

La défiscalisation en loi Girardin



Lorsque l'on effectue une défiscalisation en loi Girardin, on acquiert un logement neuf ou en état futur d'achèvement situé dans les DOM-TOM. Cette défiscalisation mise en place le 21 juillet 2003 (loi n° 2003-660 du programme pour l'outre-mer) est accompagnée de fortes réductions d'impôts non plafonnées. Le calcul de ces réductions prend en compte un plafond par mètre carré habitable. En défiscalisation loi Girardin le prix du m² est limité à 2058€ HT (Soit 2233€ TTC). Pour le secteur intermédiaire, un plafond de ressources des locataires doit être respecté, le loyer devant également être adapté, ce qui n'est pas le cas dans le secteur libre.

1. [- Comprendre la défiscalisation en loi Girardin](#)
2. [- Quels sont les avantages en défiscalisation loi Girardin ?](#)
3. [- Quels sont les points à surveiller en défiscalisation loi Girardin ?](#)
4. [- Qui est concerné par une défiscalisation en loi Girardin](#)
5. [- Notre avis sur la défiscalisation en loi Girardin](#)
6. [Défiscalisation loi Girardin : le + informatif](#)

I - Comprendre la défiscalisation en loi Girardin

Accompagnée de fortes réductions d'impôts, la défiscalisation selon la loi Girardin permet l'acquisition d'un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement dans les DOM TOM et destiné à la résidence principale du locataire ou du propriétaire (Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte, Saint Pierre et Miquelon, Nouvelle Calédonie).

Le régime Girardin : quelques précisions

Ce qu'il faut savoir

Défiscalisation loi Girardin

Le logement doit être loué nu pendant 6 ans en locatif « intermédiaire » (sous conditions de loyer et de ressources du locataire)...

...5 ans en locatif « libre »

Acquisition d'un logement neuf ou VEFA situé dans les DOM-TOM

Défiscalisation valable jusqu'au 31 décembre 2017

Textes de loi :

- Loi programme du 21 juillet 2003
- Décrets d'application du 5 janvier 2004 n°2004-14-JO du 7
- C.G.I., art. 199 undecies A, 217 undecies et 217 duodecies

Un dispositif fiscal de faveur est mis en place dans le cadre d'une loi programme pour l'outre-mer, ce dispositif fiscal permettant d'effectuer une défiscalisation est dénommée loi Girardin. Cette défiscalisation est valable jusqu'au 31 décembre 2017, la durée de validité de la loi Girardin est de 15 ans. Elle remplace la loi Paul mais reprend dans les grandes lignes les mêmes dispositions tout en simplifiant et en assouplissant de nombreuses mesures.

Quels amortissements possibles grâce à la loi Girardin ?

Dans cette loi de défiscalisation on distingue deux secteurs : le secteur libre et le secteur intermédiaire qui impose de respecter un plafond de loyer et de ressources des locataires. Le montant de la réduction octroyée varie selon que le logement se situe dans l'un ou l'autre de ces deux secteurs.

Si l'acquéreur opte pour le secteur intermédiaire le montant de la déduction sera plus important.

Taux de défiscalisation en secteur libre : 40% de l'investissement sur 5 ans, soit 8% par an.

Défiscalisation possible en secteur intermédiaire : 50% de l'investissement sur 5 ans soit 10% par an.

A noter que pour les baux conclus en 2008 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2008 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 145 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;
- 184 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Exemples concrets

Logement situé dans le secteur libre (pas de plafond de loyer)

Taux de la réduction

Celle-ci est égale à 40% du montant de l'investissement limité à 2233€ TTC le m² (2058€ HT) (habitable + varangue de 14 m² maximum), étalée sur 5 ans soit 8% par an pendant 5 ans. Le propriétaire est tenu de louer le bien pendant 5 ans.

Exemple : appartement de 53,39 m² de surface habitable et 14 m² de terrasse, pour un prix de 140 000€. La défiscalisation possible est de :

- $53,39 \text{ m}^2 + 14 \text{ m}^2 = 67,39 \text{ m}^2$ de surface défiscalisable
- $67,39 \text{ m}^2 \times 2233\text{€} = 150\,482\text{€}$
- $150\,482\text{€} \times 40\% = 60\,193\text{€}$ sur cinq ans, soit 12 039€ par an pendant 5 ans

Un contribuable payant 12 000€ d'impôt sur le revenu pourra donc déduire 12 039€ de ses impôts.

Logement situé en secteur intermédiaire (plafond de loyer)

Taux de la réduction

Celle-ci est portée à 50% du montant de l'investissement limité à 2233€ TTC le m² (2058€ HT) (habitable + varangue de 14 m² maximum, étalée sur 5 ans soit 10% par an pendant 5 ans. Le propriétaire est tenu de louer le bien pendant 6 ans.

Exemple : appartement de 53,39 m² de surface habitable et 14 m² de terrasse, pour un prix de 140 000€. La défiscalisation possible est de :

- 53,39 m² + 14 m² = 67,39 m² de surface défiscalisable
- 67,39 m² x 2233€ = 150 482€
- 150 482€ x 50% = 75 241€ sur cinq ans, soit 15 048€ par an pendant 5 ans

Un contribuable payant 15 000€ d'impôt sur le revenu pourra donc déduire 15 048€ de ses impôts.

Positions communes aux deux secteurs

En défiscalisation loi Girardin, le plafond du prix du m² est limité à 2233 € TTC (soit 2058€ HT pour 2008), qu'il s'agisse d'un logement destiné à la location ou pour son propre usage personnel. Ce plafond est indexé sur le coût de la construction.

Plafonds annuels de ressources applicable en défiscalisation loi Girardin

Composition du foyer fiscal	Plafond annuel des ressources	
	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthelemy et mayotte	Polynésie française : Nouvelle Calédonie ; îles Wallis et Futuna ; les Terres australes et antarctiques française et Saint-Pierre-et-Miquelon
personne seule	27 781€	26 962€
couple	51 383€	49 867 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	54 355€	52 751€
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	57 327€	55 636€
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	61 300€	59 489€
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	65 271€	63 344€
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 169€	+ 4 045€

II - Quels sont les avantages en défiscalisation loi Girardin ?

La loi Girardin permet une réduction d'impôts égale à 50% du montant de l'investissement dès la première année de l'investissement.

Cette défiscalisation est particulièrement avantageuse : l'investissement se fait sur une courte durée, l'effort d'épargne mensuel est très faible et la réduction d'impôts importante.

Si vous optez pour le régime loi Girardin aucun apport personnel n'est nécessaire. Une défiscalisation en loi Girardin permet d'avoir une garantie de loyer, mais aussi des garanties de revente.

Le principal avantage de cette défiscalisation loi Girardin réside dans le fait qu'il n'y a aucun plafond de réduction d'impôts, dans le sens où celle-ci n'est limitée que par le prix d'achat du bien, puisque que l'on parle de surface défiscalisable en Loi Girardin. La réduction d'impôt n'est donc limitée qu'à la surface du bien et par voie de conséquence au prix d'achat du bien et donc à la capacité financière de l'emprunteur.

En optant pour ce type de défiscalisation, vous pouvez bénéficier de réductions d'impôts supplémentaires (4% lorsque le logement utilise l'énergie solaire, 10% lorsque le logement est situé dans une zone d'urbanisation sensible), les primes d'assurance pour loyers impayés sont déductibles des revenus locatifs pour leur montant réel.

III - Quels sont les points à surveiller en défiscalisation loi Girardin ?

En défiscalisation loi Girardin, le logement doit être loué nu pendant 6 ans en locatif « intermédiaire » (sous conditions de loyer et de ressources du locataire) ou 5 ans en locatif « libre ».

En choisissant cette défiscalisation, vous ne pouvez, pour un même logement, cumuler la loi Girardin avec d'autres réductions d'impôts ou certaines déductions (déduction pour amortissement dans le cadre du dispositif loi Robien par exemple).

A noter que pour les baux conclus en 2008 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2008 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 145 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;
- 184 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Enfin le montant « défiscalisable » lors d'une acquisition en loi Girardin est plafonné très précisément à 2232,93€ TTC du m², soit 2058€ HT. (Plafond en vigueur en 2008, source : **B.O.I n°13 du 7 février 2008**)

IV - Qui est concerné par une défiscalisation en loi Girardin ?

Ce type de défiscalisation est donc particulièrement intéressant pour les contribuables qui payent au moins 6000€ d'impôts.

V - Notre avis sur cette défiscalisation **loi Girardin**

Cette défiscalisation pour les particuliers est un moyen de bénéficier de réductions fiscales très importantes et rapides. Les différents gouvernements ont amélioré et aménagé le dispositif depuis 20 ans qui en fait l'un des plus attractifs de toutes les lois de défiscalisation.

Défiscalisation loi Girardin : le + informatif



Depuis 2005, il n'est plus question de « territoires d'outre-mer et de collectivités territoriales », mais de Polynésie française, Mayotte, terres australes et antarctiques françaises, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna. De plus les investissements sur la Guyane, Mayotte, Saint Pierre & Miquelon et Wallis & Futuna ont droit à une réduction majorée de 60%.