique de 18 000 €.

L'investissement en loi Girardin bénéficie d'un levier supplémentaire puisque seule la partie non rétrocédée à l'exploitant de la réduction d'impôt et les reports de réduction d'impôts antérieurs au titre d'une même année d'imposition sont pris en compte dans le plafond.

L'investisseur va donc pouvoir réduire son impôt d'un montant supérieur à 18 000 € s'il le souhaite, en portant le montant maximum d'allègement fiscal possible à 60 000 € pour certaines opérations.

En effet, l'Etat imposant au contribuable une rétrocession minimale de 56% de son avantage fiscal au profit de l'exploitant domien, les réductions d'impôt accordées à ce titre ne sont prises en compte que pour la fraction non rétrocédée, soit 44% pour les dossiers de plein droit, 34% pour les dossiers ayant reçu un agrément des services fiscaux et 30% pour les dossiers de logement social.

Ainsi, en l'absence de tout autre dispositif de niche fiscale, selon l'article 199 undecies B du CGI, pour les opérations dites de plein droit, la réduction d'impôt acquise par un contribuable au titre de son investissement est limitée à 40 909 €. La rétrocession minimum obligatoire à l'exploitant étant de 56%, il ne faudra retenir que 44% dans le plafond global des avantages fiscaux. ( $18\ 000 / 0.44 = 40\ 909$ ).

De la même manière, pour les opérations avec agrément fiscal dont la rétrocession minimum à l'exploitant est de 66%, il conviendra de retenir 34% dans le plafond des avantages fiscaux pour un montant de réduction d'impôt maximum de 52 941 €. ( $18\ 000 / 0.34 = 52\ 941$ ).

Enfin, la réduction d'impôt acquise au titre des investissements relatifs à l'article 199 undecies C du CGI (opérations de logement social) est limitée à 60 000 €, et retenue pour 30% dans le plafond global des avantages fiscaux. ( $18\ 000 / 0.30 = 60\ 000$ ).

## Quels risques couvrent réellement les assurances « RC parapluie » et « RC Requalification fiscale » ?

INVESTIS-DOM veille d'une part à la sélection rigoureuse des entreprises qu'elle accompagne mais également et surtout aux investisseurs qui lui font confiance.

Pour cela, INVESTIS-DOM est un des rares cabinets Français à avoir souscrit à un contrat d'assurance combinant la couverture du risque d'assurance du matériel et la couverture du risque d'arrêt d'exploitation.

Ces deux sécurités combinées permettent donc à l'investisseur ayant opté pour notre produit Sérénité + de lui garantir sa réduction impôt à 100%.



# Investis **DOM**

Défiscalisation Outre-Mer

:

Inscrit au registre préfectoral des monteurs en défiscalisation professionnels  
sous le numéro : 082016974 002