



LOI GIRARDIN

La loi Girardin vient en ajout des lois Paul

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2010 :

L'administration vient de publier, pour 2010, les plafonds à retenir pour les investissements dans le logement ouvrant droit à une réduction d'impôt.

Pour l'ensemble des investissements réalisés outre-mer dans le logement, la base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable réévalué chaque année.

Pour les investissements réalisés en 2010, ce plafond est fixé à **2 247 €** par mètre carré de surface habitable.

Cette limite est identique quelle que soit la collectivité dans laquelle l'investissement est réalisé (DOM, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis-et-Futuna et Terres australes et antarctiques françaises).

Précision : Pour l'appréciation de ce plafond, cette limite doit être, le cas échéant, majorée de la TVA applicable puis multipliée par le nombre de mètres carrés de surface habitable.

Le cumul de plusieurs réductions d'impôt accordées par la loi Girardin est possible.

Le cumul de plusieurs réductions d'impôt accordées par la loi Girardin et d'une réduction d'impôt ZRR est possible.

Secteur libre: N'EXISTE PLUS EN 2012

La réduction d'impôt est de 40% de la base "défiscalisable" répartie sur 5 ans pour les investissements engagés jusqu'au 31 Décembre 2010.

Pour ceux engagés jusqu'au 31 Décembre 2011, le taux est de 27% (Loi de finances 2011).

Cette base est de 2 247 € HT * surface défiscalisable. [application aux investissements réalisés en 2010] - La réduction annuelle est alors $((\text{base défiscalisable} + \text{TVA}) * 27\%) / 5$.

Le reste est identique à la Loi Paul.



Secteur intermédiaire: loyer plafonné

Le taux de réduction d'impôt est de 50% de la base "défiscalisable" répartie sur 5 ans pour les investissements engagés jusqu'au 31 Décembre 2010.

Pour ceux engagés jusqu'au 31 Décembre 2011, le taux est de 40%, et passe à **31% jusqu'au 31 Décembre 2012 (Loi de finances 2012)**.

Cette base est de 2 247 € HT * surface défiscalisation. [application aux investissements réalisés en 2010 -].

La réduction annuelle est alors $((\text{base défiscalisable} + \text{TVA}) * 31\%) / 5$.

La durée de conservation du bien à usage locatif est ramenée à 6 ans.

Le reste est identique à la Loi Paul.



Le plafond annuel de loyer (CGI Ann. III Article 46 AG duodecimes)

Pour l'application du 2^o du 6 de l'article 199 undecies A du code général des impôts, les plafonds de loyer sont les suivants :

Pour les baux conclus en 2011, les plafonds annuels de loyer, charges non comprises, sont fixés par mètre carré de surface habitable à :

⌘ 156 euros [150 € en 2009] dans les départements d'outre-mer et à Mayotte. Ce plafond est révisé chaque année, le 1er janvier, dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des quatre départements d'outre-mer ;

⌘ 191 euros [189 € en 2009] en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle-Calédonie. Ce plafond est révisé chaque année, le 1er janvier, dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation de la Polynésie française et de la Nouvelle-Calédonie.

Pour le calcul des plafonds, il est fait application :

- a) Dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail ;
- b) En Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises et à Saint-Pierre-et-Miquelon, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut de la statistique de la Polynésie française au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail ;
- c) En Nouvelle-Calédonie, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.



Plafond annuel de ressources du locataire (CGI Ann. III Article 46 AG duodecimes)

Baux conclus en 2010

Plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2012

Composition du foyer locataire	DOM, Saint Martin, Saint Barthélemy et Mayotte	Polynésie française ; Nouvelle Calédonie ; îles Wallis et Futuna ; Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule *	29 627 €	28 676 €
Couple	54 797 €	53 036 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	57 966 €	56 103 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	61 136 €	59 172 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	65 372 €	63 269 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	69 608 €	67 368 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 4 447 €	+ 4 303 €

* Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts



Surface défiscalisable

La surface à prendre en compte pour l'application des dispositions du 5 de l'article 199 undecies A du code général des impôts et du 1 de l'article 46 AG duodecies s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Historique des calculs de la base défiscalisable

Secteurs géographiques	investissements réalisés	
Dom-Tom	entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2009	2 194 € HT
	entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2008	2 058 € HT
	entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2007	1 959 € HT
	entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2006	1 866 € HT
	entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2005	1 800 € HT
Nouvelle-Calédonie	entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2004	1 778 € HT
Polynésie Française	entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2004	1 761 € HT
	entre le 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2003	1 750 € HT



Plafond de réduction

La loi de finances de 2009 plafonne le montant des réductions d'impôt perçues pour les investissements Outre-mer à 40 000 € par an (article 199 Undecies D du CGI).

Sur option choisie par l'investisseur, ce plafonnement s'élève à 15% du revenu servant de base au calcul de l'impôt.

La loi de finances de 2011 ramène ces plafonds à 36 000 € par an ou 13% du revenu imposable.

Les investissements concernés par ce plafonnement sont ceux réalisés à partir du 1er janvier 2009, sauf si :

- ⌘ L'immeuble à fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2009,
- ⌘ Une demande d'agrément a été faite avant le 1er janvier 2009.

Divers

Attention: la TVA est de 8,5% en DOM et 0% en TOM.

Si la base défiscalisable est supérieure au prix du bien HT, c'est le prix du bien qui est pris en compte pour le calcul de réduction d'impôts.

Il peut venir s'ajouter des points supplémentaires de réduction dans les cas suivants:

- ⌘ Équipement de production d'énergie utilisant l'énergie renouvelable : +4% (3% en 2011).
- ⌘ Zone urbaine sensible ou zone franche urbaine : +10% (9% en 2011).