

LA LOI GIRARDIN

**Se défiscaliser en investissant dans l'immobilier d'habitation en
Outre-mer (ex loi Paul)**

Réduction d'impôt de 40% ou 50% du montant de l'acquisition étalée sur 5 ans

LA LOI EN BREF

Les personnes physiques, domiciliées en France, qui investissent dans les Dom-Tom entre le 22 juillet 2003 et le 31 décembre 2017, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans le secteur du logement, directement ou par le biais d'une souscription. (Loi n° 2003-660 du 21/07/2003. La loi Girardin vient remplacer la loi Pons et la loi Paul.

LES AVANTAGES :

- La réduction d'impôt est égale à 40% du montant TTC de l'investissement du logement et peut atteindre 50% lorsque que l'investissement est réalisé dans le secteur du logement intermédiaire. On entend par secteur intermédiaire les logements qui respectent un plafond de loyer mensuel et un plafond de ressources pour les locataires.
- La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans
- La base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à 1959 €H.T./m² habitable (pour les achats réalisés en 2007) et réévaluée tous les ans.

LES OBLIGATIONS :

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est toutefois subordonné à l'engagement de louer le logement nu pendant au moins 6 ans. (Cette durée est ramenée à 5 ans dans le secteur libre.)
- Il doit être la résidence principale du locataire. Cette affectation doit être effective et continue et doit intervenir dans les 6 mois de l'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Le logement doit être neuf ou en état futur d'achèvement.
- Le logement ne peut pas être loué au conjoint ou à un membre du foyer fiscal de l'investisseur.

DISPOSITIF

LES OBLIGATIONS :

- La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient de l'acquisition ou de la construction du logement. En cas d'acquisition, il convient de retenir le prix effectivement versé, majoré des frais et honoraires (notaire, commercialisation...), droits d'enregistrement, T.V.A.....
- La réduction d'impôt est pratiquée pour la première fois, en intégralité, l'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition.
- La réduction d'impôt s'impute directement sur l'impôt résultant du barème progressif avant imputation des crédits d'impôts.
- Si la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, elle ne peut donner lieu à remboursement.
- Toutefois, le calcul de la réduction d'impôt est conditionné à un plafonnement du prix au m² de surface habitable, réévalué tous les ans dans le cadre de la loi, de finances.
- La surface habitable est constituée de la surface habitable réelle additionnée de la surface de la varangue (loggia couverte) dans la limite de 14 m².
- Le nombre d'investissement n'est pas limité.
- Le déficit foncier éventuel est imputable sur les revenus de même nature.

FISCALITE

EN SECTEUR LIBRE :

- La réduction d'impôt est égale à 40% du prix de revient de l'acquisition, dans la limite du plafonnement du prix au m² de surface habitable.
- Ce plafond est fixé à 1959 € HT par m² de surface habitable (pour les achats réalisés en 2007).
- Dans ce cas, le loyer est libre et les ressources du locataire ne sont pas plafonnées.
- La durée de la location sera d'un minimum de 5 ans et devra intervenir dans les 6 mois de l'achèvement ou de l'acquisition du bien.

EN SECTEUR INTERMEDIAIRE :

La réduction d'impôt sera majorée à hauteur de 50% du prix de revient de l'acquisition, tout en respectant également le plafonnement du prix au m² de surface habitable, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le loyer annuel au m² de surface habitable ne doit pas dépasser, charges non comprises,
 - 140 €/m² dans les départements d'Outre-mer et Mayotte.
 - 180 €/m² à St Pierre & Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, dans les îles Wallis & Futuna et les terres australes et antarctiques françaises.
- Louer le bien nu dans les 6 mois de son achèvement ou de son acquisition et pendant 6 ans au moins à compter de la date de prise d'effet du bail, à des personnes qui en font leur résidence principale. (Sont exclus le conjoint et les membres du foyer fiscal de l'acquéreur.
- Les ressources du locataire ne doivent pas excéder un certain plafond, fixé tous les ans par décret. Il s'agit des ressources du locataire de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou à défaut de l'année antérieure. Au titre de l'année 2006, et pour les DOM et Mayotte, telles que figurant sur l'avis d'imposition il faut retenir les plafonds de ressources suivants :
 - **26.939 €** pour une personne seule
 - **49.824 €** pour un couple marié
 - **52.706 €** pour une personne seule ou un couple marié ayant une personne à charge
 - **55.588 €** pour une personne seule ou un couple marié ayant deux personnes à charge
 - **59.440 €** pour une personne seule ou un couple marié ayant trois personnes à charge.

PARTICULARITES

Des majorations supplémentaires de réduction d'impôt peuvent être consenties selon qu'on se situe dans le secteur libre ou le secteur intermédiaire, dans 2 cas de figures :

- Une majoration de 10% lorsque le logement se situe dans une zone urbaine sensible.
- Une majoration de 4% lorsque les dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.

EXEMPLE :

Pour un investissement de 210.000 € TTC € en 2007, comprenant tous les frais, pour un logement de 72m² de surface habitable (58 m² hab. + terrasse couverte de 14 m²) :

Plafonnement de l'investissement : $72 * (1959 + 8.50\% \text{ TVA}) = 153.037 \text{ €}$

Montant de la réduction d'impôt : $153.037 * 40\% = 61.215 \text{ €}$, soit 12.243 €/an jusqu'en 2011.

En secteur intermédiaire, nous aurions :

- Une économie d'impôt de : $153.037 * 50\%$, soit 15.303 €/an jusqu'en 2011
- Un loyer limité à : $140 * 72 = 10.080 \text{ €/an}$ soit 840 €/mois.
- Une location minimum de 6 ans.

Le choix entre le secteur libre et le secteur intermédiaire dépendra du loyer marché et du potentiel locatif en fonction des revenus.