

# *Diane Patrimoine*

## **Loi Girardin**

Est appelé "Loi Girardin" le dispositif d'encouragement de l'investissement privé dans les Départements ou Territoires d'Outre Mer par le biais d'une réduction d'impôts.

Le montant de la réduction d'impôt appliqué est fonction à la fois du bien, de sa destination et soumis à un engagement minimum de conservation.

### **A quoi sert-elle ?**

L'Etat a mis en place ce type d'incitations fiscales afin de pallier la carence locative, très forte dans les DOM-TOM.

### **Avantage fiscal**

Le contribuable qui réalise l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM-TOM peut bénéficier d'une réduction d'impôt variant de 25 à 50% selon les cas, et pouvant même atteindre 64% sous certaines conditions :

- En location libre (pas de plafonds de loyers), la réduction d'impôts est de 40 % du prix d'achat de l'acquisition étalée sur 5 ans, soit 8 % par an. La base de calcul de l'économie d'impôt est plafonnée à 2125 € TTC/m<sup>2</sup> pour 2007. La surface prise en compte pour cela inclut la varangue (loggia) pour une superficie maximale de 14m<sup>2</sup>.  
Exemple pour un T3 : Montant défiscalisable = 178 500 x 40 % = 71 400 €  
Réduction annuelle d'impôt = Montant défiscalisable / 5 ans = 71 400 € / 5 = 14280€
- En location intermédiaire (obligation de plafonds de loyers), la réduction d'impôts est de 50 % du prix d'achat de l'acquisition étalée sur 5 ans, soit 10 % par an. La base de calcul de l'économie d'impôt et la surface prise en compte sont les mêmes que pour la location libre.  
Exemple pour un T3 : Montant défiscalisable = 178 500 x 50 % = 89 250 €  
Réduction annuelle d'impôt = Montant défiscalisable / 5 ans = 89 250 € / 5 = 17850€
- Dans le cas d'un logement affecté à l'habitation principale du contribuable, la réduction d'impôt est de 25 % du prix d'achat, étalée sur 10 ans, à raison de 10 % par an. Le contribuable doit conserver son bien en tant que résidence principale pendant au moins 5 ans.  
Exemple pour un T3 : Montant défiscalisable = 178 500 x 25 % = 44 625 €  
Réduction annuelle d'impôt = Montant défiscalisable / 10 ans = 44 625 € / 10 = 4 462.5 €

Ces différents taux sont majorés de 10 points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible et de 4 points lorsque sont réalisées des dépenses visant à la production d'énergies renouvelables. La réduction d'impôt maximale peut donc être de 64 % (50+10+4).

La réduction d'impôt est applicable à compter de l'année d'achèvement du bien (DAT).

### **Conditions**

Le logement neuf situé dans les DOM-TOM doit être loué nu à titre de résidence principale pour une durée de 6 ans.

Pour la location intermédiaire, afin de faciliter l'accès à la location :

Les loyers mensuels pour 2007 sont plafonnés pendant 6 ans à 11,66€ hors charge/m<sup>2</sup> habitable (plus varangue jusqu'à 14m<sup>2</sup>)

Les ressources annuelles des locataires sont plafonnées à :

26 939 € pour un célibataire

49 824 € pour un couple sans personne à charge

52 706 € pour un couple avec 1 personne à charge

55 588 € pour un couple avec 2 personnes à charge

59 440 € pour un couple avec 3 personnes à charge

63 291 € pour un couple avec 4 personnes à charge

### **Loi Girardin Industrielle**

Grâce à une ingénierie fiscale performante et à la sélection de secteurs économiques sécurisés, il est possible de gonfler son impôt en totalité chaque année et ce quel qu'en soit le montant.

L'Etat a mis en place ce type d'incitations fiscales afin de stimuler l'activité économique dans les DOM-TOM.

### **Comment ?**

La loi Girardin industriel permet, en devenant propriétaire de biens industriels, de réduire votre impôt de 50% des montant investis. L'engagement de détention de ces biens est de 5 ans (réduit à 4 ans pour certains secteurs) et des contreparties vis à vis de l'entreprise locale sont à respecter.

### **Avantages**

Une réduction d'impôt de 50% (60% sur les TOM ou sur certains secteurs d'activité) sur une année, calculée sur le montant d'investissement productif HT.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû, l'excédant constitue une créance sur l'Etat. Cette créance est utilisée pour le paiement de l'Impôt sur le Revenu dû au titre des 5 années suivantes. La fraction non utilisée est remboursée à l'expiration de cette période.

Ce dispositif est validé jusqu'en 2017.

### **Conditions**

Engagement de détention pendant 5 ans (ou la durée normale d'utilisation si elle est inférieure).

Rétrocession minimale de 50% de l'avantage fiscal à l'entreprise locale, sous la forme d'une diminution du loyer ou du prix de cession du bien, lorsque l'investissement est d'une valeur inférieure à 300 K€, et de 60%, lorsque sa valeur excède ce seuil de 300 K€.

Dans la majorité des secteurs d'activité éligibles à ce dispositif d'incitation fiscale, l'application de ce dernier est réalisée de plein droit lorsque le programme d'investissement n'excède pas 300 K€, au delà de ce seuil, un agrément préalable de la Direction Générale des Impôts peut être impératif.