

## Loi Girardin

### SOMMAIRE

La Loi GIRARDIN s'applique à deux domaines : .....	2
Les réductions d'impôt sur le revenu pour les investissements immobiliers : .....	2
Base de la réduction d'impôt : .....	3
Taux de la réduction d'impôt : .....	3
I - Location dans le secteur locatif intermédiaire : .....	3
II - Location en secteur libre .....	3
III - Propriétaire occupant .....	3
Point de départ de la réduction d'impôt : .....	4
Remise en cause de l'avantage fiscal : .....	4
Les différents cas de remise en cause : .....	4
Les exceptions à la remise en cause : .....	5

La loi Programme pour l'Outre mer a modifié le régime de réduction d'impôt au profit des contribuables domiciliés en France et investissant dans les départements et territoires d'outre-mer (articles 199 undecies A et B du Code Général des Impôts).

Ce dispositif, connu sous le nom de Loi GIRARDIN, a succédé depuis le 21 juillet 2003 à la Loi Paul.

Applicable à compter du 21/07/2003 et ce jusqu'au 31/12/2017, elle concerne les investissements réalisés :

- Dans les DOM : Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion,
- Dans les TOM : Polynésie française, Wallis et Futuna, Nouvelle Calédonie, Mayotte, Saint Pierre et Miquelon.

### **La Loi GIRARDIN s'applique à deux domaines :**

- L'investissement immobilier ( article 199 undecies A du CGI ) :
  - ✓ Soit dans l'investissement direct,
  - ✓ Soit dans l'investissement indirect :
    - par la souscription au capital de sociétés de construction de logements,
    - par la souscription au capital de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI).
- L'investissement dans les secteurs productifs ( article 199 undecies B du CGI ) :
  - ✓ Soit par la souscription au capital de sociétés de développement régional des DOM-TOM,
  - ✓ Soit par la souscription au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés appartenant à certains secteurs d'activités qui effectuent des investissements productifs outre-mer.

Les bénéficiaires doivent être fiscalement domiciliés en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer.

L'investissement immobilier étant le cœur du métier du Groupe Omnum Finance, cette fiche technique n'aborde que cedit domaine.

### **Les réductions d'impôt sur le revenu pour les investissements immobiliers :**

La Loi GIRARDIN prévoit une réduction d'impôt au profit des investisseurs qui, d'une part achètent un logement neuf, et d'autre part affectent celui-ci, dans les 6 mois de son achèvement, à l'usage de résidence principale de son occupant.

En cas d'investissement direct, la location ne peut être consentie au profit du conjoint ou d'un membre du foyer fiscal du propriétaire.

En cas d'investissement indirect la location ne peut être consentie au profit d'associés de la société, de leur conjoint ou membre de leur foyer fiscal.

Les immeubles et parts ou actions de société dont la propriété est démembrée sont exclus du bénéfice de la réduction à moins que ce démembrement ne résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune. Dans ce dernier cas, le survivant peut demander la reprise à son profit du bénéfice de la réduction d'impôt pour la période restant à courir.

Rédigé par :	Stéphanie ORIOLA	Réf. doc : FT-LoiGirardin_01	
Validé par :	Séverine SALINIER	Date de la version :	28/02/2006
Révisé par :	Stéphanie ORIOLA	Date dernière révision :	17/03/2006
Validé par :	Séverine SALINIER		

Pour les membres d'indivision autres que successorales, chaque indivisaire peut pratiquer une réduction d'impôt calculée sur la quote-part du montant de l'investissement correspondant à ses droits dans l'indivision.

Le nombre d'investissements n'est pas limité ; il est donc possible de procéder à plusieurs achats pendant la période d'application de la loi.

Ceci est particulièrement intéressant pour les contribuables fortement imposés.

### **Base de la réduction d'impôt :**

La base de la réduction d'impôt est égale au prix de revient ou d'acquisition du logement. Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2006, la base de la réduction d'impôt est plafonnée à 1866 € HT par mètre carré de surface habitable quel que soit le lieu de l'investissement (soit par exemple 2024,61 € TTC/m<sup>2</sup> avec une TVA à 8,5 % dans les DOM).

Cette limite sera relevée au 1er janvier de chaque année en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

Exemple :

Pour un investissement réalisé dans le secteur locatif intermédiaire :

- ✓ prix de revient 188 159 € TTC,
- ✓ surface habitable totale (appartement + varangue) de 53,9 m<sup>2</sup>,
- ✓ réduction étalée sur 5 ans de 54 563 € TTC calculée de la manière suivante :  
 $2\,024,61 \text{ € TTC} \times 53,9 \text{ m}^2 = 109\,126,48$   
 $109\,126,48 \times 50\% = 54\,563 \text{ €}$

### **Taux de la réduction d'impôt :**

#### **I - Location dans le secteur locatif intermédiaire :**

La réduction d'impôt est égale à 50% étalée sur 5 ans (soit 1/5ème ou 10 % par an).

Le contribuable doit louer pendant 6 ans son logement en respectant des conditions de loyers et de ressources (cf fiche technique plafonds de location) et le conserver 6 ans au minimum.

#### **II - Location en secteur libre**

La réduction d'impôt est égale à 40% du montant de l'investissement étalée sur 5 ans (soit 1/5ème ou 8 % par an).

Le logement doit être loué pendant 5 ans sans conditions de ressources, ni de loyers.

#### **III - Propriétaire occupant**

Le propriétaire peut également se réserver l'usage du logement. Dans ce cas, il est tenu de l'occuper comme résidence principale pendant 5 ans.

La réduction d'impôt est de 25 % du montant de l'investissement étalée sur 10 ans.

### **Attention**

Si le contribuable est redevable d'un impôt inférieur à la réduction prévue, la part de la réduction excédant le montant de l'impôt sera perdue.

## **Point de départ de la réduction d'impôt :**

La réduction d'impôt est pratiquée pour la première fois sur l'impôt correspondant aux revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de l'année d'acquisition si celle-ci est postérieure. Lorsque l'investissement porte sur des parts ou actions, c'est l'année de souscription qui est retenue, mais seules les sommes effectivement versées au 31 décembre de cette année ouvrent droit à réduction.

## **Remise en cause de l'avantage fiscal :**

### **Les différents cas de remise en cause :**

#### Logement acquis ou construit par le contribuable :

La réduction d'impôt est notamment remise en cause dans les cas suivants :

- le logement n'est pas utilisé à titre de résidence principale par le contribuable. Il en est ainsi, lorsque le contribuable ne respecte pas l'affectation à cet usage pendant cinq ans et affecte le bien à la location ou le met à la disposition d'un tiers sans être tenu par un contrat de location ;
- le logement n'est pas utilisé à titre de résidence principale du locataire. Il faut, pour le bénéfice de la réduction d'impôt, que cette utilisation soit effective et continue pendant la durée de l'engagement. En cas de vacance du logement destiné à la location, le propriétaire doit établir qu'elle n'est pas de son fait en montrant qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions mises à la location ne sont pas dissuasives ;
- le logement n'est pas loué dans les six mois ;
- le logement est loué meublé ou équipé pendant la durée de l'engagement ;
- le logement est loué au conjoint ou à un membre du foyer fiscal du contribuable ;
- le logement ouvrant droit à réduction fait l'objet d'une cession dans le délai prévu par l'engagement ;
- la propriété du logement est démembrée au cours de la période couverte par l'engagement. Une exception est toutefois prévue lorsque le démembrement résulte du décès du contribuable.

#### Location à caractère intermédiaire :

La réduction d'impôt accordée fait également l'objet d'une reprise dans les situations suivantes :

- les conditions de ressources ne sont pas respectées à chaque conclusion d'un nouveau bail ;
- la condition de loyer n'est plus respectée à un moment quelconque au cours de la période couverte par l'engagement.

### **Les exceptions à la remise en cause :**

Il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice des réductions d'impôt précédemment accordées, lorsque le non-respect de l'engagement d'affectation à la résidence principale, ou de location intervient à la suite de l'un des événements suivants :

- apport partiel d'actif ou de fusion, à condition que la société qui bénéficie de l'apport ou la société absorbante réponde aux conditions prévues pour les sociétés bénéficiaires des souscriptions et s'engage à conserver les biens transmis pendant la fraction du délai restant à courir ;
- changement de situation matrimoniale du contribuable, ou décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune ;
- invalidité du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341- 4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire) ;
- licenciement du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune. Les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur. Cette qualité est également reconnue aux salariés de moins de soixante ans licenciés pour motif économique et bénéficiaires d'une convention de coopération du Fonds national de l'emploi qui leur assure le paiement de l'allocation spéciale du Fonds national de l'emploi et d'une allocation conventionnelle ;
- expropriation pour cause d'utilité publique du logement ayant donné droit à la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt cesse toutefois de s'appliquer à compter de l'année au cours de laquelle l'un de ces événements est intervenu. La remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit dans les trois ans de la rupture de l'engagement ou la survenance de l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal. La reprise des cinq fractions annuelles de la réduction est faite la même année.