

Loi Girardin (investissement locatif)

Afin de promouvoir le développement économique des [territoires d'outre-mer](#), l'investissement dans l'[immobilier](#) pour les particuliers est encouragé par l'État français et est actuellement régi par la **loi Girardin** du [21 juillet 2003](#) (CGI, art. 199 undecies A)¹, en remplacement de la loi Paul. Ce dispositif est valable du 21 juillet 2003 au 31 décembre 2017. Tout contribuable domicilié sur le territoire français peut profiter de ce dispositif de [défiscalisation](#), à titre de résidence principale en ou investissement locatif.

La base de réduction d'impôt est le prix d'acquisition du logement neuf. Cette base est égale à la multiplication de la surface habitable du logement en m² (plus 14 m² de terrasse) par un plafond revu annuellement (2 025 en 2006, 2 125 € TTC en 2007, 2 233 € TTC en 2008).

Base de réduction = (Surface habitable + 14 m² terrasse couverte maximum) x 2 233 €

Exemple : Pour un T3 de 70 m² ayant une terrasse couverte de 15 m²

La base de réduction en 2007 = (70 + 14) x 2125 = 178 500 €

□ Mars 2010 : la loi Girardin vient d'être revu à la hausse. Les bulletins officiels des impôts n° 5 B-16-10 et n°4 A-3-10, du 25 février dernier, fixent en effet à 2 247 euros par mètre carré de surface habitable.²

Loi Girardin Habitation

A quoi sert-elle ?

L'Etat a mis en place ce type d'incitations fiscales afin de pallier la carence locative, très forte dans les [DOM-TOM](#).

Avantages fiscaux

Le contribuable qui réalise l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM-TOM

peut bénéficier d'une réduction d'impôt variant de 25 à 50% selon les cas, et pouvant même atteindre 64% sous certaines conditions :

- En **location libre** (pas de plafonds de loyers), la réduction d'impôts est de 40 % du prix d'achat de l'acquisition étalée sur 5 ans, soit 8 % par an. La base de calcul de l'économie d'impôt est plafonnée à 2125 € TTC/m² pour 2007. La surface prise en compte pour cela inclut la varangue (loggia) pour une superficie maximale de 14m².

Exemple pour notre T3 : Montant défiscalisable = 178 500 x 40 % = 71 400 €
Réduction annuelle d'impôt = Montant défiscalisable / 5 ans = 71 400 € / 5 = 14280€

- En **location intermédiaire** (obligation de plafonds de loyers), la réduction d'impôts est de 50 % du prix d'achat de l'acquisition étalée sur 5 ans, soit 10 % par an. La base de calcul de l'économie d'impôt et la surface prise en compte sont les mêmes que pour la location libre.

Exemple pour notre T3 : Montant défiscalisable = 178 500 x 50 % = 89 250 €
Réduction annuelle d'impôt = Montant défiscalisable / 5 ans = 89 250 € / 5 = 17850€

- Dans le cas d'un logement affecté à l'**habitation principale** du contribuable, la réduction d'impôt est de 25 % du prix d'achat, étalée sur 10 ans, à raison de 10 % par an. Le contribuable doit conserver son bien en tant que résidence principale pendant au moins 5 ans.

Exemple pour notre T3 : Montant défiscalisable = 178 500 x 25 % = 44 625 €
Réduction annuelle d'impôt = Montant défiscalisable / 10 ans = 44 625 € / 10 = 4 462.5 €

Ces différents taux sont majorés de 10 points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible et de 4 points lorsque sont réalisées des dépenses visant à la production d'énergies renouvelables. La réduction d'impôt maximale peut donc être de 64 % (50+10+4).

La réduction d'impôt est applicable à compter de l'année d'achèvement du bien (DAT).

A partir du 1er janvier 2009, le montant maximal de la défiscalisation est plafonné à 40.000 € par an et par foyer fiscal.

Conditions

Le logement neuf situé dans les DOM-TOM doit être loué nu à titre de résidence principale pour une durée de 6 ans.

Pour la location intermédiaire, afin de faciliter l'accès à la location:

- Les loyers mensuels pour 2007 sont plafonnés pendant 6 ans à 11,66€ hors charge/m² habitable (plus varangue jusqu'à 14m²)
- Les ressources annuelles des locataires sont plafonnées à:
- 26 939 € pour un célibataire
- 49 824 € pour un couple sans personne à charge
- 52 706 € pour un couple avec 1 personne à charge
- 55 588 € pour un couple avec 2 personnes à charge
- 59 440 € pour un couple avec 3 personnes à charge
- 63 291 € pour un couple avec 4 personnes à charge

Prise en compte dans le calcul des impôts

La réduction d'impôts prend effet l'année de la livraison du bien, et non pas celle de la signature de l'acte de vente (généralement une [VEFA](#)).

Par exemple, si le bien ne sera livré qu'en 2011 alors que la signature de l'acte a lieu en 2010, la réduction d'impôts ne prendra effet que pour les impôts de 2011.

Il n'y a pas de prorata temporis dans le calcul de la réduction d'impôt : un bien livré en décembre donnera autant de réduction d'impôts qu'un bien livré en janvier de la même année.

Loi Girardin Industriel

Grâce à une ingénierie fiscale performante et à la sélection de secteurs économiques sécurisés, il est possible de gommer son impôt en totalité chaque année et ce quel qu'en soit le montant.³

L'Etat a mis en place ce type d'incitations fiscales afin de stimuler l'activité économique dans les DOM-TOM.

Comment ?

La loi Girardin industriel permet, en devenant propriétaire de biens industriels, de réduire votre impôt de 50% des montant investis. L'engagement de détention de ces biens est de 5 ans (réduit à 4 ans pour certains secteurs) et des contreparties vis à vis de l'entreprise locale sont à respecter.

Avantages

Une réduction d'impôt de 50% (60% sur les TOM ou sur certains secteurs d'activité) sur une année, calculée sur le montant d'investissement productif HT.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû, l'excédant constitue une créance sur l'Etat. Cette créance est utilisée pour le paiement de l'Impôt sur le Revenu dû au titre des 5 années suivantes. La fraction non utilisée est remboursée à l'expiration de cette période.

Ce dispositif est validé jusqu'en 2017.

Conditions

Engagement de détention pendant 5 ans (ou la durée normale d'utilisation si elle est inférieure).

Rétrocession minimale de 50% de l'avantage fiscal à l'entreprise locale, sous la forme d'une diminution du loyer ou du prix de cession du bien, lorsque l'investissement est d'une valeur inférieure à 300 K€, et de 60%, lorsque sa valeur excède ce seuil de 300 K€.

Dans la majorité des secteurs d'activité éligibles à ce dispositif d'incitation fiscale, l'application de ce dernier est réalisée de plein droit lorsque le programme d'investissement n'excède pas 250 K€, au-delà de ce seuil, un agrément préalable de la Direction Générale des Impôts peut être impératif.

A partir du 1er janvier 2009, le plafond annuel des investissements réalisés en direct dans les DOM-TOM est fixé à 40.000 euros s'il s'agit, par exemple, d'investir dans une éolienne. Si le but est de prendre une participation dans un complexe hôtelier, le schéma est différent : le plafond remonte à 100.000 euros si

la rétrocession à l'entreprise exploitante est de 60 % et de 80.000 euros si la rétrocession est de 50 %.

Loi Girardin industriel, précisions techniques

Depuis plus de 50 ans, la loi offre des avantages fiscaux aux personnes qui investissent en outre-mer dans l'optique de développer l'économie de ces territoires. Il existe plusieurs possibilités autorisées par le Code Général des Impôts (CGI) afin de défiscaliser son impôt sur le revenu et notamment la défiscalisation industrielle outre-mer appelée « Girardin industriel ».

La loi Girardin industrielle est un dispositif de réduction d'impôt mis en place jusqu'au 31 décembre 2017. La loi Girardin industrielle agit donc directement sur l'impôt à payer et non sur le revenu.

En contrepartie de votre participation vous pouvez ainsi obtenir une réduction d'impôt de 50% à 70% selon le type d'investissement réalisé par la société bénéficiaire. Ainsi, vous profitez d'un effet de levier et la réduction d'impôt à laquelle vous avez droit est plus importante que l'investissement réalisé. Vous pouvez ainsi profiter en une année d'un retour sur investissement variant de 25% à 50% (plus l'apport est effectué tôt dans l'année, plus le partage de l'avantage fiscal est en faveur du contribuable-investisseur).

Ce dispositif appelé aussi « one shot » vous permet de récupérer votre apport dès l'année suivant l'investissement, augmenté d'une rentabilité fiscale importante, le tout sous forme de réduction d'impôt et sans aucun effort d'épargne ou problématique de sortie à terme.

Les associés :

Les personnes physiques domiciliées en France (départements métropolitains ou départements d'outre-mer) bénéficient de la réduction d'impôt dans une proportion correspondant à leurs droits aux résultats dans la société. Cette société peut revêtir différentes formes : SNC, SEP, SAS, GIE ...

Affectation du bien :

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, l'acquisition, la création ou la prise en crédit-bail d'investissements productifs ayant la nature d'immobilisations neuves, corporelles et amortissables. Les investissements productifs doivent être réalisés outre-mer dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole ou une activité industrielle, commerciale ou artisanale. Certains secteurs d'activités sont par nature éligibles, sont expressément exclus du dispositif.

Agrément préalable :

Certains investissements ne peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt que s'ils ont reçu un agrément préalable du ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de l'outre-mer. La procédure d'agrément préalable vise les investissements :

- Qui concernent certains secteurs d'activités quel que soit leur montant,
- Dont le montant total par programme et par exercice est supérieur à 250.000 € (ces investissements doivent être réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans les départements d'outre-mer depuis au moins deux ans dans l'un des secteurs éligibles à l'aide fiscale ou donnés en location à une telle entreprise),

Réduction d'impôt :

Année d'imputation de l'avantage fiscal : La réduction d'impôt est pratiquée au titre de l'année au cours de laquelle l'investissement est réalisé. En cas d'acquisition d'un immeuble à construire ou de construction d'immeuble, la réduction d'impôt est pratiquée au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées. La réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values.

Durée de conservation :

Les associés doivent conserver les parts ou actions de la société pendant un

délai de cinq ans à compter de la réalisation de l'investissement. Toutefois, il est admis que ce délai soit ramené à la durée normale d'utilisation de l'investissement si elle est inférieure à cinq ans.

Assiette de la réduction d'impôt :

La base de la réduction d'impôt est égale à la valeur des investissements productifs correspondant à leur prix de revient hors TVA et hors frais de toute nature, (commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport, d'installation et de mise en service amortissables), diminué de la fraction de leur prix de revient financée par une subvention publique. L'assiette de la réduction est donc plus importante que le montant investi par le contribuable.

Taux de la réduction d'impôt :

Taux de droit commun : Le montant de la réduction d'impôt est, en principe, égale à 50% du prix de revient de l'investissement éligible.

Le taux de la réduction d'impôt peut être majoré pour certains types d'investissements : • Pour les investissements réalisés en Guyane, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon ou à Wallis et Futuna, le taux de la réduction d'impôt est porté à 60%, • Pour les investissements réalisés dans le secteur de la production d'énergie renouvelable, les taux de 50% et de 60% sont majorés de 10%, • Pour les travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés, le taux de la réduction d'impôt est porté à 70% pour les travaux réalisés dans les départements d'outre-mer et à 60% pour les travaux réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

Rétrocession :

Le bailleur est tenu de rétrocéder à l'entreprise exploitante au moins 60% du montant de la réduction d'impôt à laquelle son investissement a ouvert droit. Le taux de rétrocession est ramené à 50% pour les investissements dont le montant par programme et par exercice est inférieur à 250.000 € par exploitant. Cette rétrocession prend la forme d'une diminution du montant des loyers et du prix de

cession du bien à l'exploitant.

Plafonnement outre-mer : [

La somme des réductions d'impôt sur le revenu outre-mer (Girardin immobilier et industriel) et des reports de ces réductions d'impôt dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition est plafonné à : • 40.000 €, • Ou sur option du contribuable, si ce second montant est plus élevé, ce plafond annuel peut être porté à 15% du revenu du foyer de l'année considérée. Le plafonnement s'applique annuellement et non par investissement.

Afin de tenir compte de la rétrocession, la réduction d'impôt et les reports éventuels, sont retenus pour : • 40% de leur montant lorsque le taux de rétrocession minimal est fixé à 60%, • Ou pour 50% de leur montant lorsque ce taux est de 50%.

Plafonnement global :

Les réductions d'impôt pour investissement outre-mer sont incluses dans le périmètre du plafonnement global des avantages fiscaux (20.000 € et 8% du revenu). Il convient par conséquent de mettre tout d'abord en œuvre le plafonnement spécifique aux réductions d'impôt pour investissement outre-mer, puis d'appliquer le plafonnement global. La réduction d'impôt est prise en compte après rétrocession, (c'est-à-dire, selon le cas, pour 40 % ou 50 % du montant total de la réduction d'impôt obtenue).

Report de la réduction d'impôt :

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable ayant réalisé l'investissement, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement. Aucun remboursement de créance de la réduction d'impôt ne peut être effectué.

Conclusion :

L'intérêt du dispositif pour l'investisseur est un intérêt purement fiscal puisqu'il ne peut espérer aucune plus-value au terme de l'opération. Son gain consiste en une économie d'impôt qui dépasse le montant de son apport initial, obtenue dès l'année qui suit son investissement. Ce type d'investissement concerne essentiellement les contribuables domiciliés en France ayant une imposition supérieure ou égale à 8.000 €.