

 Guide Euodia

Comprendre,  
investir,  
souscrire,  
**en Girardin.**



EUODIA

**Groupe Euodia**

Cabinet de conseil en gestion de patrimoine

# Intro

EUODIA est un cabinet en gestion privée permettant de répondre à toutes vos problématiques patrimoniales. Situé au 131 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), nous avons accès à tous les programmes d'investissement du marché via nos différents partenariats.

Cela nous permet de détecter les opportunités immobilières et financières les plus intéressantes pour vous dans toute la France.

Grâce à ce guide, vous trouverez toutes les informations concernant un dispositif d'optimisation fiscale permettant une réduction d'impôt allant jusqu'à 60 000€ : le Girardin.

## Sommaire

### **01 . Qui sommes-nous ? \_\_\_\_\_ p.03**

### **02 . Comprendre la loi Girardin \_\_\_\_\_ p.04**

A . Définition et réglementation p. 04

B . Les différents volets du Girardin industriel p. 05

### **03 . Investir en Girardin \_\_\_\_\_ p.06**

A . Comment investir ? p.06

B . Quelle fiscalité pour un investissement ? p.07

C . Les avantages, contraintes et risques p.09

### **04 . Souscrire avec Euodia \_\_\_\_\_ p.10**

A . Nos critères de sélection p.10

B . Souscrivons ensemble p.10

C . Questions fréquentes p.10

# 01. Qui sommes-nous ?

Euodia, cabinet de gestion de patrimoine



## 3 associés fondateurs



Nicolas Peycru



Julien Vrignaud



Joaquim De Carvalho



EUODIA

### Groupe Euodia

131 Avenue Charles de Gaulle  
92 200 Neuilly-sur-Seine

[www.euodia.fr](http://www.euodia.fr) - 01 47 38 30 07

# 02. Comprendre la loi Girardin

## A. Qu'est-ce que le Girardin industriel ?

### 1. Définition

La loi Girardin industriel est un dispositif fiscal créé par l'État pour soutenir le développement économique des DOM COM.

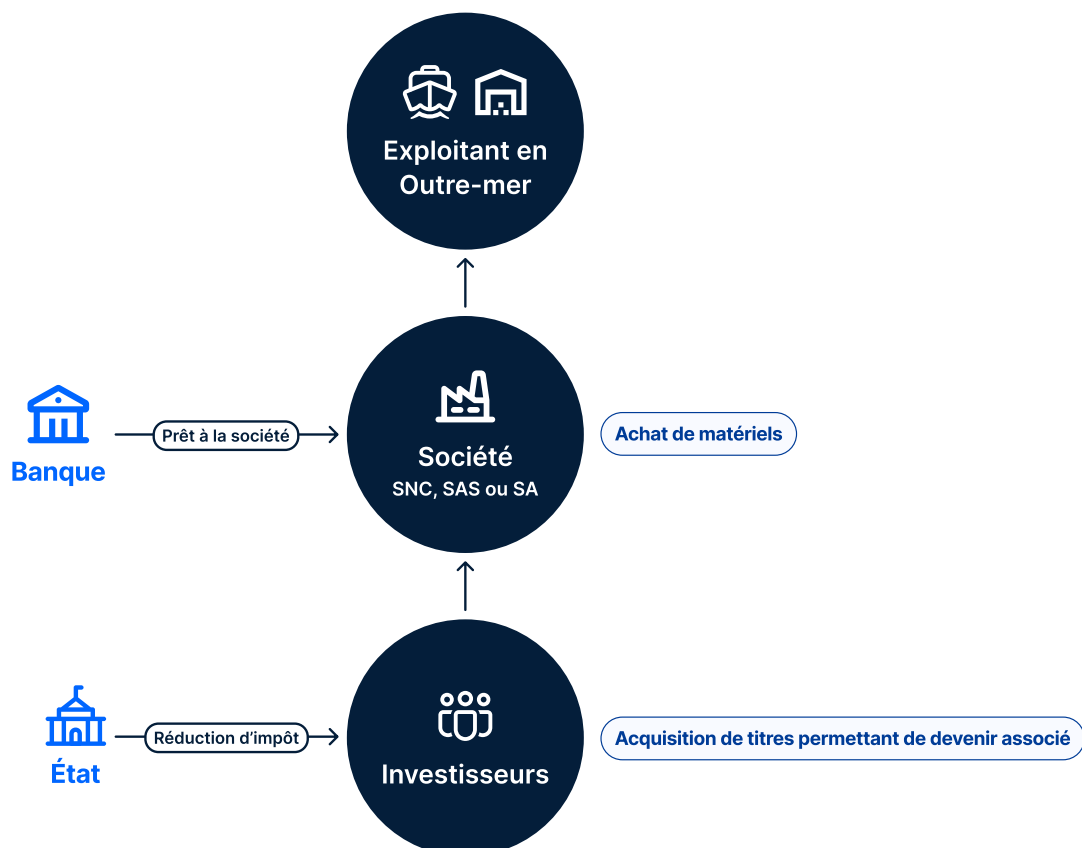
Le but est de faire appel aux investisseurs privés pour financer des projets industriels en compensant les surcoûts relatifs à l'éloignement géographique et l'insularité des départements d'Outre-mer.

Le Girardin industriel est régi par l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI). Il a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2029.

Ce dispositif est un outil puissant d'optimisation fiscale qui permet d'investir sur des courtes durées (autour d'un an) et à un taux compétitif d'environ 10% net de fiscalité. Ce que vous placez en année N sera remboursé avec 10% d'intérêts en septembre de l'année N+1.

### 2. Réglementation

Le Girardin industriel s'applique via une société SNC, SAS ou SA. Cette société effectue des acquisitions de matériel industriel grâce aux financements des investisseurs et à des emprunts bancaires. Elle met ensuite ce matériel en location auprès d'une entreprise exploitante, dans le cadre d'une activité éligible.



## B . Les différents volets du Girardin industriel

Selon le montant investi, le Girardin industriel se décline en deux versions :

### 1 . Le Girardin avec agrément fiscal

Le Girardin industriel avec agrément fiscal concerne les projets aux montants d'investissement supérieurs à 250 000€. Ces investissements n'ouvrent droit à la réduction d'impôt que s'ils ont reçu préalablement un agrément de l'administration fiscale compétente

Dans le cas des projets dont le placement varie entre 250 000 et 1 million d'euros, l'agrément de l'administration fiscale locale est suffisant. Par contre, si le montant du projet dépasse 1 million d'euros, il sera nécessaire d'obtenir l'agrément du Ministère de l'Économie et des Finances.

### 2 . Le Girardin de plein droit

Le Girardin de plein droit comprend les investissements dans du matériel dont le coût n'excède pas 250 000€. Il s'agit de projets "de plein droit" car un agrément des autorités fiscales n'est pas nécessaire. Si ces investissements impliquent une maîtrise complète du processus, ils offrent à l'investisseur une mutualisation du risque importante.

# 03. Investir en Girardin industriel

## A. Comment investir ?

Un projet d'investissement doit remplir plusieurs conditions pour qu'il soit éligible au Girardin industriel.

### 1. Éligibilité

Les entreprises qui bénéficient de l'investissement doivent se situer dans les départements d'outre-mer : Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Polynésie, îles Wallis-et-Futuna, Terres Australes, Antarctiques Françaises, Saint-Barthélemy et Saint-Martin.

Le Girardin industriel ne concerne pas les personnes morales. Selon l'article 4B du Code Général des Impôts, seules les personnes physiques résidant fiscalement et domiciliées en France (métropolitaine + DOM) peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

#### Ces bénéficiaires peuvent être :

- Des personnes en entreprise individuelle qui "acquièrent, créent ou prennent en crédit-bail, des investissements productifs dans le cadre de leur entreprise."
- Les associés d'une société ou membres d'un groupement soumis à l'impôt sur le revenu qui effectue des investissements rentables.
- Les associés d'une société, soumise de plein droit à l'IS, qui procède à des investissements avec location à un exploitant. Ladite société doit être détenue directement et uniquement par des personnes physiques résidant fiscalement en France.
- Des exploitants non propriétaires qui se chargent des travaux de rénovation d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances classés.

### 2. Quels sont les investissements concernés ?

Pour profiter de la réduction d'impôt, il est nécessaire que l'investissement et l'activité du bénéficiaire répondent aux critères d'éligibilité du dispositif, parfois en obtenant un agrément. Les opérations éligibles comprennent :

#### Ces bénéficiaires peuvent être :

- Les investissements productifs neufs en Outre-Mer réalisés par une entreprise exerçant une activité agricole, industrielle, commerciale, ou artisanale générant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
- Les travaux de rénovation et de réhabilitation d'établissements hôteliers, de résidences de tourisme et de villages de vacances classés.
- Les logiciels requis pour utiliser les investissements éligibles en tant qu'actifs immobilisés (si ces investissements sont effectués avant le 1er janvier 2015).
- Les investissements requis pour opérer une concession de service public local de nature industrielle et commerciale, effectués dans des domaines éligibles (en ce qui concerne les investissements effectués à partir du 1er juillet 2014 : alloués à l'exploitation de la concession pour une période de plus de 5 ans) ;
- L'acquisition de biens immobiliers ou d'équipements dédiés à la recherche et au développement.
- Les locations avec opérateurs.
- L'achat de voitures de tourisme assujetties à la taxe sur les véhicules de société strictement nécessaires à l'activité de l'exploitant, (investissements réalisés à partir du 1er janvier 2015).

### 3 . Les étapes d'un investissement en Girardin industriel



## B . Quelle fiscalité ?

### 1 . Optimisation fiscale à l'entrée

Le dispositif Girardin industriel offre aux investisseurs un avantage fiscal supérieur à leur investissement, en plus de soutenir l'économie en Outre-Mer. La loi Girardin industrielle "One Shot" permet également de bénéficier d'une importante défiscalisation.

En fonction de la période de l'investissement et des opérateurs impliqués, et après déduction des frais de gestion, l'économie d'impôt peut varier de 120% au début de l'année à 110% à la fin de l'année, par rapport au montant investi. En d'autres termes, en optant pour la Girardin Industrielle, les contribuables peuvent réaliser un gain fiscal de l'ordre de 10 à 20% sur des sommes qu'ils auraient normalement dû verser au Trésor Public pour leur impôt sur le revenu. Si la réduction d'impôt dépasse le montant de l'impôt dû, l'excédent peut être reporté sur les années suivantes jusqu'à la 5ème année incluse.

### 2 . Fiscalité à la sortie

Après avoir conclu l'opération, l'investisseur a souvent la possibilité de revendre ses parts pour seulement 1 euro symbolique, ce qui peut entraîner une moins-value de cession. Cette moins-value peut être utilisée pour compenser d'éventuelles plus-values ou reportée sur une période de 10 ans.

Lorsque vous avez effectué un investissement en Girardin Industriel au cours d'une année, vous devrez déclarer le montant de cet investissement lorsque vous remplirez votre déclaration de revenus au printemps de l'année 2024. La réduction d'impôt résultant de cette opération sera ensuite prise en compte lors de l'établissement de votre avis d'impôt sur le revenu et de la régularisation du prélèvement à la source en septembre 2024. Il est important de noter que le dispositif Girardin Industriel ne fait pas partie des avantages fiscaux pris en compte dans le calcul de l'avance versée en janvier de chaque année.

### 3 . Les plafonds de réduction

L'avantage fiscal généré par un investissement Girardin industriel est soumis à un plafonnement spécifique :

- Plafond des réductions d'impôt particulier pour les investissements en Girardin et Sofica : 8000€.
- Plafond global des niches fiscales : 10 000€.



En principe, la réduction d'impôt s'applique à l'impôt sur le revenu, calculé selon le barème de l'IR dû au titre de l'année durant laquelle l'investissement est mis en service.

Si l'impôt ne suffit pas à absorber intégralement la réduction dont il bénéficie, l'excédent est reportable sur l'impôt dû au titre des 5 années suivantes. S'il reste un reliquat, celui-ci sera perdu.

#### Montant pris en compte pour le plafonnement

Selon la loi, si **56% de la réduction** est accordé à l'entrepreneur locataire, alors seul **44% de la réduction d'impôt de l'investisseur** sera pris en compte pour le calcul du plafonnement.

#### EXEMPLE :



### Seuil maximum d'investissement

Concernant le seuil maximal d'investissement en Girardin, prenons le cas d'un contribuable qui a **52 000€ d'impôt sur le revenu**, et qui n'a encore investi dans aucun dispositif d'optimisation fiscale. Ce contribuable est alors limité par le **plafonnement global des niches fiscales de 18 000€**.

#### EXEMPLE :



## C . Contraintes et risques

Le dispositif Girardin n'en est pas pour autant exempt de risques dont, en tant qu'investisseur, vous devez être informé.

### 1 . Avantage fiscal remis en cause

Si l'obligation d'exploitation minimale de cinq ans n'est pas respectée, la réduction d'impôt sera reprise au titre de l'année en cours.

#### Cas de reprise possibles :

- Les parts de la société ou le bien sont vendus pendant la durée de l'engagement.
- Changement d'affectation de l'investissement.
- Arrêt de l'activité éligible.
- Résiliation du contrat de location dans les 5 ans de la mise à disposition du bien au locataire ou pendant la durée normale d'utilisation du bien.

Dans de telles situations, l'investisseur devra acquitter un impôt sur le revenu majoré des pénalités de retard alors même qu'il a investi à fonds perdus dans le Girardin.

### 2 . Questions d'assurances

Il existe un risque lié aux problématiques d'assurance concernant tout défaut de responsabilité civile de l'exploitant ou défaut de l'assurance dommages exploitant.

Pour limiter ces risques, la plupart des sociétés de gestion mettent en place des couvertures spécifiques, telles que l'assurance RC PRO, la clause de limitation de recours contre les associés de la SNC, la responsabilité civile parapluie, etc. Lorsque vous sélectionnez votre Girardin, veillez à ce que le dispositif soit couvert par le maximum d'assurances.

### 3. Risques liés au respect des contraintes de montage et gestion

Les investissements qui bénéficient d'une optimisation fiscale sont soumis à certaines obligations, notamment sur les délais de mise en service. En cas de non-respect des contraintes légales de montage et de gestion, il y aura reprise de l'avantage fiscal accordé à chaque investisseur.

# 04. Souscrire à un contrat

## A . Comment souscrire ?

### 01 | Réalisation d'un audit patrimonial

Nous déterminons ensemble votre situation et vos objectifs.

### 02 | Présentation de plusieurs produits

Nous choisissons les solutions d'optimisation fiscale en Girardin adaptées à votre profil.

### 03 | Signature de la souscription

Nous envoyons les documents nécessaires à la société de gestion:

- Bulletin de **souscription**
- Bulletin de **versements**
- Pièce **d'identité**
- **Justificatif** de domicile
- **RIB**

## B . Critères de sélection

- Montant minimum de souscription
- Frais
- Qualité des assurances
- Réputation du monteur d'opérations

## C . Questions fréquentes

### A combien s'élève l'avantage fiscal ?

Le taux de réduction d'impôts peut évoluer selon la région ultra-marine et le type d'investissement financé. La rentabilité de l'opération s'établit pour l'investisseur à environ 14%. C'est-à-dire qu'en apportant 10 000 €, l'investisseur déduira l'année suivante, en « one shot », 11 400 € de réduction d'impôts. Selon la loi, si 55,88% de la réduction est accordé à l'entrepreneur locataire, alors seul 44,12% de la réduction d'impôt de l'investisseur sera pris en compte pour le calcul du plafonnement des niches fiscales. Pour un investissement de 10 000€, cela représente : 5 029,68€.

### Dans quelles conditions est octroyée la réduction d'impôts ?

La réduction d'impôt est imputable sur les revenus soumis au barème progressif de la même année que l'investissement, c'est le principe du "one shot".

### Quel est le principe d'un investissement en loi Girardin Industrielle ?

En fournissant un apport financier, l'investisseur devient l'un des associés d'une Société en Nom Collectif

(SNC), ou bien d'une société par actions simplifiées (SAS) – en fonction du type d'investissement. La société procède à l'achat d'un bien matériel industriel neuf. Les associés sont alors copropriétaires du bien durant le temps de l'opération. Le matériel est mis à la disposition d'un exploitant local en échange d'un loyer. Il en devient propriétaire à la fin de l'opération.

### Quels types de bien ou matériel entrent dans le cadre d'un investissement en Girardin industrielle ?

En dehors de certaines exceptions, toutes les activités agricoles, BTP, industrielles et artisanales sont éligibles. Il s'agira de biens standards non spécifiques à fort potentiel de relocation ou avec une demande importante et régulière pour le plein droit, et de biens parfois spécifiques pour les dossiers avec agréments fiscaux.

### Quelles sont les différences entre agrément et plein droit ?

#### Le montant total de l'investissement :

Pour les investissements dont le montant est inférieur à 250 000 euros, il y a une dispense d'agrément : l'opération est donc de plein droit. Pour un montant supérieur à 250 000 euros, l'agrément est obligatoire.

#### Le type de bien financé :

Pour les opérations en plein droit, le matériel est un bien standard, non spécifique, à fort potentiel de relocation. Pour les opérations avec agrément, le bien est parfois spécifique, voire très spécifique.

#### La sécurisation de l'investissement :

Dans le cas d'une opération en plein droit, le montage associant plusieurs SNC composées de différents exploitants dans différents territoires, permet la mutualisation des risques.

Dans le cas d'une opération avec agrément, le projet est très précisément détaillé et parfois accompagné d'une « belle signature » en plus de l'agrément de l'administration. L'agrément apporte une garantie sur le montage fiscal et non sur l'exploitation du bien pendant 5 ans.

### Quelle est la différence entre SNC et SAS ?

Une SNC est transparente vis-à-vis des tiers alors qu'une SAS ne l'est pas. Le montage en SAS ne peut se faire que pour les dossiers avec agréments fiscaux. Un dossier de plein droit ne peut se monter qu'en SNC. Un dossier avec agrément peut être monté en SAS ou en SNC. Le choix est laissé au monteur.

### Quand l'investisseur récupère-t-il son apport ?

L'investisseur qui souscrit au dispositif Girardin Industriel en année N, percevra, sous la forme d'une réduction d'impôts dès l'année N+1, un montant correspondant au montant de son apport auquel vient s'ajouter le gain. On parle de « one shot » car le montant de la réduction d'impôts est perçu dès l'année suivante, dans sa totalité, en une seule fois.

### Quel est le montant maximum de la réduction d'impôts possible pour ce type d'investissement ?

Pour un investissement dans une opération en plein droit, le montant maximum de la réduction d'impôts est de 40 909 euros (en l'absence de toute autre niche fiscale soumise au plafond global)

Pour un investissement dans une opération avec agrément, le montant maximum de la réduction d'impôts est de 52 941 euros (en l'absence de toute autre niche fiscale soumise au plafond global).

### Que se passe-t-il si le montant de la réduction d'impôts en Girardin Industrielle excède l'impôt dû ?

La différence est reportable et donnera lieu à une réduction d'impôts dès l'année suivante, à la hauteur de ce même montant : le supplément est donc reportable, cela pendant 5 ans. Il faut en revanche s'assurer que le montant de la réduction d'impôts ne dépasse pas le plafond global.

### Que se passe-t-il si le montant de la réduction d'impôt en Girardin Industrielle excède le plafond global ?

Attention, dans ce cas, la réduction d'impôts sera limitée au montant du plafond : 18 000 €. Le supplément sera donc perdu.



EUODIA

**Groupe Euodia**

131 Avenue Charles de Gaulle  
92 200 Neuilly-sur-Seine

[www.euodia.fr](http://www.euodia.fr)

**01 47 38 30 07**

**EUODIA**

Euodia Finance : SARL au capital de 40500 euros // RCS Nanterre 519 412 571 // Membre Anacofi-CIF // Carte T : 1092 N 957 ORIAS : 10 055 334 // CIF : E001975

Euodia Courtage : SARL au capital de 3000 euros // RCS Nanterre 814 211 850 // Membre Anacofi-CIF // ORIAS : 16 001 534 CIF : E008424

ADP Conseil : SARL au capital de 15245 euros // RCS Nanterre 411 076 409 // ORIAS : 07 002 173