

D É F I S C A L I S A T I O N - I M P Ô T S O C I É T É

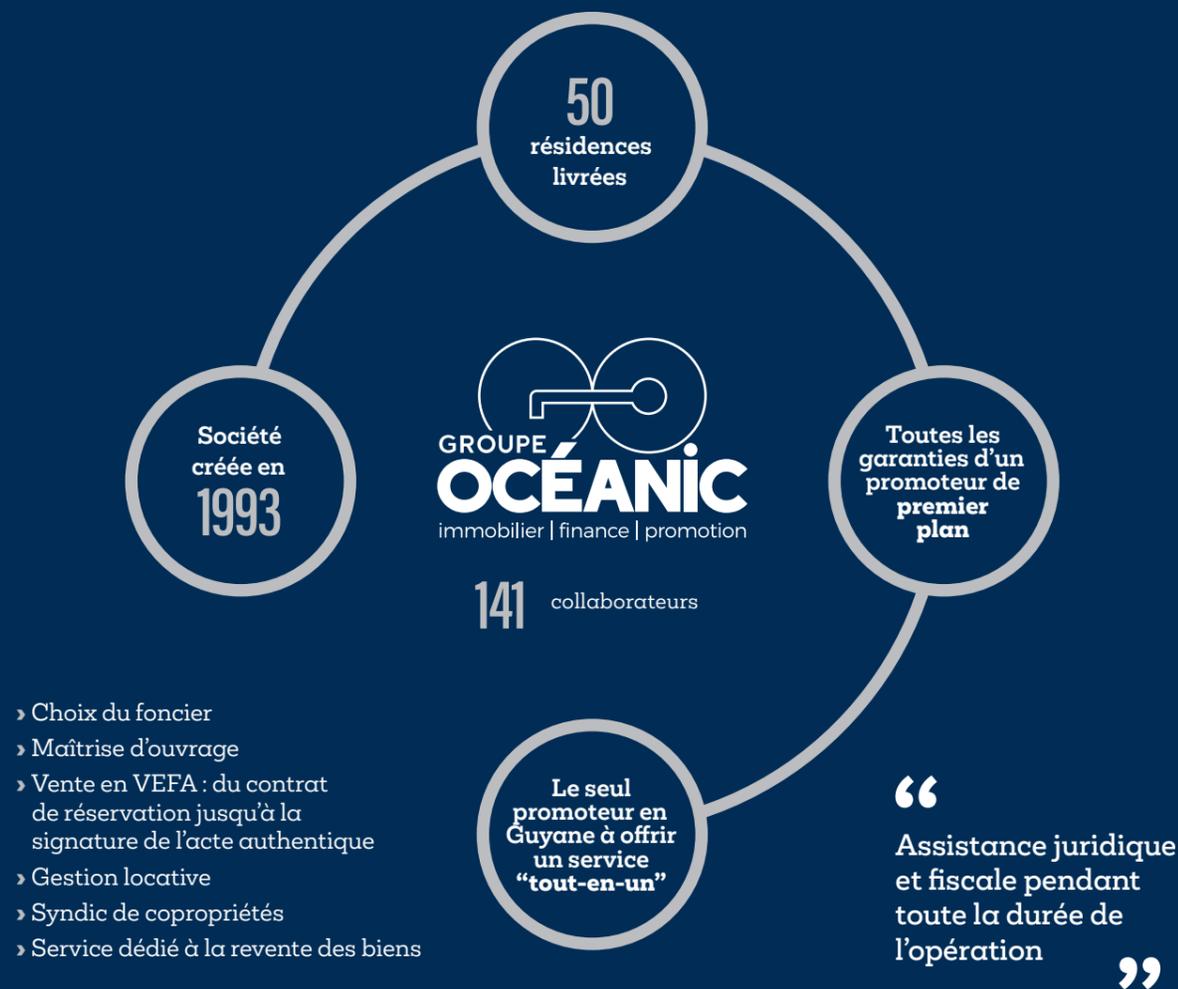


Promotion | Défiscalisation | Gestion | Syndic | Transaction



GROUPE OCÉANIC

Leader de la promotion immobilière en Guyane



Immobilier Neuf Outre-mer "Pyramide des Conseillers"

Cette année encore, le Groupe Océanic s'est vu remettre le prix immobilier neuf Outre-mer par les conseillers en gestion de patrimoine. Au titre de ce classement, Océanic devance SAS Medicis et Océanis Promotion.



LA GUYANE

Un marché immobilier porteur

1/ Une croissance démographique très forte

- › Doublement du nombre d'habitants d'ici 2050 (avec plus de 544 000 habitants)
- › Une seconde Guyane à construire.

2/ Pénurie de logements

- › Des besoins estimés à 5 000 unités par an quand il s'en construit de 1 000 à 1 500 aujourd'hui. Ces besoins sont 3 fois plus importants qu'en Martinique ou en Guadeloupe.

3/ Une croissance économique très dynamique

- › Taux de croissance du PIB en 2019 : 4,1 % contre 1,5 % en France entière, 0,6 % en Guadeloupe et 1,4 % en Martinique (Source : INSEE)
- › Spatial et BTP : 2 secteurs puissants qui ont particulièrement contribué à la hausse du PIB
- › 1 actif sur 3 travaille dans la fonction publique.

4/ Un revenu salarial moyen très élevé

- › Au 2^e rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Île-de-France (Source : Insee / DADS 2014)
- › Au 1^{er} rang du classement par région pour les salaires de la fonction publique (Source : Insee / DADS 2014)
- › La rémunération des fonctionnaires en Guyane est 40 % plus élevée qu'en Métropole
- › Montant moyen de l'ISF : 14 089 € pour un patrimoine moyen de 2,6 M€, ce qui place la Guyane parmi les régions qui paient l'impôt moyen le plus élevé.

(Source : Direction générale des finances publiques 2017)



Pénurie de logements + revenus élevés =

- › Des loyers de marché élevés (comparables à ceux d'une grande ville de province) liés à une forte demande locative notamment sur les biens de qualité.
- › Peu d'incidents de paiement sur les loyers et les charges de copropriété.
- › Des prix de l'ancien proches des prix du neuf sur nos résidences.



© CNES/ESA/BAUDON Philippe, 2008



GIRARDIN IS

Art. 217 undecies du Code Général des Impôts
Principe général

Pour qui ?

Pour toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

Pour quel type d'investissement ?

Les investissements réalisés dans le secteur du logement locatif intermédiaire en Outre-mer : les appartements et villas construits (neufs) ou en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Quelle est la période d'application de la loi ?

Jusqu'au 31 décembre 2025

Quel est son fonctionnement ?

Une société soumise à l'IS peut déduire de son résultat imposable, 100 % du montant de l'acquisition d'un bien immobilier neuf destiné à la location situé dans les Départements d'Outre-mer



Exemple

Hypothèse : une société IS1 dégage un Résultat Courant Avant Impôt (RCAI) de 300 000 €

IS1 achète un bien immobilier en Guyane pour 300 000 € en respectant les conditions de la loi GIRARDIN IS

Hors investissement

- › RCAI 2022 : 300 000 €
- › Résultat fiscal : 300 000 €
- › IS : 75 000 €
- › Résultat Net : 225 000 €

Avec investissement

- › RCAI 2022 : 300 000 €
- › Résultat fiscal : 300 000 - 300 000 = 0 €
- › IS : 0 €
- › Résultat Net : 300 000 €

Gain de trésorerie = 75 000 €

L'augmentation du résultat net générée par la diminution de l'impôt sur société permet, soit :

- › d'augmenter le montant des dividendes distribuables aux actionnaires, soit de
- › développer la capacité d'investissement de l'entreprise et d'augmenter à terme ses fonds propres.





GIRARDIN IS

Art. 217 undecies du Code Général des Impôts
Modalités de mise en œuvre

La déclaration 2058 A

Feuillet 2058-A

à reporter sur le feuillet de détermination du résultat fiscal « 2058-A » à la ligne ZY (acquisition directe) et XG (souscription au capital d'une société interposée).

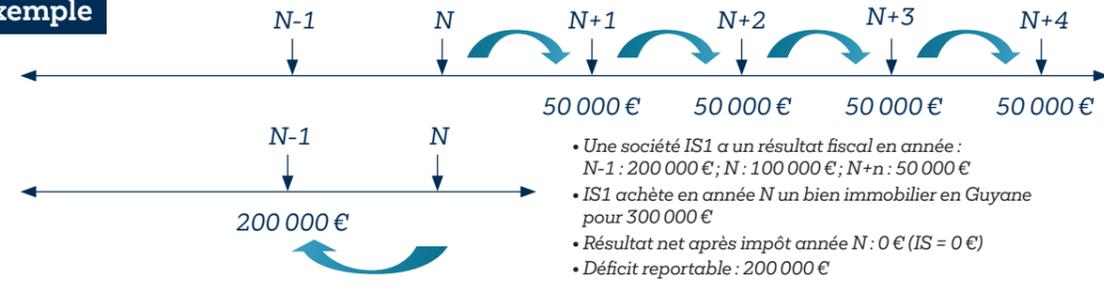
A - Déduction extra-comptable

La déduction est EXTRA-COMPTABLE, c'est à dire qu'elle ne donne lieu à aucune écriture sur les comptes de la société. Il est toujours possible de distribuer des dividendes ou de demander un crédit.

B - Traitement du déficit

Si le résultat imposable de l'année n'est pas suffisant pour déduire 100 % du montant de l'investissement, l'excédent du déficit peut être reporté de façon illimitée sur les exercices suivants ou il peut être reporté en arrière sur les bénéfices non distribués de l'exercice précédent.

Exemple



C - Financement de l'acquisition

Au contraire de placements financiers qui nécessitent un apport initial de capitaux, il est possible de financer cette acquisition à crédit dont les intérêts sont déductibles à 100 %. En complément de l'économie de l'impôt, les recettes locatives aident à financer ce capital immobilier.

D - Maintien de l'amortissement

Les sociétés investisseuses bénéficient d'une double défiscalisation car d'une part l'investissement est déductible du résultat imposable de l'année de sa réalisation, et d'autre part le bien immobilier peut bénéficier de l'amortissement comptable de droit commun.



MONTAGES JURIDIQUES CONSEILLÉS

Société IS - Achat direct

Société IS

location pendant 7 ans

conservation pendant 7 ans

Immeuble /
logement neuf
loué

- Si et seulement si les statuts de la société le permettent.
- Le droit à déduction naît à l'achèvement des fondations de l'immeuble.

Société IS - Achat indirect par le biais d'une souscription au capital d'une société à l'IS, qui procédera à l'acquisition d'un bien

Société IS 1
versant la
souscription

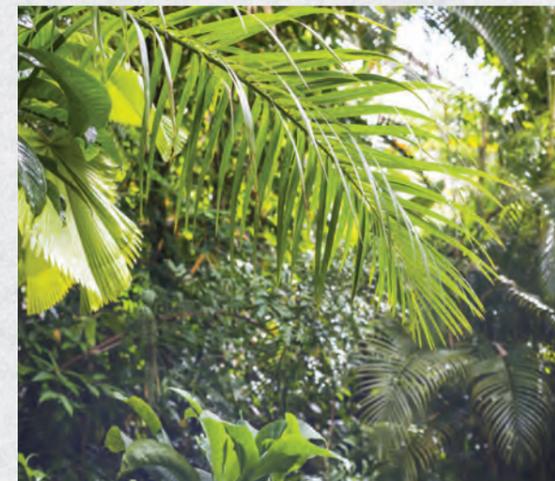
conservation
des titres
pendant 5 ans

Société IS 2
bénéficiaire de
la souscription

conservation
pendant 7 ans
location
pendant 7 ans

Immeuble /
logement neuf
loué

- La société à l'IS doit souscrire au capital de société(s) elle(s)-même(s) soumise(s) à l'IS dont l'objet exclusif est la location de logements neufs situés outre-mer destinés au secteur locatif intermédiaire.
- Le droit à déduction naît au titre de l'exercice au cours duquel sont versés les fonds (achèvement des fondations dans les 2 ans suivant la clôture de la souscription).





UNE ASSISTANCE À VOTRE SERVICE

Le Groupe Océanic a mis en place, en collaboration avec **des avocats** (cabinet JMGA) et **des experts comptables** (cabinet CECCA), un produit immobilier Girardin IS soigneusement élaboré au plan patrimonial, économique et fiscal, qui permet aux entreprises de diminuer, voire de gommer complètement l'impôt sur les sociétés au titre de l'acquisition de logements neufs à usage locatif situés dans le département de Guyane.

“ Le dispositif Girardin IS nécessite, pour sécuriser l'investissement, un réel savoir-faire juridique, comptable et fiscal ”

Pour toutes questions techniques (et pour répondre aux questions de l'expert comptable de l'entreprise) :

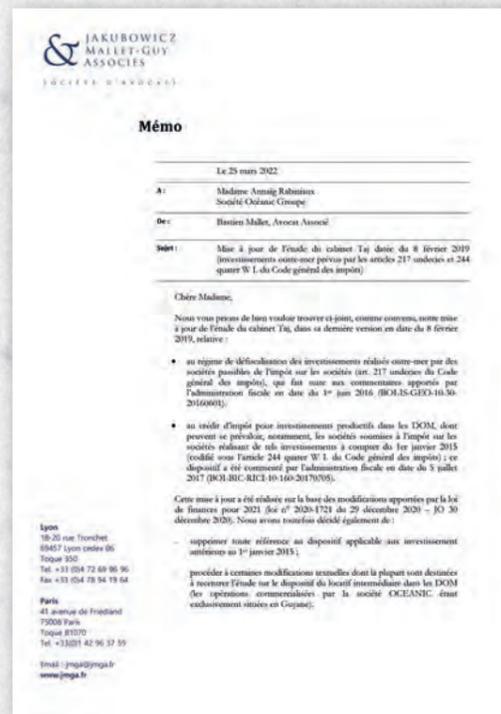
1h30 de "hotline" privilégiée par dossier client après validation du projet par Océanic



Cédrick Meier / Daniel Kessous
Experts-Comptables, Commissaires aux comptes
www.cecca.fr

Une explication simplifiée de la loi Girardin IS :

Constitution d'un livre blanc par le cabinet d'avocats JMGA



GIRARDIN IS

Art. 217 undecies du Code Général des Impôts
Les conditions à respecter

- En contrepartie de cette défiscalisation, l'entreprise s'engage à louer le bien immobilier nu au titre de résidence principale, dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de son acquisition, si elle est postérieure.
- Le bien doit être en location pendant au moins 5 ans à compter de la date de prise d'effet du premier bail à une personne physique qui en fait sa résidence principale.
- L'entreprise doit respecter le plafonnement de loyer et de ressources du locataire qui sont actualisés chaque année par décret.
- Plafonds de loyer** – Pour les baux conclus en 2022 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2022 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder 184 € dans les départements d'outre-mer.
- Plafonds annuels de ressources du locataire** – Pour les baux conclus en 2022 :

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources
	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy
Personne seule (1)	33 654 €
Couple	62 234 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	65 833 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 435 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	74 242 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	79 053 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 5 055 €

(1) Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'assiette de la déduction d'impôt correspond au montant de l'investissement retenu dans la limite de 2 727 € par m² de surface habitable. Au-delà de ce plafond, le coût d'acquisition ne sera pas pris en compte dans le calcul de la réduction d'impôt sur les sociétés. La surface Girardin = surface habitable + surface varangue limitée à 14 m²





ART 217 UNDECIES DU CGI

Montage avec société interposée · Financement cash

CA est inférieur à 7,63 M

RCAI	300 000 €
Prix immobilier	225 400 €
Défiscalisation	IS 2022
Date souscription SARL	01/10/2022
Base amortissable	225 400 €
Durée d'amortissement	30 ans
Taux d'amortissement	3,33 %
Taxe foncière	850 €
Plafond Girardin/m ²	2 727 €
Surface défiscalisable	75,98 m ²
Base défiscalisable	207 197 €

	Frais d'achat	Total Frais
2022	Frais d'acte notarié	4 508 €
	Frais de création SARL interposée	2 000 €
	Total	6 508 €
2023		0 €

Montant de l'opération	231 908 €
------------------------	-----------

RDC	NON
Copropriété	OUI

Données annuelles de gestion immobilière		Mensuel
Loyer	10 200 €	850 €
Gérance locative (8 % du loyer)	816 €	
Frais de syndic (7 % du loyer)	714 €	
Assurance GLI +VL (4,2 % du loyer)	428 €	
Date 1 ^{er} loyer	01/12/2023	

TABLEAU COMPTABLE GIRARDIN IS													
Année	Résultat Société (RCAI)	Déduction ART 217 undecies du CGI	Frais d'acquisition	Amortissement	Loyer	Charges d'emprunt (intérêts du prêt et assurance éventuelle)	Taxe foncière	Charges locatives	Valeur Nette Comptable	Résultat Fiscal Corrigé	IS avant investissement	IS après investissement	Gain IS
2022	300 000 €	-207 197 €	-6 508 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	225 400 €	86 295 €	75 000 €	21 574 €	53 426 €
2023	300 000 €			-626 €	850 €	0 €	0 €	-163 €	224 774 €	300 061 €	75 000 €	75 015 €	-15 €
2024	300 000 €			-7 513 €	10 215 €	0 €	0 €	-1 961 €	217 261 €	300 741 €	75 000 €	75 185 €	-185 €
2025	300 000 €			-7 513 €	10 231 €	0 €	0 €	-1 964 €	209 747 €	300 753 €	75 000 €	75 188 €	-188 €
2026	300 000 €			-7 513 €	10 246 €	0 €	-854 €	-1 967 €	202 234 €	299 912 €	75 000 €	74 978 €	22 €
2027	300 000 €			-7 513 €	10 261 €	0 €	-855 €	-1 970 €	194 721 €	299 923 €	75 000 €	74 981 €	19 €
2028	300 000 €			-7 513 €	10 277 €	0 €	-856 €	-1 973 €	187 207 €	299 934 €	75 000 €	74 983 €	17 €
2029	300 000 €			-7 513 €	10 292 €	0 €	-858 €	-1 976 €	179 694 €	299 945 €	75 000 €	74 986 €	14 €
2030	300 000 €			-7 513 €	10 308 €	0 €	-859 €	-1 979 €	172 181 €	299 957 €	75 000 €	74 989 €	11 €
TOTAL				-53 219 €	72 680 €	0 €	-4 282 €	-13 955 €	172 181 €				53 120 €

TABLEAU DE TRÉSORERIE							
Année	Loyer	Gain IS	Frais	Taxe Foncière	Charges Locatives	TRÉSORERIE	
						Annuelle	Cumulée
2022	0 €	0 €	-6 508 €	0 €	0 €	-231 908 €	-231 908 €
2023	850 €	53 411 €	0 €	0 €	-163 €	54 098 €	-177 810 €
2024	10 215 €	-185 €	0 €	0 €	-1 961 €	8 069 €	-169 741 €
2025	10 231 €	-188 €	0 €	0 €	-1 964 €	8 078 €	-161 663 €
2026	10 246 €	22 €	0 €	-854 €	-1 967 €	7 447 €	-154 216 €
2027	10 261 €	19 €	0 €	-855 €	-1 970 €	7 455 €	-146 761 €
2028	10 277 €	17 €	0 €	-856 €	-1 973 €	7 464 €	-139 297 €
2029	10 292 €	14 €	0 €	-858 €	-1 976 €	7 472 €	-131 825 €
2030	10 308 €	11 €	0 €	-859 €	-1 979 €	7 480 €	-124 345 €
TOTAL	72 680 €	53 120 €	-6 508 €	-4 282 €	-13 955 €		-124 345 €

REVENTE				
2030 : revente après 7 ans de location				
Prix de revente : 225 400 €				
Produit de la revente	VNC du bien	PV de cession	IS sur plus-value	Gain NET final
225 400 €	172 181 €	53 219 €	-13 305 €	87 751 €
Taux de rendement annualisé net				5,13 %

REVENTE				
2030 : revente après 7 ans de location				
Prix de revente : 202 860 €				
Produit de la revente	VNC du bien	PV de cession	IS sur plus-value	Gain NET final
202 860 €	172 181 €	30 679 €	-7 670 €	70 846 €
Taux de rendement annualisé net				4,17 %



ART 217 UNDECIES DU CGI

Montage avec société interposée · Financement par emprunt

CA est inférieur à 7,63 M

RCAI	300 000 €
Prix immobilier	225 400 €
Défiscalisation	IS 2022
Date souscription SARL	01/10/2022
Base amortissable	225 400 €
Durée d'amortissement	30 ans
Taux d'amortissement	3,33 %
Taxe foncière	850 €
Plafond Girardin/m ²	2 727 €
Surface défiscalisable	75,98 m ²
Base défiscalisable	207 197 €

	Frais d'achat	Intérêts intercalaires	Total Frais
2022	Frais d'acte notarié	4 508 €	
	Frais d'hypothèque	2 705 €	997 €
	Frais de création SARL interposée	2 000 €	10 210 €
2023	Total	9 213 €	3 656 €

Montant de l'opération	234 613 €
------------------------	-----------

RDC	NON
-----	-----

• Les frais de notaire représentent 1,8 % du prix de vente, soit 4 338 €.
 • Les frais de création de la société interposée sont de 2 000 € environ.

Données annuelles de gestion immobilière		Mensuel
Loyer	10 200 €	850 €
Gérance locative (8 % du loyer)	816 €	
Frais de syndic (7 % du loyer)	714 €	
Assurance GLI +VL (4,2 % du loyer)	428 €	
Date 1 ^{er} loyer	01/12/2023	

Copropriété	OUI
-------------	-----

Prêt	
Montant	234 613 €
Taux	1,70 %
Années	15
Annuité	17 731 €
Mensualité	1 478 €

Cette acquisition se fera avec l'emprunt de 100 % de la somme.

TABLEAU COMPTABLE GIRARDIN IS													
Année	Résultat Société (RCAI)	Déduction ART 217 undecies du CGI	Frais d'acquisition et intérêts intercalaires	Amortissement	Loyer	Charges d'emprunt (intérêts du prêt et assurance éventuelle)	Taxe foncière	Charges locatives	Valeur Nette Comptable	Résultat Fiscal Corrigé	IS avant investissement	IS après investissement	Gain IS
2022	300 000 €	-207 197 €	-10 210 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	225 400 €	82 593 €	75 000 €	20 648 €	54 352 €
2023	300 000 €		-3 656 €	-626 €	850 €	-663 €	0 €	-163 €	224 774 €	295 742 €	75 000 €	73 935 €	1 065 €
2024	300 000 €			-7 513 €	10 215 €	-3 842 €	0 €	-1 961 €	217 261 €	296 899 €	75 000 €	74 225 €	775 €
2025	300 000 €			-7 513 €	10 231 €	-3 604 €	0 €	-1 964 €	209 747 €	297 149 €	75 000 €	74 287 €	713 €
2026	300 000 €			-7 513 €	10 246 €	-3 362 €	-854 €	-1 967 €	202 234 €	296 550 €	75 000 €	74 138 €	862 €
2027	300 000 €			-7 513 €	10 261 €	-3 115 €	-855 €	-1 970 €	194 721 €	296 807 €	75 000 €	74 202 €	798 €
2028	300 000 €			-7 513 €	10 277 €	-2 865 €	-856 €	-1 973 €	187 207 €	297 069 €	75 000 €	74 267 €	733 €
2029	300 000 €			-7 513 €	10 292 €	-2 610 €	-858 €	-1 976 €	179 694 €	297 335 €	75 000 €	74 334 €	666 €
2030	300 000 €			-7 513 €	10 308 €	-2 351 €	-859 €	-1 979 €	172 181 €	297 605 €	75 000 €	74 401 €	599 €
TOTAL				-53 219 €	72 680 €	-22 412 €	-4 282 €	-13 955 €	172 181 €				60 563 €

TABLEAU DE TRÉSORERIE							
Année	Loyer	Gain IS	Emprunt + FI	Taxe Foncière	Charges Locatives	TRÉSORERIE	
						Annuelle	Cumulée
2022	0 €	0 €	-997 €	0 €	0 €	-997 €	-997 €
2023	850 €	55 416 €	-5 134 €	0 €	-163 €	50 970 €	49 973 €
2024	10 215 €	775 €	-17 731 €	0 €	-1 961 €	-8 702 €	41 271 €
2025	10 231 €	713 €	-17 731 €	0 €	-1 964 €	-8 752 €	32 519 €
2026	10 246 €	862 €	-17 731 €	-854 €	-1 967 €	-9 443 €	23 076 €
2027	10 261 €	798 €	-17 731 €	-855 €	-1 970 €	-9 497 €	13 579 €
2028	10 277 €	733 €	-17 731 €	-856 €	-1 973 €	-9 551 €	4 029 €
2029	10 292 €	666 €	-17 731 €	-858 €	-1 976 €	-9 606 €	-5 577 €
2030	10 308 €	599 €	-17 731 €	-859 €	-1 979 €	-9 662 €	-15 240 €
TOTAL	72 680 €	60 563 €	-130 246 €	-4 282 €	-13 955 €		-15 240 €

REVENTE					
2030 : revente après 7 ans de location					
Prix de revente : 225 400 €					
KRD	Produit de la revente	VNC du bien	PV de cession	IS sur plus-value	Gain NET final
-131 246 €	225 400 €	172 181 €	53 219 €	-13 305 €	65 609 €

REVENTE					
2030 : revente après 7 ans de location					
Prix de revente : 202 860 €					
KRD	Produit de la revente	VNC du bien	PV de cession	IS sur plus-value	Gain NET final
-131 246 €	202 860 €	172 181 €	30 679 €	-7 670 €	48 704 €



ART 244 QUATER W DU CGI

Crédit d'impôt pour investissement neuf Outre-mer (CIOP)

- › Les investissements peuvent être placés sous le régime du crédit d'impôt, défini par l'article 244 quater W du Code Général des impôts.
- › Le bénéfice du crédit d'impôt est réservé aux sociétés dominiennes. Néanmoins il est possible de créer une SCI - membre d'un groupe fiscal intégré dont la mère est située en métropole qui sera également éligible à ce dispositif sous 3 conditions cumulatives :

- 1 -

Cette SCI est domiciliée Outre-Mer

- 2 -

Cette SCI a opté pour l'IS

- 3 -

Cette SCI a un objet social exclusif d'acquisition de logements neufs en outre-mer pour leur location en Girardin Intermédiaire

- › Sur option pour les entreprises de moins de 20 millions de CA.
- › La société mère est substituée à la SCI pour l'imputation sur le montant de son IS du crédit d'impôt dégagé par cette SCI en application de l'article 244 quater W (art 223 O, 1 du CGI)
- › Comme pour le dispositif prévu à l'article 217 undecies, pour bénéficier du crédit d'impôt, il faut respecter les engagements de locations, les plafonds de loyers et de ressources des locataires.
- › L'assiette du crédit d'impôt correspond au montant de l'investissement, retenu dans la limite de 2 727 € par mètre carré de surface habitable pour l'année 2022.
- › Le taux du crédit d'impôt appliqué à son assiette est de 35 %.



ART 244 QUATER W DU CGI

Dans le cadre d'une VEFA, le crédit d'impôt est accordé à hauteur de 70 % de son montant au titre de l'année d'achèvement des fondations, 20 % au titre de la mise hors d'eau et 10 % au titre de la livraison.

Exemple

Une société soumise à l'impôt sur les sociétés acquiert en Guyane le 2 janvier 2022 un immeuble en VEFA pour un prix de 200 000 euros



- › Les fondations sont achevées le 30 décembre 2022, la mise hors d'eau de l'immeuble s'effectue en juin 2023 et l'immeuble est livré le 24 février 2024.
- › La base de calcul du crédit d'impôt est de 200 000 €. La société pourra bénéficier d'un crédit d'impôt de 35 %, soit un montant de : $200\,000 \times 35\% = 70\,000$ €.

La société pourra imputer ce crédit d'impôt sur l'IS dû de la manière suivante :

- › à hauteur de 70 %, soit un montant de crédit d'impôt de 49 000 €, sur l'IS dû au titre de l'année 2022, année d'achèvement des fondations.
- › à hauteur de 20 %, soit un montant de crédit d'impôt de 14 000 €, sur l'IS dû au titre de l'année 2023, année de mise hors d'eau de l'immeuble.
- › à hauteur de 10 %, soit un montant de crédit d'impôt de 7 000 €, sur l'IS dû au titre de l'année 2024, année de la livraison de l'immeuble.

Si le montant du crédit d'impôt est supérieur à l'impôt sur les sociétés exigible, l'excédent est immédiatement restitué.



ART 244 QUATER W DU CGI (crédit d'impôt)

Montage achat direct par la société domiciliée en Outre-Mer

CA est inférieure à 7,63 M

RCAI		Frais d'achat		Prêt		Intérêts intercalaires		Données annuelles de gestion immobilière		Mensuel	
Prix immobilier	300 000 €	Frais d'acte notarié	4 508 €	Montant de l'opération	232 613 €	2022	Loyer	10 200 €	850 €		
Défiscalisation	Crédit d'impôt	Frais d'hypothèque	2 705 €	Apport personnel	32 613 €	850 €	Gérance locative	816 €	8,0 %		
Surface défiscalisable	75,98 m ²	Total	7 213 €	Montant du prêt	200 000 €	2023	Frais de syndic	714 €	7,0 %		
Plafond Girardin/m ²	2 727 €	Base amortissable	225 400 €	Taux	1,70 %	3 400 €	Assurance GLI +VL	428 €	4,2 %		
Base défiscalisable	207 197 €	Durée d'amortissement	30 ans	Années	15	2024	Date 1 ^{er} loyer	02/06/2024			
Achèvement des fondations	26/10/2022	Taux d'amortissement	3,33 %	Annuité	15 115	1 417 €	Augmentation annuelle du loyer	1 %			
Mise hors d'eau	01/12/2023	RDC	NON	Mensualité	1 260 €		Taxe foncière	850 €			
Livraison	01/06/2024	Copropriété	OUI								

TABLEAU COMPTABLE GIRARDIN IS													
Année	Résultat Société (RCAI)	Crédit d'impôt ART 234 quarter W du CGI	Frais d'acquisition	Amortissement	Loyer	Charges d'emprunt (intérêts du prêt, assurance éventuelle et intérêts intercalaires)	Taxe foncière	Charges locatives	Valeur Nette Comptable	Résultat Fiscal Corrigé	IS avant investissement	IS après investissement	Gain IS
2021	300 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	300 000 €	75 116 €	75 116 €	0 €
2022	300 000 €	36 260 €	-7 213 €	0 €	0 €	-850 €	0 €	0 €	225 400 €	291 937 €	75 000 €	36 725 €	38 275 €
2023	300 000 €	18 130 €	0 €	0 €	0 €	-3 400 €	0 €	0 €	225 400 €	296 600 €	75 000 €	56 020 €	18 980 €
2024	300 000 €	18 130 €	0 €	-4 383 €	5 965 €	-3 371 €	0 €	-1 145 €	221 017 €	297 066 €	75 000 €	56 137 €	18 863 €
2025	300 000 €	0 €	0 €	-7 513 €	10 242 €	-3 191 €	0 €	-1 966 €	213 504 €	297 571 €	75 000 €	74 393 €	607 €
2026	300 000 €	0 €	0 €	-7 513 €	10 257 €	-2 986 €	-855 €	-1 969 €	205 991 €	296 933 €	75 000 €	74 233 €	767 €
2027	300 000 €	0 €	0 €	-7 513 €	10 272 €	-2 779 €	-856 €	-1 972 €	198 477 €	297 152 €	75 000 €	74 288 €	712 €
2028	300 000 €	0 €	0 €	-7 513 €	10 288 €	-2 567 €	-857 €	-1 975 €	190 964 €	297 375 €	75 000 €	74 344 €	656 €
2029	300 000 €	0 €	0 €	-7 513 €	10 303 €	-2 352 €	-859 €	-1 978 €	183 451 €	297 601 €	75 000 €	74 400 €	600 €
2030	300 000 €	0 €	0 €	-7 513 €	10 319 €	-2 134 €	-860 €	-1 981 €	175 937 €	297 831 €	75 000 €	74 458 €	542 €
2031	300 000 €	0 €	0 €	-3 757 €	5 167 €	-984 €	-431 €	-992 €	172 181 €	299 004 €	75 000 €	74 751 €	249 €
TOTAL		72 519 €	-7 213 €	-53 219 €	72 813 €	-24 613 €	-4 717 €	-13 980 €	172 181 €				80 252 €

TABLEAU DE TRÉSORERIE							
Année	Loyer	Gain IS	Emprunt + Frais d'acquisition	Taxe Foncière	Charges locatives	TRÉSORERIE	
						Annuelle	Cumulée
2021	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2022	0 €	38 275 €	-33 463 €	0 €	0 €	4 812 €	4 812 €
2023	0 €	18 980 €	-3 400 €	0 €	0 €	15 580 €	20 392 €
2024	5 965 €	18 863 €	-10 234 €	0 €	-1 145 €	13 449 €	33 842 €
2025	10 242 €	607 €	-15 115 €	0 €	-1 966 €	-6 232 €	27 609 €
2026	10 257 €	767 €	-15 115 €	-855 €	-1 969 €	-6 915 €	20 694 €
2027	10 272 €	712 €	-15 115 €	-856 €	-1 972 €	-6 959 €	13 735 €
2028	10 288 €	656 €	-15 115 €	-857 €	-1 975 €	-7 003 €	6 732 €
2029	10 303 €	600 €	-15 115 €	-859 €	-1 978 €	-7 049 €	-317 €
2030	10 319 €	542 €	-15 115 €	-860 €	-1 981 €	-7 095 €	-7 412 €
2031	5 167 €	249 €	-7 557 €	-431 €	-992 €	-3 564 €	-10 976 €
TOTAL	72 813 €	80 252 €	-145 343 €	-4 717 €	-13 980 €	-10 976 €	

REVENTE				
Durée de location : 7 ans - Date de fin de location : 02/07/2031				
Décote : 0 %				
Prix de revente : 225 400 €				
KRD	VNC du bien	PV de cession	IS sur plus-value	Gain NET final
-111 883 €	172 181 €	53 219 €	-13 305 €	89 236 €
Décote : -10 %				
Prix de revente : 225 400 €				
KRD	VNC du bien	PV de cession	IS sur plus-value	Gain NET final
-111 883 €	172 181 €	30 679 €	-7 670 €	72 331 €

Revue de presse



"L'Intégrale Placements" sur BFM Business avec la participation d'Elena Azria, directrice du Développement chez Groupe Océanic, qui répond aux questions concernant l'investissement en Girardin Immobilier Impôt Société.



Outre-mer et dispositif Girardin sur l'IS : ce qui change

LE CERCLE - Un dispositif du volet « impôt sur les sociétés » de la loi Girardin est prorogé jusqu'en 2025, écrit Elena Azria du Groupe Océanic. Il permet de défiscaliser, sous conditions ou partie de l'impôt sur les bénéfices des entreprises qui investissent dans l'immobilier outre-mer.



Par Elena Azria (directrice associée du Groupe Océanic) Le dispositif codifié dans les articles 217 undecies et 244 quater W du Code général des impôts (CGI), qui était prévu jusqu'au 31 décembre 2020, va continuer de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2025. Il permet de défiscaliser sous conditions tout ou partie de l'impôt sur les bénéfices des entreprises qui investissent dans l'immobilier outre-mer.



actifs

Dirigeants d'entreprise : investissez dans l'immobilier et défiscalisez votre impôt sur les sociétés !

Depuis le 1er janvier 2015, il existe néanmoins un autre dispositif de défiscalisation (Art 244 Quater W du CGI) qui permet d'intégrer l'investissement immobilier réalisé sous le régime d'un crédit d'impôt dans la limite de 2.449 euros par mètre carré de surface habitable, dans le cadre d'une VEFA (Vente en état futur d'achèvement), le crédit d'impôt est accordé à hauteur de 50% de son montant au titre de l'année d'achèvement des fondations, 25% au titre de la mise hors d'eau et 25% au titre de la livraison. Les engagements de location, les plafonds de loyers et de ressources des locataires restent les mêmes que dans le cas du premier dispositif.

Le dispositif Girardin fait ainsi partie des textes de loi (Article 217 undecies du CGI) permettant à une société de bénéficier réellement d'un avantage proposé à des entreprises bénéficiaires pouvant éventuellement s'étendre sur plusieurs années.

À l'instar des particuliers, la société qui achète un bien immobilier situé dans les DOM-TOM, devra se montrer tout particulièrement vigilante sur l'emplacement du logement, son rapport qualité/prix et la rentabilité locative du bien. Elle doit également accorder une importance particulière à l'historique du promoteur immobilier qu'elle choisit. Des investisseurs ont malheureusement fait face par le passé à de nombreuses difficultés : constructions mal finies, logements non adaptés à la demande locale et restés vides.

Pour prendre l'exemple de la Guyane, il faut toutefois savoir que ce département d'Outre-mer devrait connaître un doublement du nombre de ses habitants d'ici 2025 (de 250.000 à 500.000 habitants). La production annuelle de logements neufs ne ressort qu'à environ 2.000 logements quand les besoins sont estimés entre 4.400 et 5.300 unités par an.

Dans un contexte de pénurie de logements avec une population à hauts revenus les loyers restent élevés (comparable à la grande ville de province), du fait d'une grande demande particulière sur les biens de qualité.

Elena Azria, directrice du développement du Groupe Océanic.

LES TRÈS BELLES OPPORTUNITÉS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN GIRARDIN POUR LES ENTREPRISES SOUMISES À L'IS

PUBLIÉ LE 01/09/2017 À 15H45 | MIS À JOUR LE 01/09/2017 À 10H40

C'est en achetant plusieurs logements dans cette résidence en Guyane qu'une société bretonne a réduit de 333 033 euros en 2014 et devrait retirer, au cours de cette opération en Girardin-IS en 2022, un gain net de 237 348 euros. SP

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« DOM-TOM. Dernières opportunités à taux élevés ! »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »

« Comment mon Girardin-IS m'a aidé à passer la crise »

« Les dispositifs spécifiques à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM n'ont pas été épargnés par le rabot mais restent intéressants grâce aux taux plus élevés ! »



CAYENNE

3595, route de Montabo
97300 Cayenne
Guyane Française
Tél. : 05 94 25 62 25
Fax : 05 94 25 62 26

BREST

22, rue de Lyon
CS 81867
29218 Brest Cedex 2
Tél. : 02 98 43 44 44
Fax : 02 98 43 69 18

NEUILLY-SUR-SEINE

11 bis, rue du
Commandant Pilot
92200 Neuilly-sur-Seine
Tél. : 01 46 40 12 02

WWW.GROUPEOCEANIC.COM



Retrouvez notre film Girardin IS sur : <http://groupeoceanic.fr/index.php/defiscalisation/impots-societes>
ou scannez le **flash-code** ci-contre