

NORDYDÉFISC

DEFISCALISATION
INGENIERIE FINANCIERE

PORTAGE SCI EMMAUS LOCATION

SOUSCRIPTION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL D'UNE SCI

Loi GIRARDIN art 199 undecies A du CGI version antérieure à la LODEOM

GIRARDIN
Déplafonné

54%



SOMMAIRE

1) PARTENAIRES	P3
2) CADRE FISCAL.....	P4
3) PRINCIPE DE L'OPERATION.....	P4
4) PRESENTATION DU PROJET.....	P6
5) SCHEMA ET CHIFFRES.....	P7 ET 8

1) Nos partenaires

NOTAIRE

SCP CHAPIRA & NIRDE
Cluny
97110 FORT DE FRANCE
Tél. : 0596 63 92 92
Fax : 0596 63 66 05

AVOCAT

Cabinet BEA
7 rue de Chaillot
75016 Paris
Tél : 01 53 57 78 00
Fax : 01 53 57 78 26
Site internet : www.bea-avocats.com

EXPERT COMPTABLE

Cabinet CELESTINE
Rue 27 N°605
97200 FORT DE FRANCE (Martinique)
Tél. : 05 96 30 00 00
Fax : 05 96 57 25 13
Email :
cabinet.celestine@wanadoo.fr

ASSURANCE DO

Elite Insurance Company Limited
ORIAS 07 022 482
N° Police 1006DOEL00085

1) Le cadre fiscal

L'opération d'augmentation de capital de la SCI EMMAUS LOCATION s'inscrit dans le cadre de l'article 199 undecies A du CGI dans sa version antérieure

Cet article a institué « une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France qui investissent dans les départements d'outremer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en

Nouvelle-Calédonie... ».

L'alinéa 2c de cet article précise que la réduction d'impôt s'applique notamment « au prix de souscription de parts ou actions de sociétés (ex. SCI - Société Civile Immobilière) dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans les départements, territoires ou collectivités d'outre-mer et qu'elles les donnent en location nue pendant 6 ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes qui en font leur habitation principale.

Le permis de construire de la SCI étant antérieur à la promulgation de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 dite LODEOM et l'achèvement des travaux devant intervenir avant le 31 décembre 2011, ce projet reste soumis à l'ancienne mouture de l'article 199 undecies C ainsi que le prévoit l'art 38 de la loi précitée.

En conséquence l'économie d'impôt découlant d'un investissement au sein de la SCI EMMAUS LOCATION sera de 54% du montant de cet investissement.

Pour ce faire la mis en location répondra aux obligations du logement dit intermédiaire conformément aux instructions du bulletin officiel du 2 mars 2011 annexé aux présentes.

2) Principe de l'opération

Véritable alternative aux divers placements de trésorerie à capital garanti, l'investissement dans le cadre de la loi Girardin habitation en SCI de portage vous permet d'évoluer dans un cadre fiscal sécurisé et rentable tout en vous offrant une parfaite maîtrise de votre gain financier sur 5 ans.

En l'espèce un promoteur la SCI EMMAUS LOCATION a entamé la réalisation d'un immeuble de 24 logements sur la commune du Robert.

Pour la réalisation de ces travaux les associés de la SCI, ont apporté sur leurs fonds propres des sommes mises en compte courant d'associé, le terrain a lui-même été apporté selon le même principe.

Il est aujourd'hui offert aux investisseurs la possibilité de souscrire à l'augmentation de capital de la SCI de la façon suivante :

- 37% par apport de fonds propres
- 63 % par intégration des comptes courants associés préalablement transféré aux investisseurs dans le cadre d'un contrat avec paiement à terme.

En rémunération de leurs apports les investisseurs reçoivent 99.97% des parts de la SCI représentant 100% de l'augmentation de capital.

Ainsi ils bénéficient d'une économie d'impôt égale à 54% de l'augmentation de capital tout en n'ayant apporté que 37% de celle ci.

Afin de répondre aux exigences de la loi, les investisseurs devront conserver les parts de la SCI 6 ans.

La SCI s'engage à mettre en location au plus tard dans les six mois de l'achèvement de l'immeuble, l'ensemble des logements à des locataires répondant aux critères des revenus dits intermédiaires et dans les conditions de locations liées, ce pour une durée minimale de 6 ans.

A l'issue de la période fiscale les associés historiques s'engagent à racheter les parts de la SCI ainsi créées pour le solde de la créance née de la cession du compte courant d'associé.

Une promesse synallagmatique de rachat et de vente des parts sociales sera signée concomitamment à l'augmentation de capital et déposée aux minutes du notaire en charge de l'opération.

Durant la période dite fiscale les loyers perçus par la SCI seront utilisés pour le paiement des charges nées de son exploitation et leur solde sera utilisé pour le règlement des intérêts dus par les investisseurs aux associés en rémunérations de la cession de leur compte courant d'associé.



3) Présentation du projet

a. Le projet

La SCI EMMAUS LOCATION est détentrice d'un permis de construire n°97222207BR019 pour la réalisation d'un immeuble de 24 logements sur la commune du Robert au lieu dit quartier Mansarde

L'avancement des travaux est à ce jour au stade Gros Œuvre achevé.

Les travaux sont réalisés sous le contrôle et la maîtrise d'œuvre d'un Bureau d'étude reconnu et professionnel exerçant depuis 1997.

De fait les débloquages de fond pour la poursuite des travaux à l'issue de l'augmentation de capital se feront sous son approbation et directement par l'office notarié en charge de l'opération.

L'immeuble sera doté d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Le projet comporte 24 appartements répartis comme suit :

16 logements F4

8 logements F2

Tous les appartements disposent d'un confort en harmonie avec le cadre de la résidence.

Ils s'ouvrent tous sur la verdure des jardins par une **terrasse** ou un **balcon**. En outre, les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un **jardin privatif**.

L'existence de cuisines et de salles de bains équipées ainsi que de **placards aménagés** souligne également la qualité et le confort des appartements.

Tout a été conçu pour permettre aux résidents de bénéficier d'un **cadre de vie privilégié**.

La Résidence CONCORDIA, une résidence aux attraits multiples et aux prestations recherchées.

La gestion locative des appartements sera assurée par l'agence immobilière Solution Immobilière installée en Martinique depuis 1986 et dont le site internet est www.solutionimmobiliere.com

b- La Commune du Robert

Limitrophe de la Sous-Préfecture de Trinité, la commune du Robert est située sur l'axe national reliant la capitale administrative de Fort-de-France et la capitale économique du Lamentin aux communes du Centre-Atlantique ; le trajet est d'un quart d'heure pour une distance inférieure à 20 Km.

D'une superficie de 4.487 hectares, cette ville est en plein essor puisqu'elle est passée, de par sa population, du rang de 5^{ème} commune sur les 34 que compte La Martinique au recensement 1990 au troisième rang depuis 1999 (passant de 17.746 à 21.240 habitants).

Proche des poumons économiques et administratifs de l'île, disposant sur son propre territoire d'une zone d'activités économiques et bénéficiant d'une somptueuse baie aux multiples îlets ravissant les touristes (départs quotidiens d'excursions en bateau, randonnées en kayak), la commune du Robert dispose de nombreux attraits.

Elle est dotée d'équipements scolaires et doit recevoir prochainement le Centre Caribéen de la Mer. Au mois d'août, elle est très animée en raison de la tenue de sa fête patronale et de la célèbre course de yoles (bateaux antillais traditionnels).

La **RESIDENCE CONCORDIA** se situe à 15 minutes de Fort de France ainsi que de tous ses commerces et services.

Tout est à la portée de la résidence. La proximité est un élément déterminant pour les locataires lors du choix de leur lieu de résidence. ***Aujourd'hui, « gagner du temps » est essentiel à la vie quotidienne.***

Ce critère de proximité allié à une grande qualité de vie font de la commune du Robert et de ses projets des lieux d'habitation prisés et recherchés.

Structures d'enseignement et d'éducation :

- Crèche municipale et garderie.
- Groupes scolaires
- Collège
- Lycée à 8mn de Trinité.



➤ Commerces :

- A 2 mn : Tous les commerces du bourg du Robert, Centre commercial OCEANIS sur la commune, Centre commercial Carrefour Lamentin, La Galéra

4- Schémas et chiffres

A) DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION



B) IMPACT FINANCIER ET FISCAL GLOBAL



C) EXEMPLE POUR UN INVESTISSEUR



BILAN FISCAL INVESTISSEUR

EXEMPLE POUR UNE REDUCTION D'IMPÔT
10800 € PAR AN PENDANT 5 ANS

Année de souscription :	2011
Montant Souscription :	100 000 €
Taux de réduction d'impôt :	54%

Eléments	Montant	Date	Flux
Apport total en 2011	37 000 €		
Versement de l'investisseur		15 décembre 2011	-37 000 €
Economie totale en 2012	10 800 €		
Economie sur le 1er tiers provisionnel		15 février 2012	3 600 €
Economie sur le 2er tiers provisionnel		15 mai 2012	3 600 €
Economie sur le Solde		15 septembre 2012	3 600 €
Economie totale en 2013	10 800 €		
Economie sur le 1er tiers provisionnel		15 février 2013	3 600 €
Economie sur le 2er tiers provisionnel		15 mai 2013	3 600 €
Economie sur le Solde		15 septembre 2013	3 600 €
Economie totale en 2014	10 800 €		
Economie sur le 1er tiers provisionnel		15 février 2014	3 600 €
Economie sur le 2er tiers provisionnel		15 mai 2014	3 600 €
Economie sur le Solde		15 septembre 2014	3 600 €
Economie totale en 2015	10 800 €		
Economie sur le 1er tiers provisionnel		15 février 2015	3 600 €
Economie sur le 2er tiers provisionnel		15 mai 2015	3 600 €
Economie sur le Solde		15 septembre 2015	3 600 €
Economie totale en 2016	10 800 €		
Economie sur le 1er tiers provisionnel		15 février 2016	3 600 €
Economie sur le 2er tiers provisionnel		15 mai 2016	3 600 €
Economie sur le Solde		15 septembre 2016	3 600 €
BENEFICE NET APRES IMPOTS			17 000 €

Rendement actuariel net après impôt : 18,05% l'an

NORDYDÉFISC



DEFISCALISATION

INGENIÉRIE FINANCIERE