

Loi Girardin

(Secteur du Logement)

Acquisition d'un Logement Neuf dans les DOM-TOM

Environnement & présentation générale

Biens concernés : Logements neufs situés dans un territoire, un département ou une communauté d'outre-mer (TOM, DOM ou COM).

Objectif public : Réponde à la pénurie de logements en outre-mer.

Processus : L'investisseur acquiert un **logement locatif neuf dans les DOM-TOM et déduit de ses impôts** une partie de son investissement.

Avantage fiscal

Description : Le montant de la réduction d'impôt varie en fonction du secteur locatif choisi : **en secteur intermédiaire** (loyers et ressources du locataire plafonnés) l'investisseur déduit de ses impôts **50%** du prix d'acquisition ; **en secteur libre**, la réduction d'impôt est de **40%** du montant de l'investissement. Par ailleurs, cet avantage fiscal est majoré de 4 points si le logement est alimenté en sources d'énergies renouvelables.

Durée : La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans, soit 10% par an en secteur intermédiaire et 8 % par an en secteur libre.

Plafond : La réduction d'impôt est plafonnée à **2194 € HT/m²** (plafond 2009). De surcroît, elle est limitée chaque année à **40 000 euros ou 15% du revenu global** de l'investisseur, pour des programmes débutés après le 1^{er} janvier 2009.

Conditions : Engagement de **location pendant 6 ans** en secteur intermédiaire et **5 ans** en secteur libre. Le bien non meublé est la résidence principale du locataire.

Plafonnement global : Pour les immeubles dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure au 1^{er} janvier 2009, la réduction d'impôt « Girardin » participe au plafonnement global des avantages fiscaux instauré à partir de 2009.

Les produits

Types d'immeubles : **Immeubles neufs** répondant aux normes françaises en vigueur (environnement, accessibilité, construction anticyclonique, etc.)

Atouts du dispositif : Acquérir un logement locatif neuf pour un coût final très inférieur à son prix, grâce à une **forte défiscalisation.**