

Les fiches thématiques

Immobilier d'Investissement

La Loi Girardin

Volet Habitation (art 199 undecies A du CGI)
Location nue d'immeubles neufs dans les DOM-TOM



Ce dispositif s'applique aux investissements immobiliers dans le neuf situés dans les DOM-TOM.

Elle s'applique aux investissements réalisés entre le 22 juillet 2003 et le 31 décembre 2017.

Le logement :

- Le logement loué doit être neuf et être loué nu et à usage d'habitation principale du locataire.
- Il peut être détenu directement ou à travers une société civile immobilière (SCI).
- Le logement doit être détenu en pleine propriété.
- Les revenus de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le locataire :

- Le locataire doit être une personne physique (ou un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel).

La location :

Durée

- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au minimum de 5 ans en secteur libre ou de 6 ans en secteur intermédiaire.
- La durée est appréciée de date à date à compter de celle de prise d'effet du bail.
- La location doit être effective et continue et prendre effet dans les six mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.

Loyer

Le loyer est libre en secteur libre.

En secteur intermédiaire, le loyer est plafonné à 145 € par m² habitable et par an.

Conditions de ressources

Uniquement dans le secteur intermédiaire, les ressources du locataire doivent être inférieures à 28 638 € pour une personne seule et 52 968 € pour un couple marié. Ces sommes sont majorées en cas de personnes à charge.



Réduction d'impôt sur le revenu :

La réduction d'impôt est égale au prix de revient du bien (prix + frais) plafonné à 2 380 € par m², multiplié par un taux égal à :

- 27 % pour les investissements réalisés en secteur libre
- 40 % pour les investissements réalisés en secteur intermédiaire

La réduction est étalée sur 5 années à raison de 1/5^{ème} par an sur l'année d'acquisition ou d'achèvement du bien et les quatre années suivantes.

Déficit foncier :

Le déficit foncier final est imputable sans limites sur les autres revenus fonciers du foyer fiscal, puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'éventuelle fraction de déficit supérieure à ce montant ou non imputable reste imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Plafonnement de la réduction fiscale

Au titre d'une même année, l'économie fiscale procurée par ce type d'investissement ne peut être supérieure à 40 000 €.

Plafonnement global :

La réduction d'IR obtenue annuellement rentre dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales codifié à l'article 200-0. A du CGI.

Pour mémoire, le plafonnement est égal à 18 000 € plus 6% du revenu imposable au barème progressif du foyer fiscal.

Il est également possible de réaliser un tel investissement dans le cadre du dispositif Scellier. Dans ce cas, ce sont les dispositions Scellier et Scellier intermédiaire qui s'appliquent (voir fiche sur ces mesures) mais avec un taux de réduction fiscale porté de 13 à 27 % en Scellier et de 22 à 40% en Scellier intermédiaire.



Le site d'implantation :

Veiller au site d'implantation du logement et particulièrement sur les points suivants :

- Perspectives de valorisation du bien en fonction de l'offre immobilière déjà existante, des prestations du logement et du prix d'acquisition.
- Importance et pouvoir d'achat de la demande locative locale garantissant des mises en location rapides et déterminant le niveau de loyer envisageable.

Attention, le bien est à des milliers de kilomètres et donc difficile à visiter avant et pendant la location.

Les programmes packagés à bas prix:

Etre vigilant aux produits " packagés " présentant l'investissement comme un unique support financier et occultant qu'il s'agit d'un actif immobilier qu'il conviendra un jour de valoriser.

Eviter les produits qui maximisent le gain fiscal mais ne représentent pas une réelle « valeur » immobilière. Un bon emplacement se paye et il n'y a pas de miracle en la matière !

Les parkings :

Le loyer n'étant pas plafonné sur les parkings, certains intervenants proposent un bail spécifique au parking afin d'augmenter la rentabilité de l'ensemble de l'investissement. Cette possibilité n'est envisageable que si le loyer du parking correspond au loyer de marché, dans le cas contraire une requalification pourrait être encourue sur l'ensemble de l'investissement.

La sortie :

Attention aux présentations trop optimistes qui prévoient une revente rapide du bien avec plus-value. Si au cas par cas une revente à moyen terme peut être envisageable, généraliser cette option sur une même opération entraînera une revente massive de biens à une date donnée et donc le risque d'une moindre valorisation de ceux-ci.