

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

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, communément 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, Nouvelles 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 Omnium Finance, cette fiche technique n'aborde que ce dit 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 à son profit le bénéfice de la réduction.

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 2005, la base de la réduction d'impôt est plafonnée à 1800 € HT par mètre carré de surface habitable quel que soit le lieu de l'investissement (soit par exemple 1953 € TTC/m² 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 m²,
- ✓ réduction sur 5 ans de 52 633 € TTC calculée de la manière suivante :
 $1953 \text{ € TTC} \times 53,9 \text{ m}^2 = 105\,266$
 $105\,266 \times 50\% = 52\,633 \text{ €}.$

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