

Simulation d'investissement Girardin IS

- Bénéfice comptable avant impôt au 31 décembre 2007 :	160 000 €
- Bénéfice comptable avant impôt au 31 décembre 2008 :	100 000 €
- Taux marginal d'imposition :	40%
- Montant de l'investissement Girardin :	200 000 € TTC

- Gain de trésorerie pour la société avant distribution :	59 679 €
- Montant des dividendes supplémentaires distribué :	59 679 €
- Solde total de l'opération pour les associés après IRPP et CSG	38 791 €

Important : la pratique de l'amortissement de l'immobilier sur 20 ans doublera à terme l'économie d'IS et les frais d'exploitation déductibles, constitueront le cas échéant un déficit déductible.

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2007	Sans Investissement	Avec Investissement
Bénéfice comptable avant impôt	160 000 €	160 000 €
Investissement immobilier dans les DOM		200 000 €
Bénéfice fiscal avant impôt (1)	160 000 €	-40 000 €
Montant de l'impôt société		
15% jusqu'à 38 120 €	5 718 €	-
33,33% au-dessus de 38 120 €	40 627 €	-
Montant de l'impôt société dû	46 345 €	-
Bénéfices après impôt distribuables aux associés	113 655 €	160 000 €
Montant des dividendes imposables à l'IRPP (2)	68 193 €	96 000 €
Montant de l'IRPP dû par les associés (3)	27 277 €	38 400 €
Montant de la CSG	12 502 €	17 600 €
Dividendes nets perçus par les associés	73 876 €	104 000 €
Conclusions au 31 décembre 2007		
Impôt société à régler	46 345 €	-
Dividendes nets après impôt IRPP & CSG pour les associés	73 876 €	104 000 €

Un investissement immobilier de 200 000 € permettrait à votre société et à ses associés d'effectuer un **gain global de trésorerie de 46 345 €**, dès la clôture de l'exercice au 31/12/2007, donc un **gain global de trésorerie de 30 124 €** pour les associés après distribution et IRPP. Avec un report de déficit de 40 000 € pour les années suivantes.

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2008	Sans Investissement	Avec Investissement
Bénéfice comptable avant impôt	100 000 €	100 000 €
Bénéfice fiscal avant impôt (4)	100 000 €	60 000 €
Montant de l'impôt société		
15% jusqu'à 38 120 €	5 718 €	5 718 €
33,33% au-dessus de 38 120 €	20 627 €	7 293 €
Montant de l'impôt société dû	26 345 €	13 011 €

Bénéfices après impôt distribuables aux associés	73 655 €	86 989 €
Montant des dividendes imposables à l'IRPP (2)	44 193 €	52 193 €
Montant de l'IRPP dû par les associés (3)	17 677 €	20 877 €
Montant de la CSG	8 102 €	9 569 €
Dividendes nets perçus par les associés	47 876 €	56 543 €
Conclusions au 31 décembre 2008		
Impôt société à régler	26 345 €	13 011 €
Dividendes nets après impôt IRPP pour les associés	47 876 €	56 543 €

Un investissement immobilier de 200 000 € réalisé en 2007 permettrait à votre société et à ses associés d'effectuer un **gain global de trésorerie de 13 334 €**, dès la clôture de l'exercice au 31/12/2008, donc un **gain global de trésorerie de 8 667 €** pour les associés après distribution et IRPP.

- (1) L'article 217 undécies prévoit que le montant total de l'investissement immobilier est totalement déductible du bénéfice réalisé par la société.
- (2) Dividendes versés aux associés sont rajoutés à leur revenu global, 60% des sommes encaissées.
- (3) Prise en compte d'un taux marginal à 40%.
- (4) Report du déficit fiscal de l'année 2007.