

Loi GIRARDIN

(anciennes lois Paul et Pons)

Avantages :

- Un des régimes d'aide fiscale les plus performants
- Autofinancement de l'opération du à la forte réduction d'impôt
- Possibilité de gommer la totalité de son impôt
- L'impact de défiscalisation est immédiat sur l'année d'acquisition
- Sortie à court terme
- Cumulable avec d'autres opérations

Investissements concernés :

Les acquisitions de logements neufs situés dans les DOM TOM entre le 22 juillet 2003 et le 31 décembre 2017 et loués nus à titre de résidence principale.

Obligations à respecter :

- Le logement doit être neuf et loué nu à titre de résidence principale pendant
- 5 ans en secteur libre
- 6 ans en secteur intermédiaire
- Le locataire ne doit pas être rattaché au foyer fiscal

TOUTE personne ayant son domicile fiscal en France métropolitaine ou dans les DOM peut défiscaliser entre 25% et 50% du montant de l'acquisition d'un bien immobilier neuf.

La Loi Girardin est applicable à toutes les constructions neuves dans les dom-tom– art 199 du CGI.

- La réduction est limitée à 2125 Euros TTC par m² basé sur la superficie loi Carrez à laquelle s'ajoute les terrasses couvertes dites "varangues" dans la limite de 14m² (art 46 ann III CGI).
- Une majoration de 4% est accordée lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.
- Une majoration de 10% est accordée lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible.

Selon que l'investisseur loue le bien avec ou sans un plafond de loyer, ou habite le logement la défiscalisation est différente.

A – Le taux de défiscalisation est de 50% pour une location dite "plafonnée"

La défiscalisation est maximale lorsque le bien est mis en location sous deux conditions :

Plafond des revenus du locataire

Les revenus du locataire seront limités comme suit :

- 26 939 Euros pour une personne seule
- 49 824 Euros pour un couple
- 52 706 Euros couple marié ou personne seule avec une personne à charge
- 55 588 Euros couple marié ou personne seule avec deux personnes à charge
- 59 440 Euros couple marié ou personne seule avec trois personnes à charge
- 63 291 Euros couple marié ou personne seule avec quatre personnes à charge
- Majoration par personne à charge à partir de la cinquième : + 4 042 Euros

Plafond du montant du loyer

C'est ce que l'on appelle le « locatif intermédiaire ». (art 199 undecies)

Le montant maximum du loyer à percevoir est plafonné à 11,66 Euros / m² par mois de surface habitable. (art 46 AG duodecies)

Exemple: Un appartement à St Martin pour un prix de 200 000 Euros et une de surface 50m² (loi carrez 36m² +14m² varangues)

- Surface défiscalisable: 50m²
- Montant défiscalisable: $50 \times 2125 = 106\ 250$ Euros
- Réduction d'impôt : 50 % de 106 250 = 53 125 Euros soit 10 625 Euros par an pendant 5 ans.

B– Le taux de défiscalisation est de 40% pour une location dite "loyer libre"

La défiscalisation maximale est de 40 % lorsque le bien est mis en location sans limitations quant aux revenus du locataire ni au montant du loyer Le loyer libre est un loyer que le propriétaire décide d'appliquer sans restriction. Il peut être intéressant d'augmenter le loyer notamment lorsque les prestations proposées sont meilleures. Ex : piscine, situation exceptionnelle, aménagement de qualité etc... ou alors lorsque le montant du loyer est déterminant pour l'acheteur.

Cependant, il est nécessaire d'analyser quel doit être le montant du loyer à demander en fonction de l'offre et de la demande. Le montant du locatif intermédiaire reste un bon indicatif.

Exemple: Un appartement à St Martin pour un prix de 200 000 Euros et une de surface 50m² (loi carrez 36m² +14m² varangues)

- Surface défiscalisable: 50m²
- Montant défiscalisable: $50 \times 2125 = 106\ 250$ Euros
- Réduction d'impôt : 40 % de 106 250 = 42 500 Euros soit 8500 Euros par an pendant 5 ans

C – L'acquisition est affectée à l'habitation principale du propriétaire

La loi Girardin permet de défiscaliser sur 10 ans lorsque le bien est affectée à l'habitation principale du propriétaire.

Le montant de la défiscalisation est de 25 % de 2125,51 Euros TTC/ m² de surface habitable + 14 m² de terrasse couverte sur 10 ans.

Le propriétaire prend l'engagement d'occuper son bien au titre de son habitation principale pendant 5 ans au moins – aucun aménagement n'est possible pendant ces 5 ans.

Déduction fiscales supplémentaires

Déduction des charges sur les revenus locatifs

Les revenus locatifs font l'objet d'une déduction forfaitaire de 40% représentant l'ensemble des charges de la propriété lorsque l'investisseur est en micro-foncier c'est-à-dire lorsque les revenus brut locatifs ne dépassent pas 15 000 Euros / an. (art 32 CGI).

Lorsque les revenus locatifs dépassent les 15 000 Euros ou lorsque le l'investisseur choisit le réel, il peut, en plus de la réduction d'impôt pratiquer une déduction forfaitaire de 14% qui représente :

- les frais de gestion ;
- les frais d'assurances autres que les primes d'assurance pour les loyers impayés.

En général, les frais de gestion sont d'environ 7% plus 4% pour les assurances loyers impayés, vacance locative, détérioration, contentieux.

Déduction de la taxe foncière

Les biens neufs sont exonérés de la taxe foncière les deux premières années de l'acquisition. La demande doit être faite dans les 3 mois de l'acquisition. Après les deux ans, la taxe foncière sera déductible des revenus fonciers, tout comme les impôts annexe à cette taxe.

Ne sont pas déductibles les taxes d'urbanisme, la TVA, les droits d'enregistrement.

Les intérêts d'emprunt

Les intérêts d'emprunt sont déductible des revenus fonciers, tout comme les frais d'emprunt : frais de constitution de dossier, frais d'inscription hypothécaire, agios, taxe, primes du contrat d'assurance vie souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt.