

BMH AVOCATS

AVOCATS RECHTSANWÄLTE LAWYERS
EMAIL bmh@bmhavocats.com

29, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ, 75008 PARIS
TÉLÉPHONE (33)(0)1 42 66 63 19
FAX (33)(0)1 42 66 64 81



Olivier Hoebanx Associé

Une renaissance de la loi Girardin

Rappel des dispositions principales de la loi Girardin

Il existe une loi Girardin Habitation prévue par les articles 199 undecies A concernant les particuliers et l'article 217 undecies du Code général des impôts pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

Il existe également une loi Girardin Industriel prévue par les articles 199 undecies B du Code général des impôts et 217 undecies 1 du Code général des impôts.

1. La loi Girardin Habitation

L'Etat avait mis en place ce type d'incitation fiscale pour pallier la carence locative très forte dans les DOM TOM.

Il existe deux types de locations :

- **location libre** permettant une réduction d'impôt d'environ 40% du prix d'achat de l'acquisition étalé sur 5 ans soit 8% par an. La base de calcul de l'économie étant plafonnée pour 2015 à 2 438 euros TTC par m².
- **location Intermédiaire** pour des logements à loyer plafonné, l'investissement étant amorti sur 6 ans, l'impôt étant plafonné pour 2015 à 2 438 euros TTC par m².

Ces différents taux sont majorés lorsque le logement est situé dans une **zone urbaine sensible** et encore majorés lorsque sont réalisées des dépenses visant à la **production d'énergie renouvelable**, la réduction d'impôt maximale pouvant donc être sérieusement optimisée.

BMH AVOCATS

Le taux de réduction d'impôt varie selon le type d'investissement, selon le lieu de situation de celui-ci, et l'année de celui-ci.

Principales caractéristiques de la loi Girardin :

- la réduction d'impôt est fonction de la surface achetée
[surface habitable (m² +14 m² de terrasse) x 2 438 euros pour 2015] (plafond hors taxes revu annuellement)

Exemple :

Pour un appartement de 3 pièces de 70 m² + 14 m² de terrasse, la base de réduction pour 2015 est de (70 + 14)x 2 438 = 204 792 euros.

Il faut ensuite multiplier ce montant par le pourcentage correspondant à l'année du permis de construire soit :

204 792 x (40% pour 2015) = 204 792 euros x 40% = 81 916 euros à déduire sur 5 ans soit 16 383 euros à déduire chaque année pendant 5 ans.

- Cet investissement est déductible de l'impôt et non du revenu.
Cet avantage fiscal est reportable pendant 5 ans s'il n'a pas été absorbé dès la première année ;
- La réduction d'impôt est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
Il y a donc un délai entre la date de l'obtention du permis de construire et la date d'achèvement, sachant que l'avantage se terminera le 31 décembre 2017.
- Cet avantage est cumulable avec d'autres dispositifs fiscaux ;
- S'agissant des locations libres, l'investissement est déductible pendant 5 ans et pour les locations intermédiaires avec un loyer plafonné pendant 6 ans.
- Cette réduction est limitée à un montant par an de 30 600 euros pour les achats réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012 et elle doit être contenue dans le plafonnement général des niches fiscales fixé à 18 000 euros (10 000 + 8 000).

Autres caractéristiques de la loi Girardin

L'achat peut être réalisé en propre ou par la souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel exclusif est la construction et la mise en location d'immeuble.

Les règles de défiscalisation ne s'appliquent pas aux biens démembrés sauf si ce démembrement est la conséquence d'une succession, le bénéfice de la défiscalisation revenant alors à l'usufruitier.

BMHAVOCATS

Le début de la défiscalisation intervient dans l'année qui suit la délivrance de la déclaration d'achèvement de travaux.

En cas de location, un engagement effectif de location doit-être pris dans les 6 mois qui suivent l'achèvement.

Avantages

Elle est très incitative compte tenu du niveau de défiscalisation proposé (jusqu'à 48%) et de la durée sur laquelle elle s'applique : 5 ou 6 ans.

Elle est d'autant plus intéressante que le prix au m² investi se rapproche de la limite autorisée (2 438 euros HT par m² pour 2015).

Ainsi plus le prix au m² est élevé moins la loi Girardin garde de son pouvoir défiscalisant.

La loi Girardin s'adresse à des investisseurs fortement fiscalisés.

Dans la mesure où l'investissement de départ a été bien vu, outre la défiscalisation, il existe des possibilités de plus-value à la revente.

Inconvénients

L'option "location intermédiaire" présente trois inconvénients par rapport au régime classique :

- le plafonnement des loyers ce qui altère potentiellement la rentabilité locative de l'ensemble ;
- le plafonnement des revenus des locataires ;
- une obligation de louer le bien pendant 6 ans au lieu de 5 ans.

Les obligations du régime fiscal Girardin 2015

Comme auparavant, la réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 5 ans (Girardin libre) et de 6 ans (Girardin intermédiaire).

L'engagement de location doit prendre effet dans les 6 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble. Les loyers ne doivent pas excéder le plafond fixé par décret.

2. La loi Girardin Industriel

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des investissements productifs et s'applique l'année suivant l'investissement : des personnes physiques participent au capital d'une société qui achète du matériel et le loue à des artisans commerçants ou industriels locaux. Le financement peut être réalisé à la fois par des souscriptions effectuées par les associés (environ 40%) et par le recours à un emprunt bancaire (environ 60%).

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, l'acquisition, la création ou la prise en crédit-bail d'investissements productifs ayant la nature d'immobilisations neuves, corporelles et amortissables.

Ces investissements productifs doivent être réalisés Outre-Mer dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole ou une activité industrielle, commerciale ou artisanale ; la réduction d'impôt est pratiquée au titre de l'année au cours de laquelle l'investissement est réalisé. En cas d'acquisition d'un immeuble à construire ou de constructions d'immeubles VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), la réduction d'impôt est pratiquée au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées.

Les associés bénéficient d'une réduction d'impôt non pas sur le montant de leurs souscriptions mais sur le **montant de la valeur du matériel financé**.

Pour 2015, étant donné que le taux de réduction d'impôt varie de 38,25 % à 53,55 % (Guyane et Mayotte et investissement dans les énergies renouvelables) en fonction des secteurs d'investissement réalisé, l'associé récupère la totalité de sa souscription en réduction d'impôt et souvent même plus et ce l'année même de l'investissement.

Dans le cas où la réduction d'impôt Girardin Industriel vient à dépasser le montant de l'impôt dû par le contribuable, la différence est reportable sur l'impôt des 5 années suivantes.

En contrepartie du bénéfice de cette réduction d'impôt, le contribuable associé doit conserver ses parts dans la société pendant une durée minimale de 5 ans.

Cette durée peut être ramenée à la durée normale d'utilisation de l'investissement si elle est inférieure à 5 ans.

Au terme de ces 5 années, la société revend généralement le matériel loué à l'artisan commerçant ou industriel qui le rachète pour 1 euro. La société est ensuite liquidée.

Ce dispositif est appelé également "*one shot*" car il permet de récupérer l'apport dès l'année suivant l'investissement, augmenté d'une rentabilité fiscale importante le tout sous forme de réduction d'impôt.

La société à constituer peut revêtir différentes formes.

La réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif.

La base de la réduction d'impôt est égale à la valeur de l'investissement productif correspondant à son prix de revient hors taxes et hors frais de toutes natures, diminué de la fraction de son prix de revient financé par une subvention publique. L'assiette de la réduction est donc plus importante que le montant investi par le contribuable.

L'intérêt du dispositif pour l'investisseur est purement fiscal puisqu'il ne peut espérer aucune plus-value au terme de l'opération. Son gain consiste en une économie d'impôt qui dépasse le montant de son apport initial obtenu dès l'année qui suit son investissement.

La déduction ci-dessus décrite s'applique aux investissements productifs mis à la disposition d'une entreprise dans le cadre d'un contrat de location conclu pour une durée au moins égale à 5 ans ou pour la durée normale d'utilisation du bien loué si elle est inférieure, le contrat de location devant revêtir un caractère commercial.

Certains secteurs n'ont pas droit à l'aide fiscale (cf. article 199 1 undecies B du Code général des impôts).

Conclusion

En cas de non-respect des conditions ci-dessus quelles qu'elles soient, la réduction d'impôt est remise en cause et une imposition supplémentaire correspondant à la réduction pratiquée est établie au titre de l'année au cours de laquelle est intervenue la rupture de l'engagement ou une éventuelle cession.

Le dispositif Girardin se trouve en concurrence avec les lois Pinel, Duflot Outre-Mer et Scellier Outre-Mer tout en gardant des avantages tant sur le plan du montant des réductions que sur le plan de la souplesse d'utilisation (possibilité d'acquérir plusieurs biens), sachant que le dispositif Girardin industriel n'a pas d'équivalent.

Pour 2014/2015, la concurrence entre ces différents dispositifs est vive car la loi Pinel Outre-Mer a fait l'objet d'améliorations quant au montant des déductions possibles, la loi Duflot Outre-Mer demeurant également intéressante mais la loi Girardin semble conserver des avantages relativement aux montants de réductions d'impôt et surtout quant à la possibilité d'acquérir plusieurs logements.