



DISPOSITIF GIRARDIN

⊕ Principe et champs d'application :

La loi Girardin s'adresse aux particuliers soumis à l'impôt sur le revenu, à la recherche de défiscalisation, souhaitant se créer un revenu foncier tout en réalisant l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM TOM.. A la différence de la Loi Paul, la Loi Girardin ouvre cet avantage fiscal à certaines sociétés soumises à l'IS (impôt sur les sociétés). Ce régime est uniquement applicable aux contribuables qui ont leur domicile fiscal en France.

⊕ Obligations à respecter :

Les biens bénéficiant de ce régime doivent être donnés en location à titre de résidence principale à un particulier ou occupés au même titre par leur propriétaire pendant une durée minimale de 5 ans (6 pour le secteur intermédiaire).

⊕ Nature de l'avantage fiscal :

Les avantages fiscaux diffèrent selon qu'il existe ou non des conditions de ressources et de plafonnement de loyer. La réduction d'impôt sur le revenu devient imputable dès la première année :

Investissement locatif « libre » (sans condition) : Le taux de défiscalisation est de 40% du prix de revient du bien et il est de 50% dans le secteur intermédiaire (avec conditions de plafonnement de loyer et de ressources du locataire). 4 points supplémentaires sont accordés si le bien est pourvu d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Propriétaire occupant : Pour celui qui investit dans un logement qu'il destine à sa propre habitation principale, le taux de défiscalisation est de 25%, avantage étalé dans ce cas sur une période de 10 ans.

Principe de fonctionnement :

La réduction d'impôts ainsi générée est répartie sur 5 ans et s'impute directement sur l'IR. La base de calcul de la réduction est néanmoins plafonnée à un montant calculé par mètre carré de surface habitable.

Nouveau plafonnement global des réductions Girardin :

Depuis le 01/01/09, le cumul des réductions (et report de réduction) annuelles obtenues en outre mer (Girardin logement et Girardin industriel) ne peut excéder 40 000€. Sur option du contribuable, ce plafond peut être égal à 15% du revenu annuel imposable. Attention néanmoins, selon l'option choisie, le montant de souscription pris en compte pour la Girardin industrielle est différent...

La réduction finale obtenue par l'investissement en outre mer est incluse dans le plafonnement annuel global des niches fiscales.

⊕ Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- Bénéficier d'une réduction d'impôt conséquente et sur moyen terme. Convient particulièrement aux investisseurs situés dans la tranche marginale d'imposition sur le revenu la plus élevée.
- Peut constituer le seul patrimoine immobilier de l'investisseur et générer une réduction d'impôt sur son revenu global.
- Ces investissements ne sont pas exonérés d'impôt sur la plus-value en cas de revente et sont en théorie destinés à être préservés dans le patrimoine pendant 15 ans (idéalement).