

LA DEFISCALISATION DES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

LOI GIRARDIN

Réaliser un investissement immobilier dans l'une des **collectivités territoriales situées outre-mer**, et notamment dans le département de La Réunion, permet sous certaines conditions, la mise en œuvre du dispositif dit « Loi Girardin », régi principalement par :

- ✓ La loi de programme pour l'outre-mer n° 2003-660 du 21 juillet 2003, dont les mesures fiscales de soutien à l'économie ont été intégrées pour l'essentiel aux articles 199 *undecies* A, 199 *undecies* B, 199 *undecies* C, 217 *undecies* et 217 *duodecies* du Code général des impôts (C.G.I.) ;
- ✓ L'instruction administrative 5 B-4-08, B.O.I. n° 13 du 7 février 2008.

Dès lors qu'il effectue l'un des **investissements énumérés**, tout contribuable domicilié en France et assujetti à l'**impôt sur le revenu** (I.R.) ou à l'**impôt sur les sociétés** (I.S.), qu'il s'agisse d'un **particulier** ou d'une **entreprise**, peut bénéficier d'une réduction d'impôt ou d'une déduction du résultat imposable.

Cet investissement doit intervenir, sauf évolution législative, entre la date de promulgation de la loi du **21 juillet 2003** et le **31 décembre 2017**.

CONTRIBUABLE ASSUJETTI A L'IMPOT SUR LE REVENU

Est notamment visée l'**acquisition d'un immeuble neuf** dont la construction a été autorisée par un permis de construire.

Au titre de cet investissement, une **réduction d'impôt sur le revenu** peut être accordée au contribuable qui y est assujetti (**Pour en savoir plus, cf article 199 *undecies* A, C.G.I.**).

Conformément à cette disposition, deux cas de figure sont alors envisageables, la réduction d'impôt s'appliquant au **prix de revient** de l'acquisition de l'immeuble.

Pour le calcul de la réduction d'impôt, les sommes versées sont prises en compte dans la limite de la base fiscale, soit **2 058 €HT par m² de surface habitable + 14 m² maximum de surface extérieure couverte** (limite applicable aux investissements réalisés en 2008).

1^{er} cas de figure.

Le propriétaire doit prendre l'engagement d'affecter l'immeuble, **dès** son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son **habitation principale**, et ce, pendant une durée de **cinq ans**.

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, et des neuf années suivantes**.

Chaque année, la réduction d'impôt est égale à **10 %** du montant total de la réduction bénéficiant au contribuable.

La réduction d'impôt est égale à 25 % de la base fiscale ci-dessus définie. Toutefois, le taux de 25 % est majoré de :

- ✓ Dix points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;
- ✓ Et / ou quatre points lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.

Exemple.

$110 \text{ m}^2 (100 \text{ m}^2 \text{ hab.} + 10 \text{ m}^2 \text{ de varangue}) \times 2\,232,00 \text{ €TTC} = 245\,520,00 \text{ €TTC}$ (base fiscale).
 $245\,520,00 \text{ €} \times 25 \% = 61\,380,00 \text{ €}$ de réduction d'impôt à étaler sur 10 ans.
Soit 6 138,00 € d'économie d'impôt par an.

2^{ème} cas de figure.

Le propriétaire doit prendre l'engagement de louer nu l'immeuble, dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure, pendant cinq ans au moins, à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

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, et des quatre années suivantes.

Chaque année, la réduction d'impôt est égale à 20 % du montant total de la réduction bénéficiant au contribuable.

La réduction d'impôt est égale à 40 % de la base fiscale ci-dessus définie (secteur locatif libre). Elle est portée à 50 % de cette base fiscale (secteur locatif intermédiaire) si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- ✓ Le contribuable s'engage à louer nu l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure, pendant six ans au moins, à des personnes qui en font leur habitation principale ;
- ✓ Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les conditions de ressources sont appréciées à la date de la signature du bail. Si elles deviennent supérieures par la suite, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause.

Les taux de 40 % et de 50 % sont majorés de dix points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible et / ou de quatre points lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.

Exemple 1 : secteur locatif libre.

$56 \text{ m}^2 (50 \text{ m}^2 \text{ hab.} + 6 \text{ m}^2 \text{ de varangue}) \times 2\,232,00 \text{ €TTC} = 124\,992,00 \text{ €TTC}$ (base fiscale).
 $124\,992,00 \text{ €} \times 40 \% = 49\,996,80 \text{ €}$ de réduction d'impôt à étaler sur 5 ans.
Soit 9 999,36 € d'économie d'impôt par an.

Exemple 2 : secteur locatif intermédiaire.

65 m² (55 m² hab. + 10 m² de varangue) x 2 232,00 €TTC = 145 080,00 €TTC (base fiscale).
145 080,00 € x 50 % = 72 540,00 € de réduction d'impôt à étaler sur 5 ans.
Soit 14 508,00 € d'économie d'impôt par an.

Attention, en cas de **non-respect** de ses engagements par le contribuable, la **réduction d'impôt** pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année où intervient l'événement proscrit.

CONTRIBUABLE ASSUJETTI A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

L'acquisition de logements neufs à usage locatif situés dans les départements d'outre-mer, et notamment à La Réunion, permet également aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés de **déduire de leurs résultats imposables une somme égale au montant des investissements productifs**, diminuée de la fraction de leur prix de revient financée éventuellement par une subvention publique (**Pour en savoir plus, cf article 217 undecies, C.G.I.**).

L'investissement doit être réalisé pour l'exercice d'une **activité éligible** en application du I de l'article 199 *undecies* B du Code général des impôts. Il doit par ailleurs être conservé par l'entreprise pendant **six ans** à compter de son acquisition.

Attention, la déduction ne s'applique que si les conditions cumulatives suivantes sont réunies, à savoir :

- ✓ L'entreprise s'engage à **louer nu** l'immeuble, dans les **six mois** de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure, et pendant **six ans au moins**, à des personnes qui en font leur **résidence principale** ;
- ✓ **Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds** fixés par décret. Les plafonds sont les mêmes que pour les réductions d'impôt sur le revenu accordées aux contribuables qui investissent outre-mer (secteur locatif intermédiaire).

La déduction est opérée sur le **résultat de l'exercice au cours duquel l'investissement est réalisé** ; la réception du logement devant s'effectuer pendant l'exercice en cours. Le déficit éventuel de l'exercice étant reporté dans les conditions prévues au I de l'article 209.

La déduction ainsi obtenue peut toutefois être **remise en cause** si l'une des conditions n'est pas respectée. **La somme déduite est rapportée au résultat de l'exercice au titre duquel intervient cet événement.**