



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

**[www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)**

## la Loi Girardin

- 1 Quelques explications sur la Loi Girardin.**
- 2 A qui s'adresse le dispositif de la Loi Girardin ?**
- 3 Spécificités de la Loi Girardin.**
- 4 Les avantages fiscaux de la loi Girardin.**
- 5 Questions / Réponses.**

### 1 - Quelques explications sur la Loi Girardin.

Les personnes physiques ayant en France métropolitaine ou dans les DOM leur domicile fiscal peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'elles réalisent, avant le 1er janvier 2018, des investissements dans le secteur du logement ou lorsqu'elles souscrivent avant cette date au capital de certaines sociétés.

### 2 - A qui s'adresse le dispositif de la Loi Girardin ?

#### Les objectifs

- Personnes désirant se constituer un complément de retraite
- Personnes désirant se constituer un capital.
- Contribuables désirant diminuer leurs impôts de façon importante pendant 5 ans
- Constitution d'un patrimoine immobilier
- Constitution d'un capital
- Diversifier son patrimoine
- Protéger sa famille
- Constitution de revenus complémentaires

#### Les obligations

##### Investissements réalisés dans le logement :

Investissement dans un logement destiné soit à leur propre habitation principale, soit à celle d'un locataire : Acquisition d'un logement neuf dans les DOM-TOM, Mayotte, Polynésie Française, Iles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises, Saint-Pierre-et-Miquelon.

Engagement de location : Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit s'engager à conserver le bien à usage de résidence principale du locataire pendant 5 ans (secteur libre), ou 6 ans (secteur intermédiaire).

**Attention :** Le locataire ne doit être ni le conjoint de l'investisseur, ni un membre de son foyer fiscal.

### Investissements réalisés dans les autres secteurs :

Sont visés par cette défiscalisation, les particuliers qui réalisent des investissements productifs dans le cadre d'entreprises soumises à l'IR et exerçant leur activité dans certains secteurs. Les investissements réalisés doivent être affectés à l'exercice d'une activité éligible à la loi Girardin et ce pendant au moins 5 ans.

## 3 - Défisicalisation girardin : Spécificités.

Ce dispositif fiscal de faveur est mis en place dans le cadre d'investissements réalisés dans les DOM, en Nouvelle-Calédonie, à Mayotte, et à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis- et- Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

## 4 - Les avantages fiscaux de la défiscalisation loi Girardin.

### Investissements réalisés dans le logement

Le montant de la réduction octroyée varie selon que le logement est situé en secteur libre ou en secteur intermédiaire (obligation de respect des conditions de loyer et de ressources des locataires)

#### Investissement en secteur libre :

Réduction de 40% du montant de l'investissement, étalée sur 5 ans, soit 8 % par an pendant 5 ans.

#### Investissement en secteur intermédiaire :

Imputation de 50% du montant de l'investissement sur les impôts répartis sur 5 ans.

### Investissements réalisés dans les autres secteurs :

➤ Réduction d'impôt égale à 50% du montant de l'investissement dès la 1ère année d'investissement.

#### Note :

Si le montant de la réduction est plus élevé que l'impôt dû, le surplus est reportable sur les 5 années suivantes.

➤ Le montant de la réduction d'impôt est porté à 60 % si l'investissement est effectué sur la Guyane, Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna.

➤ Il est de 60 % pour les travaux de rénovation hôtelière réalisés Outre- mer autre que les DOM.

➤ Il est de 70 % pour les investissements réalisés dans le DOM dans le secteur de la navigation de plaisance.

### Exemple des atouts de la Loi Girardin :

Monsieur x achète un appartement de 86m<sup>2</sup>, avec une varangue de 16m<sup>2</sup> et une terrasse de 8m<sup>2</sup> :

→ Calcul de la surface habitable de son acquisition, c'est-à-dire la surface de l'appartement + celle de la varangue dans la limite de 14m<sup>2</sup>. Ici 86+14 = 100m<sup>2</sup>

→ Calcul de la base de défiscalisation : nombre de m<sup>2</sup> habitables x plafond de 1959 € HT soit 2125 TTC. Ici : 100 x 2125 = 212 500 €

→ Calcul de son économie d'impôt annuelle :

#### Locatif libre :

212 500 x 40% = 85 000 / 5 = 17 000

#### Locatif intermédiaire :

212 500 x 50% = 106 250 / 5 = 21 250 €

## 5 - Loi Girardin défiscalisation : Posez-nous vos questions.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le forum de Finance Immo.

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



### **Les derniers messages de la rubrique placement :**

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.