



## **DÉFISCALISATION**

### **IMMOBILIER**

Alors que la révolte fiscale gronde,  
il existe encore des moyens efficaces  
pour réduire la facture Peu de  
dispositifs permettent d'aller au-delà  
du plafonnement des niches fiscales  
et ils ne s'adaptent pas à tous  
les patrimoines

Les investissements Girardin en  
outre-mer ou dans les monuments  
historiques en font partie

PAGE 26

patrimoine

EN COLLABORATION AVEC **Les Echos**

# Girardin et monuments historiques : deux leviers de défiscalisation

**IMMOBILIER** *Alors que la révolte fiscale gronde, il existe encore des moyens efficaces de réduire la facture. Pour cela, il faut disposer de moyens conséquents et investir dans l'immobilier.*

**P**as de solution miracle pour réduire le montant de ses impôts de façon significative. Très peu de dispositifs permettent d'aller au-delà du plafonnement des « niches fiscales » à 10.000 € et ne s'adaptent pas à tous les patrimoines. Les investissements outre-mer en font partie.

## **Le Girardin**

Réservé aux investissements immobiliers dans le secteur du logement réalisés en outre-mer, le régime Girardin ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 26 % de la valeur du bien. En contrepartie, l'investisseur doit

louer le bien nu pendant six ans (« Girardin intermédiaire »). La loi prévoit des loyers plafonds et des conditions de ressources pour le locataire entrant.

En 2013, le prix de revient de l'investissement ne peut excéder 2.438 € hors taxes par mètre carré. Ce nombre comprend à la fois la surface habitable et la varangue (terrasse couverte prévue dans les climats chauds) dont une surface de 14 m<sup>2</sup> au maximum est défiscalisable.

## **Pour qui ?**

Destiné aux contribuables qui paient 10.000 € et plus d'impôts et qui devraient avoir des revenus élevés et stables au cours des prochaines

### COMPARAISON GIRARDIN-DUFLOT OUTRE-MER

**HYPOTHÈSE :** M. et Mme Dubois sont imposés à 20.000 € par an. Ils acquièrent un T3 (71 m<sup>2</sup> + varangue 14 m<sup>2</sup>) à Cayenne (Guyane) pour 210.500€. Le programme possède un permis de construire de 2012, M. et Mme Dubois hésitent entre la loi Girardin et la loi Duflot outre-mer. Voici les avantages et inconvénients de chaque cadre fiscal

	Girardin	Duflot outre-mer
Défiscalisation annuelle	10.782 €	6.783 €
Défiscalisation totale	53.911 €	61.045 €
Plafonnement global des niches fiscales à prendre en compte	18.000 €	10.000 €
Loyer marché	920 €	920 €
Loyer plafond	1.162 €	773 €
Plafond de ressources des locataires (couple avec 1 enfant)	60.621 €	47.780 €
Durée de location obligatoire	6 ans	9 ans

**CONCLUSION :** sur un marché où les prix sont bas et les loyers élevés, la loi Girardin est généralement la meilleure. Dans notre situation, le seul cas où M. et Mme Dubois devraient opter pour la loi Duflot outre-mer serait s'ils anticipent une année avec un impôt inférieur à 10.000 €.

Source : K&P Finance / photo : Shutterstock

### LE DUFLOT VERSION « DOM »

Le Duflot se décline outre-mer dans les DOM et les TOM. La réduction d'impôt accordée par l'administration fiscale est égale à 29 % du prix de revient TTC étalée sur neuf ans. Cela permet de minorer l'impôt d'un maximum de 9.666 € par an. Les plafonds de ressources et de loyer sont différents du Duflot version « métropole ». Cet avantage « boosté » s'applique aux opérations immobilières réalisées en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et à Wallis-et-Futuna. Ces secteurs se situent en zone B1, soit avec un loyer maximal de 9,88 €/m<sup>2</sup>. La loi prévoit que ce plafond pourra, si besoin, faire l'objet d'un ajustement par le préfet.

reuses que celle du moment. Cette fiscalité séduisante ne doit pas éblouir l'investisseur. Il faut même être méfiant face à ces queues de programme ou à des opérations anciennes encore sur le marché après plusieurs années de commercialisation.

**LAURENCE BOCCARA**

années, « ce placement immobilier défiscalisant n'est jamais le premier investissement locatif », relève Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance

#### Les plus

- La rentabilité est plus élevée qu'en métropole, avec des niveaux pouvant atteindre 5 % (hors avantage fiscal) pour des appartements familiaux en Guyane.

- Un puissant dispositif de défiscalisation qui, pour être optimisé, oblige à avoir des revenus élevés durant six ans.
- Un plafonnement d'avantage en impôts à 18.000 € par an (au lieu de 10.000 € pour les autres dispositifs, sauf Sofica).

#### Les moins

- L'éloignement géographique et le décalage horaire obligent à avoir recours à un professionnel local.
- Le montant total des réductions d'impôts obtenues au titre des investissements ultramarins est

plafonné annuellement à 30.600 €, étant précisé que l'avantage fiscal obtenu intègre le plafonnement des niches fiscales spécifiques de 18.000 € pour les investissements réalisés en 2013.

#### Les pièges à éviter

- Acheter à distance n'est pas la bonne solution. « L'investisseur doit se renseigner sur les prix de marché locaux dans le neuf et l'ancien, de même que sur le niveau des loyers. Il est important de faire le voyage pour apprécier le projet immobilier et sa localisation », conseille Antoine Tranchimand.
- Certains programmes dotés de « vieux » permis de construire offrent des réductions d'impôts plus géné-

