

# Trois dispositifs fiscaux pour un même investissement

Le groupe C.Conseils commercialise actuellement une résidence située à la Réunion, qui peut être soumise aux dispositifs Scellier outre-mer, Girardin et Girardin à l'IS.

**L**e groupe C.Conseils a été fondé il y a vingt ans par Claude Campagnès, CGPI. Il rassemble aujourd'hui cinq sociétés.

Dans son offre actuelle, figure la commercialisation de la résidence *Tamarina*, localisée dans la baie de Saint-Paul, sur l'île de la Réunion. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2010.

## Une spécialité: le dispositif Girardin à l'IS

Ce programme, distribué en exclusivité par C.Conseils, est éligible à plusieurs dispositifs : la loi Scellier outre-mer, la loi Girardin, ainsi que la loi Girardin à l'IS. Ce dernier dispositif est une spécialité du groupe : « *La loi de finances 2009 a instauré pour la première fois le mécanisme du plafonnement des niches fiscales*, explique Claude Campagnès. *Il nous a semblé judicieux de recenser les dispositifs qui permettaient d'échapper à ce mécanisme, notamment l'article 217 undecies du CGI, communément appelé le "Girardin immobilier à l'IS". Il donne la possibilité de réaliser un investissement immobilier sur le secteur intermédiaire dans les DOM-COM, qui bénéficie d'une double déduction : l'amortissement comptable de l'investissement et une déduction extra-comptable du montant de celui-ci, portée sur la liasse fiscale. Nous pouvons distinguer deux grandes finalités dans ce dispositif. D'une part, il s'agit pour l'entreprise et son dirigeant de profiter d'un cadre fiscal très avantageux. Cela permet de générer une économie d'IS immédiate,*

*ainsi que sur les trois années antérieures, tout en créant une capacité de distribution de dividendes complémentaires, et surtout en échappant à la règle du plafonnement global. D'autre part, il s'agit pour l'entreprise de bénéficier d'une source de valorisation par la création d'un actif à la fois stable et rémunérateur. »*

Afin de sécuriser ce montage, le groupe a créé une garantie juridique et fiscale de bonne fin, portée par une société d'avocats et couvrant l'ensemble de la période de reprise possible par l'administration fiscale.

## Avec vue sur l'océan Indien

La résidence *Tamarina*, bâtie par *Odyssey Développement* (structure créée en 2002 et membre de la FNPC Réunion) est située dans le quartier de Plateau Caillou, en plein développement. Cette zone fait effectivement l'objet d'un aménagement urbain, avec plus de 3 000 logements à construire sur les dix prochaines années. La ville de Saint-Paul, très dynamique avec ses nombreuses écoles et son potentiel touristique, devrait attirer 25 000 à 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2020.

De plus, le quartier de Plateau Caillou est à proximité de la route des Tamarins, ouverte l'an passé, et de la future ligne de tram-train, dont la livraison de la première tranche est prévue pour 2012. Le deuxième lycée de l'île est également accessible à pied, ainsi que des commerces, des bâtiments administratifs et des équipements sportifs.

La résidence *Tamarina* est composée de 67 logements, du T1 au T4. Avec 106 places couvertes en sous-sol et 29 à l'extérieur, chaque logement dispose de deux emplacements de parking. L'ensemble donne sur l'océan Indien (y compris les lots en rez-de-chaussée) et tous les appartements ont de larges baies vi-



trées, ainsi que des varangues de 14 à 43 m<sup>2</sup>. Sans oublier, pour certains, des terrasses. Cette vue est protégée car les terrains situés entre le rivage et le quartier sont inconstructibles.

Le prix de ces appartements varie de 212 151 € TTC (incluant les frais d'ingénierie pour le Girardin à l'IS) pour un T1 bis d'une surface totale de 62,84 m<sup>2</sup> (comprenant varangue et terrasse) à 456 278 € TTC pour un T4 de 123,99 m<sup>2</sup>. La gestion de la résidence est confiée à *France Immobilier*, société présente sur l'île depuis dix-huit ans (vingt collaborateurs et trois cabinets).

## Résidence Tamarina

### POINTS FORTS

- 1• L'emplacement avec une vue sur l'océan et un quartier en devenir.
- 2• La garantie juridique et fiscale de bonne fin, portée par une société d'avocats spécialisés.

### POINT FAIBLE

Attractif fiscalement, le dispositif Girardin à l'IS est complexe, donc difficile à expliquer.

### NOTRE AVIS

Le potentiel locatif de cette résidence est certain, en raison de l'évolution démographique de l'île et de la ville de Saint-Paul en particulier.

Contact : Erwan Renaux  
Tél. : 05 56 48 60 00  
contact@cconseils.fr