

# Art 199 A Undecies du CGI

## LA LOI GIRARDIN EN RESUME

(Texte extrait en partie des publications ADIL 2008)



### Quelles opérations rentrent dans le cadre de la loi GIRARDIN ?

- l'achat ou la construction d'un logement neuf
- la réhabilitation d'un ancien immeuble d'habitation vétuste ou la transformation de locaux anciennement affectés à un autre usage, dès lors que les travaux sont fiscalement assimilés à une construction neuve et autorisés par un permis de construire.
- la souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est la construction de logements locatifs
- les travaux de réhabilitation réalisés par les entreprises des logements achevés depuis plus de 40 ans.

Dans tous les cas, les logements doivent être situés dans les DOM-TOM et être autorisés par un permis de construire.

### Affectation des logements neufs achetés ou construits

- le bénéficiaire de la réduction d'impôt doit prendre l'engagement d'affecter les locaux à son habitation principale, ou de les louer non meublés à un locataire qui en fait sa résidence principale
- les sociétés de construction ou SCPI prennent l'engagement de louer les locaux non meublés à titre de résidence principale.

### Durée de l'engagement pris par le bénéficiaire

- 5 ans si vous affectez le local à votre résidence principale ou si vous le louez à un locataire qui en fait sa résidence principale
- l'engagement passe à 6 ans pour le locatif « intermédiaire »
- si vous achetez ou souscrivez des parts ou titres de sociétés, vous devez les conserver pendant 5 ans ou 6 ans pour le locatif « intermédiaire ».

La location doit intervenir dans un délai maximum de 6 mois à compter de l'achèvement ou de l'acquisition. Le même délai doit être respecté entre deux locataires.

### CALCULER LE MONTANT DE SA DEFISCALISATION

La réduction est calculée sur la base du prix de revient ou d'acquisition du logement (ou du prix de souscription des parts ou actions). Le prix de revient comprend le montant total de l'investissement (prix du terrain, de la construction, honoraires de l'architecte, frais notariés, frais de dossier, etc ...).

La base de la réduction d'impôts est plafonnée à un montant fixé par m<sup>2</sup> de surface habitable. **En 2008, ce plafond est de 2058 € hors taxes par m<sup>2</sup> de surface habitable, soit 2 232,93 € TTC.**

Par exemple, si le logement est de 90 m<sup>2</sup>, le montant retenu pour le calcul de la défiscalisation ne pourra pas dépasser 200 963,70 € (soit 2 232,93 x 90), même si le prix d'acquisition du logement est d'un montant supérieur.

### Taux de défiscalisation

- **Pour le propriétaire occupant, le taux de défiscalisation est de 25 %**, l'avantage fiscal est étalé sur une période de dix ans. La durée minimale de conservation du bien est de 5 années.
- **Pour les logements locatifs «libres», le taux de défiscalisation est de 40 %** en loi Girardin. Cette mesure concerne les locations non soumises à condition de ressources des locataires et à plafonnement des loyers.

#### Majoration du taux de défiscalisation

- **10 points** supplémentaires de réduction d'impôts sont accordés **aux logements situés en zone urbaine sensible (ZUS)**.
  - **4 points** supplémentaires sont ajoutés si le **logement est équipé d'une source d'énergie renouvelable**.
- Ces avantages se cumulent, le taux de défiscalisation pour un propriétaire occupant pourra atteindre au maximum 39%. Les logements loués pourront atteindre un taux de défiscalisation de 54% en loyers libres, et de 64% en loyers plafonnés.

## Cas du locatif «intermédiaire»

**En locatif «intermédiaire», le taux de défiscalisation est de 50% en loi Girardin.**

Dans l'exemple précédent (un logement de 90 m<sup>2</sup> à 150 000 €) vous déduirez chaque année :

**15 000 €, soit à l'issue des 5 ans la somme de 75 000 €**

Pour bénéficier de ce taux, le montant du loyer et les ressources des locataires sont plafonnés.

Le loyer net ne doit pas excéder 145 € / an par m<sup>2</sup> de surface habitable dans les DOM pour les baux conclus en 2008.

Ainsi, pour un logement de 90 m<sup>2</sup>, le montant maximum du loyer sera fixé à 1 087,50 € par mois (soit 145 € x 90 m<sup>2</sup> sur 12 mois).

### La surface habitable d'un logement:

c'est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, locaux communs et autres dépendances du logement, ni des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Il n'est tenu compte de la surface des terrasses couvertes que pour les varangues (maxi. 14 m<sup>2</sup>).

### Plafonds pour les locations intervenant en 2008

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition (2006 ou 2007), une fois les frais professionnels ou l'abattement forfaitaire de 10% déduits ne doivent pas dépasser un plafond réactualisé annuellement qui en 2008 est de :

- Personne seule : 27 781 €
- Couple : 51 383 €
- Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge : 54 355 €
- Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge : 57 327 €
- Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge : 61 300 €
- Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge : 65 271 €
- Majoration par pers. à charge à partir de la 5ème : 4 169 €

## Exemple de défiscalisation en loi Girardin

Soit un logement de 59 m<sup>2</sup> acquis pour un prix de 180 000 €

- ✚ Si vous affectez ce logement à votre résidence principale, vous déduirez de votre impôt sur le revenu :

$59 \times 2232.93 = 131\,742$ , =>  $131\,742 \times 0.25 = 32\,935$

**3 293 € pendant 10 ans, soit 131 742 x 2,5%**

**Si vous payez annuellement au moins 3 293 € d'impôt sur le revenu, vous réaliserez au final une économie de 32 935 €.**

- ✚ Si vous louez ce logement en loyer «libre», vous pourrez déduire chaque année de votre impôt sur le revenu :

$59 \times 2232.93 = 131\,742$ , =>  $131\,742 \times 0.50 = 65\,871$

**13 174 €, soit à l'issue des 5 ans la somme de 65 871 €**

### TEXTES

- **Code général des impôts, article 199 undecies A**, introduit par l'article 19 de la loi numéro 2000-1352 du 30 décembre 2000 de finances pour 2001 [Journal officiel du 31 décembre 2000].
- **Loi numéro 2003-660 du 21 juillet 2003**, de programme pour l'outre mer [Journal officiel du 22 juillet 2003]
- **Décret numéro 2004-523 du 10 juin 2004**, pris pour l'application de l'article 199 undecies A du code général des impôts et relatif à la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre mer
- **Loi numéro 95-115 du 4 février 1995**, d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- **Loi numéro 89-462 du 8 juillet 1989**, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.