

Fiche technique loi girardin

La loi Paul a cédé la place à la loi Girardin depuis le 21 juillet 2003.

Dispositif de la défiscalisation immobilière en loi girardin

Un dispositif fiscal de faveur est mis en place dans le cadre d'une loi-programme pour l'outre-mer. Il reprend en substance les dispositions mises en place par la loi Paul tout en simplifiant et en assouplissant de nombreuses mesures. La durée de validité de ce nouveau régime de défiscalisation immobilière est portée à quinze ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

Fiscalité immobilière : quelle défiscalisation ?

Investissements réalisés dans le secteur du logement Les particuliers qui investissent dans le logement bénéficient d'une réduction d'impôt, étalée sur 5 ans et égale, de 40 % du montant de l'investissement immobilier dans le secteur libre et de 50 % à 60 % dans le secteur intermédiaire. 4 % supplémentaires sont accordés dans les deux secteurs si le logement est alimenté à partir de l'énergie solaire.

Investissements réalisés dans les autres secteurs :

Ceux qui investissent dans les autres secteurs par le biais d'une entreprise ont droit à une réduction d'impôt de 50 à 70 % du montant de l'investissement, imputable dès la première année de l'investissement sans plafonnement.

Obligations pour bénéficier de la défiscalisation immobilière en loi girardin

▶ Secteur du logement

S'il s'agit d'un investissement immobilier dans le logement, l'affectation à l'habitation principale doit être au moins de 5 ans, et de 6 ans s'il s'agit d'un investissement dans le logement intermédiaire.

▶ Autres secteurs

Les investissements réalisés doivent être affectés à l'exercice d'une activité éligible à la loi Girardin, et ce pendant au moins cinq ans. Dans certains cas, l'obtention d'un agrément préalable est nécessaire.

Contribuables concernés par la loi Girardin

Pour le logement, à recommander à tous types d'investisseurs dès lors qu'ils se situent au moins dans les tranches médianes d'imposition. Pour les autres types de défiscalisation, à conseiller exclusivement aux investisseurs surfiscalisés, situés dans les tranches maximales d'imposition.

 **Textes de références relatifs à la défiscalisation immobilière en loi Girardin**

▶ **Référence au Code général des impôts**

Articles 217 undecies et 217duodecies (investissements réalisés par le biais de société)
Article 199 undecies B (investissements pour les entreprises soumises à l'IR)
Article 199 undecies A (investissements pour les particuliers).

▶ **Loi du 21 juillet 2003 (loi n° 2003 -660)**

Mise en place de la loi Girardin.

▶ **Loi de finances rectificative pour 2004 (loi n° 2004-1 585 du 30 décembre 2004 - JO du 31)**

Loi portant la base de réduction d'impôt à 1 800 €/m². Instruction administrative en date du 1er février 2005 (Instruction du 1er février 2005 BOI 5 B-6-05) Instruction fixant les plafonds de ressources et de loyers à respecter pour 2005.

▶ **Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (loi n° 2005-157)**

Loi remaniant le dispositif de réduction d'impôt pour les logements réhabilités de plus de 40 ans.

Avec notre partenaire 