

Nous abordons dans cet article la loi Girardin industriel et Girardin immobilier, la loi Bouvard et la loi sur le Déficit foncier. Cette dernière est certainement la plus intéressante et la plus maîtrisable.

Que nous reste-t-il *pour défiscaliser ?*

IV. Girardin industriel, immobilier, Bouvard...

Philippe Jean

Girardin industriel 2014

C'est ce que l'on appelle la défiscalisation « *one shot* ». Attention, c'est à fonds perdus.

Fiscalité

Le principe est soit d'acheter du matériel industriel *via* une SNC (Société en Nom Collectif), soit d'acheter du matériel de construction *via* une SAS (Société par Action Simplifiée). Le dispositif de défiscalisation Girardin industriel est un produit de défiscalisation permettant une réduction d'impôts en une seule fois.

L'investisseur bénéficiera, l'année suivante, d'une réduction d'impôts de l'ordre de 115 % à 125 % de l'investissement réalisé. Les sommes investies en Girardin industriel sont à fonds perdus, elles ne donnent pas lieu au versement de revenus ou de dividendes. Le seul intérêt est de pouvoir bénéficier d'une forte réduction d'impôts au titre de l'année de souscription.

Exemple : vous investissez 10 000 € et vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 12 500 € (125 %). Donc un gain réel de 2 500 €. Le principe de déduction entre dans la niche fiscale des 18 000 €.

Conditions

L'investisseur doit souscrire au capital d'une société, généralement SNC ou SAS, dédiée au financement d'un projet industriel éligible dans un DOM ou un TOM. Cette société se portera acquéreur d'un matériel éligible destiné à être exploité pendant cinq ans sur le territoire en question. En contrepartie, l'investisseur en Girardin industriel recevra une réduction d'impôts significative, en une seule fois, imputable intégralement sur l'impôt dû au titre de l'année en cours.

Risques

Les deux principaux risques sont d'opter pour un projet qui ne répond pas aux critères de la loi Girardin et de voir l'entreprise exploitante du bien déposer le bilan avant la fin des cinq années obligatoires de location.

Conseil : attention, plusieurs milliers de dossiers sont en cours de réintégration fiscale à la suite d'escroqueries. Cette réintégration fiscale a pour conséquence une perte sèche de la totalité de l'investissement. Si vous voulez dormir tranquille, nous vous conseillons d'éviter ce type de placement.



Les lois Girardin industriel et immobilier concernent tous les Territoires et Départements d'Outre-Mer.



Girardin immobilier 2014

Ce dispositif permet aux investisseurs l'acquisition d'appartements neufs ou de maisons neuves, en locatif, dans les départements et régions d'outre mer, jusqu'au 31 décembre 2017. Attention, cela n'est valable que pour les permis de construire obtenus avant 2013.

Fiscalité

La réduction d'impôts Girardin varie selon la date d'obtention du permis de construire, et le choix entre le Girardin libre et le Girardin intermédiaire. Ce dernier est assorti de contraintes plus importantes que le Girardin libre et bénéficie en contrepartie d'un gain fiscal supérieur. Seuls les permis de construire antérieurs à 2012 peuvent encore prétendre au Girardin libre. En cas de permis de construire postérieurs, il faut opter pour le Girardin intermédiaire. La réduction d'impôt est de 26 % du prix d'achat et elle est étalée sur l'année en cours d'acquisition et sur les cinq suivantes.

La Loi de finances 2014 confirme que les investissements outre-mer en loi Girardin 2014 ne seront pas concernés par le plafonnement des niches fiscales à 10000 € par foyer, mais continueront de bénéficier du plafond de 18000 €.

Plafonnement

Le nouveau plafond à prendre en compte pour le calcul de la défiscalisation Girardin en 2014 est de 2448 € HT par m² de surface Girardin, contre 2438 € HT en 2013. Pour rappel, la surface Girardin = surface habitable + surface varangue (limitée à 14 m²).

Les loyers applicables dans le cadre de la loi Girardin 2014 ne doivent pas excéder :

- 167 €/m² hors charges dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;
- 209/m² hors charges à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Pour les baux conclus en 2014, les plafonds annuels de ressources à prendre en compte pour l'application de la loi Girardin sont eux aussi réévalués : personne seule : 31430 € ; couple : 58129 € + environ 3362 € par personne à charge.

Depuis 2013, la loi Duflot outre-mer a remplacé la loi Girardin. Voir notre article du 3 avril 2013.

Conseil : il est un peu tard pour souscrire à ce type de placement. Préférez l'immobilier dans une région proche de chez vous et/ou que vous connaissez bien. Cela pourra éviter quelques déconvenues.

Loi Bouvard 2014

Fiscalité

La loi Bouvard permet une réduction d'impôt de 11 % du prix de revient du logement plafonné à 300 000 €. Cette réduction s'étale sur neuf ans de manière linéaire. Elle permet aussi la récupération de la TVA. Cette déduction entre dans la niche fiscale des 10 000 €.

Conditions

Il faut être contribuables français investissant dans des résidences de services (tourisme, maisons de retraite, résidences universitaires...) jusqu'à fin 2016 : logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) en location meublée géré *via* l'exploitant d'une résidence de services durant au moins neuf ans ou logement achevé depuis au moins quinze ans ayant subi une réhabilitation ou une rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, avec quelques conditions.

La location meublée n'est pas exercée à titre professionnel et les revenus sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Le logement doit être loué meublé (bail avec l'exploitant de la résidence) pendant une durée minimale de neuf ans. Les résidences avec services étant considérées comme des établissements commerciaux, assujetties à la TVA, il est possible de demander le remboursement de la TVA et donc diminuer le coût d'acquisition.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé les années suivantes jusqu'à la sixième année.

Conseils : attention, vous êtes seulement propriétaire d'un morceau d'immeuble. En fait, le seul à décider du choix des travaux futurs et de leur prix, du mobilier, des locataires, de la gestion financière, de la gestion courante, de tout le reste, et donc de l'avenir du bien, est l'exploitant commercial. Vous ne maîtrisez rien. La revente de ce type de bien immobilier est largement hypothéquée par les contraintes y afférentes. Il ne faut pas perdre de vue que l'éventuel acquéreur de votre bien ne bénéficiera pas de la défiscalisation, donc seul un prix largement à la baisse pourra le tenter. Cela rappellera à certains les placements en parts de chambres d'hôtels.

Déficit foncier 2014

Cette loi concerne tous les types d'immobiliers locatifs, dans tous les secteurs.

Fiscalité

La totalité des travaux de rénovation ou de réhabilitation, les charges locatives, les intérêts d'emprunts sont déductibles des revenus fonciers. Le dépassement ou déficit est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € par an, reportable pendant dix ans.

Il est donc possible de déduire des revenus un montant équivalent à la totalité des revenus fonciers plus 10 700 € par an.

Exemple pour un premier achat en immobilier locatif : vous achetez un bien de 100 m² pour 150 000 € et vous faites faire 100 000 € de travaux. Hypothèse de loyers = 13 000 € par an.

Vous allez pouvoir déduire de vos revenus fonciers 13 000 € par an et 10 700 € de vos autres revenus. Soit un total de 23 700 € par an sur les deux premières années puis 13 000 € par an sur les revenus fonciers pendant huit années qui restent, jusqu'à concurrence des 100 000 € de travaux.

Conditions

La seule contrainte est la mise en location pendant au moins trois ans.

Conseil : avec cette option, vous êtes maître du choix de l'achat et de son prix, des travaux et de leur prix, du choix des locataires, du niveau des loyers. La revente est beaucoup plus facile. C'est certainement l'une des meilleures façons d'investir dans l'immobilier locatif.