



# LOI GIRARDIN

<b>PRINCIPE</b>	
CHAMP D'APPLICATION	Logements neufs et assimilés ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à la mairie de la commune après le 23 juillet 2003 dans les DOM suivants : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte, St Pierre et Miquelon, Nouvelle Calédonie
CONTRIBUABLES CONCERNES	<ul style="list-style-type: none"><li>- Personnes physiques imposables domiciliées en Métropole ou en Outre-mer</li><li>- Titulaires de parts de SCI, SCPI, soumis à l'IR</li><li>- Sociétés soumises à l'IS : spécial Société, nous consulter</li></ul>
CONDITIONS D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bien destiné à la location non meublée affectée à un usage d'habitation principale du locataire</li><li>- Durée minimum de 6 ans</li><li>- Plafonnement des loyers en secteur intermédiaire</li><li>- Plafonnement du revenu du locataire</li></ul>
<b>CARACTERISTIQUES DE LA DEFISCALISATION</b>	
NATURE	Réduction d'impôt
CALCUL DE L'AMORTISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"><li>- En intermédiaire : 10% par an du prix de revient pendant 5 ans, soit 50 % du montant de l'acquisition</li><li>- En secteur libre : 8% par an, soit 40 %</li><li>- Plafond fixé à 1959 € HT + TVA 8,5% par m2 habitable pour les investissements réalisés en 2007 2008=2058€ - 2007=1959€ - 2006=1866€ - 2005=1800€</li></ul>
DUREE DE L'AVANTAGE	5 ans
<b>AVANTAGE FISCAL</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Déficit foncier non imputable sur le revenu imposable durant l'engagement</li><li>- Report des déficits fonciers générés par les intérêts d'emprunts pendant 10 ans</li><li>- La location doit intervenir dans les 6 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure</li><li>- Déplafonnement des loyers à partir de la 6ème année</li><li>- Mécanisme valable pour les propriétaires occupants</li></ul>	
<b>GESTION PATRIMONIALE</b>	
PREVOYANCE	Assurance-décès-invalidité lié au prêt
SECURITE	Le gestionnaire veille au respect des conditions d'application de la loi (plafonds de loyers, surfaces réelles, ressources du locataire) et du bon encaissement des loyers
RENTABILITE	Sélection de programme de qualité pour une bonne location Garanties contre les risques d'impayés, d'absence de locataire, de dégradations Bonne adéquation entre le prix du marché locatif libre et le prix du marché conventionné, pour une rentabilité durable
RETRAITE	Constitution d'un patrimoine immobilier par la capitalisation des économies fiscales

Réduction d'impôt supplémentaire de 4% si énergie renouvelable et 10% si en zone urbaine sensible