



LOI GIRARDIN-ENTREPRISES

COMPARATIF ENTRE DEUX COMPORTEMENTS FISCAUX

Prenons l'exemple de deux SARL (**A** et **B**) assujetties à l'impôt sur les sociétés (**IS**), qui sont composées chacune de deux associés égaux, qui décident de se distribuer sous forme de dividendes l'intégralité des bénéfices réalisés (pour simplifier l'exemple).

Les deux sociétés clôturant leur exercice au 31 décembre de chaque année on prendra, pour les besoins de l'exemple, les exercices de l'année 2006 et 2007 en retenant les mêmes chiffres comptables. **En 2006** elles dégagent un bénéfice comptable avant impôt de **240 000 €** et en **2007 de 300 000 €**.

La SARL **A** réalise un investissement dans les DOM, dans le secteur du logement intermédiaire, pour un montant de **340 000 € TTC**. Elle va bénéficier par conséquent des avantages de la Loi Girardin conformément aux dispositions prévues par **l'article 217 undécies du CGI**. En résumé elle pourra déduire de son résultat **Fiscal** l'intégralité de l'investissement qu'elle aura réalisé. Cette acquisition se fera via un financement à 100 %.

La SARL **B** elle ne réalise aucun investissement dans ce dispositif fiscal et donc elle ne va pas bénéficier des avantages et des possibilités de la Loi Girardin.

A/ Considérons donc les deux scénarios sur l'exercice 2006

Exercice 2006	SARL A	SARL B
Résultat comptable avant impôt	240 000 €	240 000 €
Investissement DOM	340 000 €	-
Résultat fiscal avant impôt	-100 000 €	240 000 €
IS à 15% jusqu'à 38 120 €	-	5 718 €
Au delà IS à 33.33%	-	67 293 €
Montant de l'IS dû	-	73 011 €
Bénéfice distribuable après IS	240 000 €	166 989 €
Dividendes imposables (Abattement -40%)	144 000 €	100 193 €
Dividendes par associé soumis à l'IRPP	72 000 €	50 096 €

Comme on peut le voir au 31 décembre 2006 la **SARL B** s'acquitte d'un impôt sur les sociétés de **73 011 €** et les associés se distribuent les dividendes bruts à hauteur de **166 989 €**.

La **SARL A** en revanche n'a **pas de bénéfice Fiscal, donc pas d'IS** pour 2006 et les associés peuvent se distribuer les dividendes (**bénéfice Comptable**) à hauteur de **240 000 €**.

Un investissement de 340 000 € avec l'aide de la **Loi Girardin** a permis à la **SARL A** de faire un gain de trésorerie de **73 011 €** sur l'IS et aux associés de se distribuer **36 505.50 €** chacun supplémentaires en dividendes dès la clôture de l'exercice 2006.

De plus il subsiste un déficit fiscal de **100 000 €** qui lui est reportable sur l'exercice suivant.

B/ Impact de l'opération sur l'exercice 2007

Exercice 2007	SARL A	SARL B
Résultat comptable avant impôt	300 000 €	300 000 €
Report du déficit fiscal 2006	100 000 €	-
Résultat fiscal avant impôt	200 000 €	300 000 €
IS à 15% jusqu'à 38 120 €	5 718 €	5 718 €
Au delà IS à 33.33%	53 960 €	87 293 €
Montant de l'IS dû	59 678 €	93 011 €
Bénéfice distribuable après IS	240 322 €	206 989 €
Dividendes Imposables (-40%)	144 193 €	124 193 €
Dividendes par associé soumis à l'IRPP	72 096 €	62 096 €

(simulation simplifiée, ne tenant pas compte des charges créées : **emprunts**, des rentrés supplémentaires : **loyers**, et de l'amortissement : **frais de notaires : 5 ans, immobilier : entre 25 et 40 ans**)

A la fin de l'exercice 2007, par le jeu du report du déficit fiscal de l'opération Girardin, **la SARL A** réalise un gain de trésorerie sur **l'IS de 33 333 €** et les associés effectuent un gain de trésorerie de **16 666.50 € chacun**.

L'économie globale sur l'IS est de **106 344 €** et le surplus des dividendes perçus par les associés est de **53 172 € chacun**.

La **SARL** n'a pour obligation que de louer le bien pendant 6 ans dans le secteur intermédiaire, au delà elle peut revendre le bien ou le conserver.

Cette simulation n'a pour but que de donner un aperçu très synthétique de l'opération pour en saisir les particularités de son articulation. Celle-ci est toutefois complexe et nécessite les compétences d'un **expert comptable assisté d'un avocat fiscaliste** pour la validation d'un audit sur mesure.

C'est pourquoi **CAP PROJETS** vous recommande cet audit auprès de ses partenaires pour la plus grande pérennité de vos opérations.