



ALLIANCE ALIZÉ

Allée Louis de Lafage
31120 Lacroix-Falgarde
Tél : 05 61 51 51 51
Fax : 05 62 14 02 25
www.alliance-alize.fr

Loi Girardin - IS

Secteur Intermédiaire - Art. 217 undecies du C.G.I.

Le Principe

Les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la nature de leur activité (commerciale, artisanale, industrielle, libérale) peuvent déduire de leurs résultats imposables pour leurs montants TTC, les acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif situés dans les départements d'outre-mer. L'investissement peut-être réalisé soit directement par la société, soit par voie de souscription au capital de sociétés soumises à l'IS situées dans les DOM, conformément aux principes définis par l'article 217 undecies.

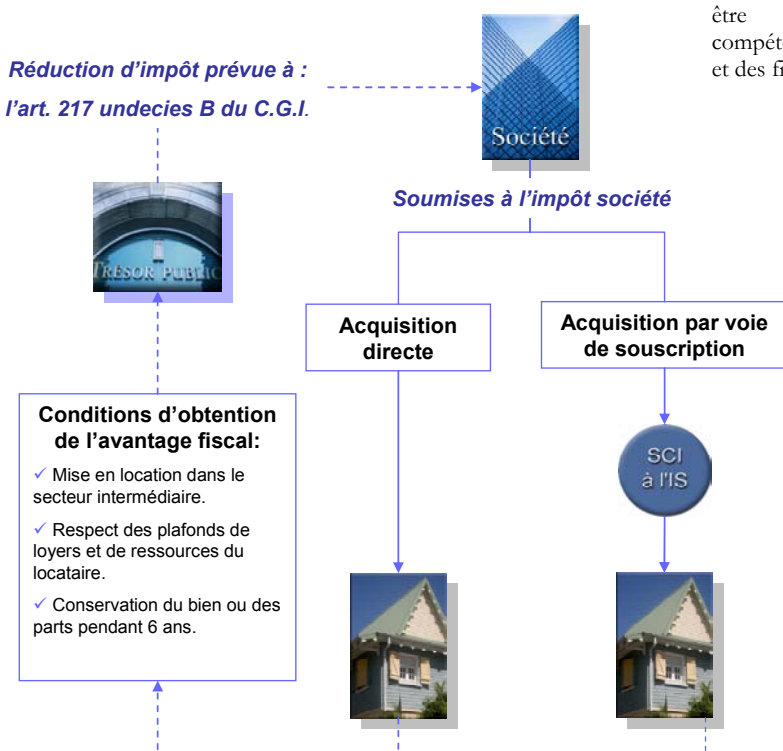
Les Conditions d'obtention

Pour bénéficier de la déduction, la société doit s'engager :

- à destiner l'immeuble à la location intermédiaire et à le louer dans les 6 mois de son achèvement ou de son acquisition , pendant une période minimum de 6 ans, à des personnes qui en font leur résidence principale.
- À respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire fixés chaque année par décret.

La déduction s'opère sur le résultat de l'exercice au cours duquel l'investissement est réalisé, le déficit éventuel de l'exercice étant reporté dans les conditions prévues à l'article 209 du C.G.I.

Exemple de schéma d'investissement



Le Gain pour la société investisseur

Situation au 31 décembre 2008	Société A	Société B
Bénéfice comptable avant impôt	250 000	250 000
Investissement immobilier dans les DOM		300 000
Bénéfice fiscal avant impôt	250 000	0
Report des déficits		-50 000
Montant de l'impôt société		
15% jusqu'à 38120 €	5718	0
33,33% au dessus de 38 120€	70 627	0
Montant de l'impôt société dû (2)	76 345	0
Bénéfices après impôt distribuable aux associés		
Imposition des dividendes	173 655	250 000
(prélèvement libératoire 29% - CSG et CRDS inclus)	-50 360	-72 500
Dividendes nets perçus par les associés	123 295	177 500

L'agrément

Pour les investissements directs, la déduction s'exerce de plein droit lorsque le montant de l'investissement locatif n'excède pas, par exercice, la somme de 1.000.000 d'euros. Au delà de cette somme un dossier d'agrément doit être déposé aux services compétents du ministère du budget et des finances à Bercy.

Textes de référence

- Loi de Programme pour l'Outre-Mer - N°2003-660 du 21 juillet 2003
- Art. 217 undecies
- Art. 217 duodecimes du CGI