AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

10 décembre 2020

Investir en défiscalisation : que faut-il savoir sur les dispositifs « Girardin » ?

La loi dite « Girardin » a créé des dispositifs de défiscalisation qui accordent aux contribuables domiciliés en France une réduction d'impôt sur le revenu, en contrepartie d'investissements bénéficiant à l'économie ultramarine dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) et les collectivités d'outre-mer (COM). Dans le cadre du développement de ce type d'investissements, l'AMF (Autorité des marchés financiers) s'associe à la DGFIP URL = [https://www.economie.gouv.fr/dgfip] (Direction générale des finances publiques) ainsi qu'à la DGCCRF URL = [https://www.economie.gouv.fr/dgccrf] (Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes) pour vous aider à comprendre leur fonctionnement[1].

Il existe deux types de dispositifs, le « **Girardin industriel** » (ou de production) et le « **Girardin logement social** » au fonctionnement similaire : l'investisseur apporte des fonds au sein d'une « **société de portage** » dont il devient associé. Ces fonds servent à financer les investissements d'une société exploitante ou d'un organisme de logement social (ci-après « **société exploitante** »), et l'investisseur bénéficie d'un avantage fiscal en contrepartie de son investissement.

Ces opérations sont organisées par des « **monteurs** » qui sont généralement des cabinets spécialisés en défiscalisation outre-mer. L'apport des investisseurs pour le financement des

investissements peut être complété par des emprunts souscrits par la société de portage auprès de banques ou de la société exploitante. La société de portage loue le matériel ou les immeubles à la société exploitante pendant la durée du portage de 5 ans minimum. A son terme, la société exploitante en devient propriétaire en rachetant à un prix symbolique les parts ou actions détenues par les investisseurs dans la société de portage, ou en rachetant les investissements à la société de portage, laquelle est par la suite dissoute.

Ces dispositifs visent à aider les investissements dans les territoires ultra-marins français en réduisant les surcoûts de production et de construction inhérents à l'éloignement de la métropole, à l'isolement géographique et l'insularité. Ils permettent de lutter contre le déficit de logements sociaux dans ces territoires.

Quelles sont les principales caractéristiques des dispositifs Girardin ?

	Girardin industriel	**Girardin logement social**
Territoires concernés (lieu de l'investissement)	Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Terres Australes et Antarctiques Françaises, Wallis-et-Futuna.	Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Wallis-et-Futuna.
Eligibilité des investissements	Investissements neufs exploités par des entreprises exerçant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale, à l'exception de certaines activités expressément exclues.	Acquisition ou construction de logements sociaux ; acquisition de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation ; travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans et situés dans certaines zones géographiques.
Durée minimale de portage et d'exploitation des investissements financés	— Durée minimale de portage : 5 ans. — Durée minimale d'exploitation : 5 ans voire plus pour certains investissements sous peine de remise en cause de l'avantage fiscal.	
Bénéfice de la réduction d'impôts	Au titre de l'année au cours de laquelle intervient : — le début de l'exploitation du bien financé pour les biens mobiliers, — l'achèvement des fondations pour les biens immobiliers, — l'achèvement des travaux dans le cadre de la rénovation ou réhabilitation d'hôtels.	Au titre de l'année au cours de laquelle intervient : — la souscription des parts de la société de portage, en cas d'acquisition ou de construction de logements, — l'achèvement des travaux en cas de travaux de rénovation ou réhabilitation.
Plafonnement d'imputation de la réduction d'impôt	Plafonds annuels de 10 000€ et de 18 000€ qui s'appliquent selon des modalités particulières.	

Des investissements à « fonds perdus »
Les apports des investisseurs n'ont pas vocation à être remboursés au terme de la période de portage : le gain pour l'investisseur réside uniquement dans l'avantage fiscal dont il bénéficie en contrepartie de son investissement. Les dispositifs Girardin ne sont donc pas des produits financiers classiques dans la mesure où la rentabilité de l'investissement ne dépend pas d'une performance économique, mais de la différence entre la réduction d'impôt obtenue et la somme investie.
Les apports des investisseurs sont dits à « fonds perdus » : ils sont reversés à la société exploitante et servent à payer les frais de montage de l'opération et de gestion de la société de portage, et à financer une partie du prix de l'investissement. Au terme du délai prévu pour le portage, les investissements et/ou les parts ou actions dans la société de portage sont cédées à un prix symbolique à la société exploitante.

Comment fonctionne la réduction d'impôt sur le revenu ?

En pratique, l'investisseur bénéficie de la réduction d'impôt à l'année N+1 du versement de son apport. C'est ce que les monteurs de ces opérations appellent régulièrement une réduction d'impôt « *one shot* ». En effet, bien que l'investisseur ait l'obligation de rester associé de la société de portage pendant une durée minimale de 5 ans, il perçoit l'avantage fiscal seulement en début de période.

S'il souhaite bénéficier d'une réduction d'impôt de manière récurrente, il doit donc investir chaque année dans un autre programme de défiscalisation.

Attention : pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, certains investissements nécessitent l'obtention d'un agrément fiscal. Vérifiez donc auprès de votre intermédiaire financier si cet agrément est obligatoire pour l'investissement envisagé, et s'il a bien été obtenu. Cet agrément ne fait pas disparaître le risque de requalification fiscale (voir plus bas) car l'opération peut également faire l'objet d'une vérification *a posteriori* par l'administration fiscale.

Réduction ou crédit d'impôt ?
Les dispositifs Girardin offrent une réduction d'impôt : si le montant de cette réduction est supérieur à l'impôt dû, le solde ne sera pas remboursé par l'administration fiscale contrairement à un crédit d'impôt. Toutefois, ce solde non imputé la première année peut être reporté sur l'impôt sur le revenu des années suivantes, jusqu'à la cinquième année.

La réduction d'impôt est calculée par application d'un taux à un montant servant de base. La base de la réduction d'impôt correspond à la partie du coût de revient de l'investisseur ou des travaux éligibles à la défiscalisation, appelée « base éligible », pour chaque investisseur au prorata de sa participation dans le capital de la société de portage.

- Pour le Girardin industriel, le taux de la réduction d'impôt varie selon la nature, le montant et la localisation de l'investissement (entre 45,3 % et 63,42 %).
- Pour le Girardin logement social, le taux de réduction d'impôt est fixé à 50 %.

Quels sont les risques liés aux dispositifs Girardin ?

Les dispositifs Girardin sont des investissements qui présentent des risques liés à l'exploitation des activités financées, à l'utilisation des fonds ainsi qu'à la requalification fiscale.

Le risque fiscal

L'un des principaux risques est la requalification fiscale, c'est-à-dire la reprise de la réduction d'impôt par l'administration fiscale.

A savoir : certains investissements sont soumis à un agrément fiscal préalable. Ces investissements agréés permettent aux investisseurs de savoir qu'ils sont *a priori* éligibles à l'avantage fiscal, même si celui-ci pourra être repris au regard des autres risques évoqués ci-après.

Ce risque peut se réaliser lorsque l'une des conditions nécessaires pour bénéficier de la réduction d'impôt n'est plus remplie, même si le non-respect de ces conditions n'est pas imputable à l'investisseur lui-même. Voici quelques exemples dans lesquels une requalification fiscale est possible :

- du fait de l'investisseur ou de la société de portage : par exemple, en cas de cession de la participation de l'investisseur ou de l'investissement avant le terme de la période de 5 ans, etc. ;
- du fait de l'entreprise exploitante pour le Girardin industriel : par exemple si elle n'exploite pas l'investissement de façon continue pendant la période de portage de 5 ans (faillite, destruction de l'investissement,...), si elle n'a pas réalisé l'investissement ou encore si l'investissement n'était pas éligible au dispositif Girardin, etc. ;
- du fait de l'organisme de logement social pour le Girardin logement social : par exemple s'il ne met pas les logements en location de manière continue pendant la période de portage de 5 ans (faillite, destruction des logements,...), si les fondations de l'immeuble n'ont pas été achevées dans les 2 ans suivant la clôture des souscriptions ou encore si l'immeuble n'a pas été achevé dans les 2 ans suivant l'achèvement des fondations, etc.

A noter que dans le cas où la société de portage ou la société exploitante sont responsables du manquement, certains mécanismes de garantie contractuels peuvent permettre aux investisseurs qui se voient reprendre leur réduction d'impôt de se retourner contre la personne fautive.

Cas vécu : Madame B. a investi 17 837€ dans un dispositif Girardin logement social en 2015, opération qui lui a permis de bénéficier de 20 2681€ de réduction d'impôt en 2016. En 2019, l'administration fiscale l'informe qu'elle fait l'objet d'un rappel car elle considère que l'investissement ne respecte pas les conditions nécessaires dans la mesure où le montage mis en place visait à défiscaliser des travaux portant sur des logements détenus à titre privatif et non destinés à améliorer l'offre locative sociale sur le territoire considéré, et constituait une fraude à la loi puisque les logements ne répondaient pas à la définition de logements sociaux. Madame B. a donc dû rembourser le montant de la réduction d'impôt dont elle avait bénéficié 3 ans plus tôt et s'acquitter d'intérêts de retard ainsi que d'une majoration de 10 %. Finalement, cet investissement lui a fait perdre plus d'argent que la somme qu'elle avait investie initialement puisqu'elle a dû rembourser 23 109€. Il en a été de même pour les autres investisseurs ayant participé à cette opération.

Les risques d'exploitation

Une des conditions d'éligibilité des dispositifs Girardin est l'exploitation continue du matériel ou la location continue du logement, pendant une durée minimale de 5 années, voire 7, 10 ou 15 ans pour certains investissements productifs.

C'est pourquoi l'investisseur est soumis à de nombreux risques liés à l'exploitant ou au locataire détaillés dans le point précédent (loyer impayé, non-exploitation continue, refus de prêt bancaire ou mensualités des crédits impayées, etc.), ou liés au matériel ou logement (non-livraison, fausse facture, défaut d'assurance, etc.).

Si les monteurs de ce type d'opérations financières souscrivent généralement les assurances nécessaires pour se prémunir contre ces aléas, le risque de requalification fiscale qui serait la conséquence de ces défaillances reste bien réel, et aucune assurance ne permet d'éviter de façon certaine la perte financière qui en découlerait.

Le risque d'utilisation frauduleuse des fonds

Les monteurs en défiscalisation, soumis à certaines obligations, sont en principe garants de la bonne utilisation des fonds. S'ils n'ont pas de forme juridique spécifique à respecter, ils doivent tout de même s'inscrire en Préfecture sur un registre public. Pour pouvoir s'inscrire, il faut respecter un certain nombre d'obligations administratives, mais également signer une charte de déontologie par laquelle le monteur s'engage notamment à exercer ses missions dans le respect de la loi et des intérêts respectifs des investisseurs et de la société exploitante. Il doit également déclarer les opérations réalisées chaque année à l'administration fiscale.

A savoir : si la société de portage prend la forme d'une société en nom collectif (SNC), les investisseurs associés de cette société sont responsables indéfiniment et solidairement. Donc en cas de défaillance des autres associés, un investisseur pourrait être tenu, à lui seul, de l'ensemble des dettes de la société.

Pour les investissements soumis à un agrément fiscal, le risque d'utilisation frauduleuse de fonds est moindre. Toutefois, de nombreux investisseurs éligibles au dispositif Girardin ne

sont pas soumis à un tel agrément. Dans ce cas, le contrôle de l'effectivité du montage financier et des flux qui en découlent n'est pas réalisé *a priori*. Le risque pour l'investisseur est donc de s'engager auprès de personnes peu scrupuleuses qui pourraient utiliser les fonds à des fins totalement différentes de l'investissement auquel il pense en réalité participer.

Cas vécu : Monsieur T. a investi dans un dispositif Girardin industriel en 2017. Lors d'une procédure judiciaire, il a été constaté que le chèque relatif à son investissement a été encaissé sur le compte d'une société qui n'est pas le monteur de l'opération, mais qui est détenue par la personne physique dirigeant de cette société. Différents virements ont été réalisés depuis ce compte vers des comptes tiers alors que les sociétés de portage des investissements soi-disant financés n'étaient pas encore créées, ainsi que vers des comptes appartement à des personnes physiques. Monsieur T. a donc été victime d'un détournement de fonds via une opération financière fictive, et a perdu l'intégralité de son investissement.

A quoi faut-il faire attention avant d'investir dans un dispositif Girardin ?

Avant d'investir, il est donc essentiel de se renseigner sur l'opération auprès de son intermédiaire financier.

- Obtenir des informations sur le projet d'investissement, sa localisation, la société exploitante de l'investissement (activité, ancienneté, solidité financière,...) et les perspectives économiques dans le cadre d'un Girardin industriel, ou de l'organisme de logement social dans le cadre d'un Girardin logement social, etc. A noter que les besoins et perspectives économiques peuvent être très différents d'un territoire à l'autre.
- Vérifier la nature de l'investissement et, dans le cas où il est soumis à un agrément fiscal préalable, s'il l'a bien obtenu.
- Vérifier l'étendue de la responsabilité juridique et financière des associés (selon la forme juridique de la société de portage).
- S'assurer que le monteur est bien recensé sur le registre de la Préfecture dont il dépend (pour l'ensemble de la métropole il s'agit de la Préfecture de Paris), s'informer sur sa forme juridique, son ancienneté, sa réputation, etc.
- Vérifier l'étendue et le fonctionnement d'éventuelles garanties avancées par le monteur de l'opération en demandant les contrats.
- Faire les vérifications d'usage sur l'intermédiaire financier qui commercialise le dispositif Girardin (par exemple, votre conseiller en investissements financiers).

Quels sont les contrôles assurés par les autorités françaises concernant les dispositifs Girardin ?

Les dispositifs Girardin sont encadrés par la loi, et plusieurs autorités françaises effectuent un contrôle concernant leur commercialisation et leur éligibilité :

- L'AMF régule et contrôle les conseillers en investissements financiers qui peuvent commercialiser les dispositifs Girardin en se plaçant comme intermédiaires entre les monteurs des opérations et les investisseurs.

- La DGCCRF (Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes) exerce un contrôle sur les opérateurs commercialisant des dispositifs Girardin afin de vérifier notamment l'absence de pratiques commerciales déloyales telle que la non-présentation des risques ou encore la minimisation trompeuse de l'éventualité d'une requalification fiscale.

- La DGFIP (Direction générale des finances publiques) délivre les agréments préalables pour certaines des opérations concernées, et effectue des contrôles *a posteriori* sur les avantages fiscaux accordés au titre des investissements outre-mer.

[1] Ce contenu est destiné au grand public. Il a été rédigé dans un but pédagogique et n'a pas vocation à constituer un résumé de la réglementation applicable ni une recommandation qui engagerait l'un de ces auteurs, ni ne constitue une quelconque interprétation opposable juridiquement.

SUR LE MÊME THÈME

S'abonner à nos alertes et flux RSS

ARTICLE

PLACEMENTS COLLECTIFS

20 novembre 2023

SCPI, OPCI, SIIC : l'investissement dans l'immobilier (pierre-papier)

GUIDE ÉPARGNANT

BIEN INVESTIR

16 septembre 2020

S'informer sur... Les principaux placements et leurs risques

GUIDE ÉPARGNANT

PLACEMENTS COLLECTIFS

17 septembre 2019

S'informer sur... Les SCPI : la « pierre-papier »

Mentions légales :
Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact : Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02