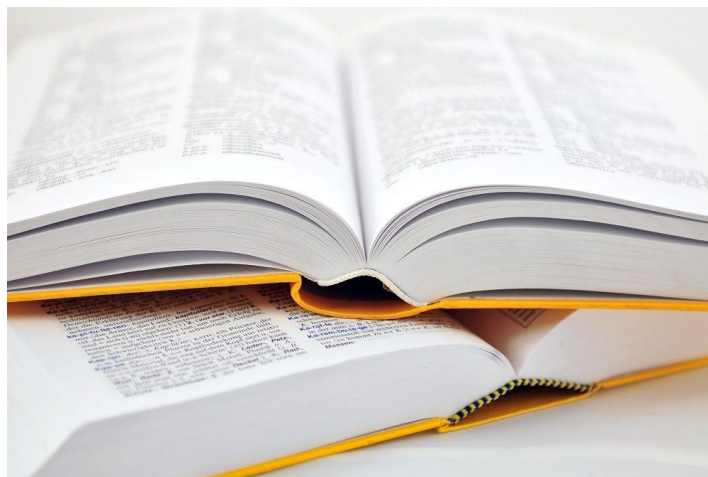


Girardin social :

Comment réduire fortement vos impôts en investissant dans le logement social outre-mer



Le Girardin social est un dispositif de défiscalisation français qui a pour but de favoriser la construction, et la mise à disposition de logements sociaux dans les départements et collectivités Outre-Mer. Il permet alors aux contribuables investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt, en contrepartie d'un investissement locatif dans des logements neufs destinés à la location à des personnes à faibles revenus.

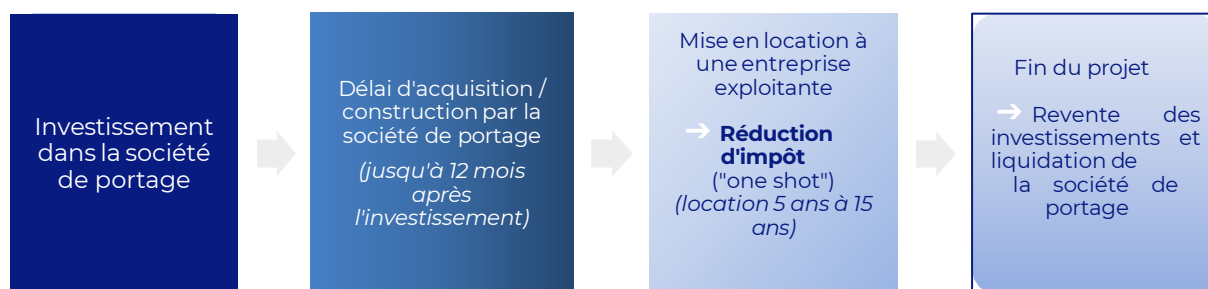
Le dispositif Girardin social repose sur un principe simple : un contribuable participe à la construction et à la rénovation de logements par un bailleur social en Outre-mer.

L'avantage fiscal est acquis en une seule fois dès l'année suivant l'investissement, à condition que le logement soit mis en location pendant au moins 5 ans.

Comment le dispositif Girardin Social fonctionne ?

1. En pratique, vous allez financer une partie d'un programme immobilier social via une société, généralement une SNC, SAS ou SCI.
2. Le logement est ensuite loué par la société à un bailleur social, qui donne lui-même en location le bien à des personnes aux revenus dits modestes pour une durée minimale de 5 ans.
3. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt souvent supérieure à la somme investie. La réduction d'impôt est calculée en fonction du montant d'investissement total réalisé par la société par laquelle vous réalisez l'investissement, et de votre propre investissement. En effet, l'assiette de la réduction d'impôt correspond au montant investi par la société, au prorata de votre participation à son capital social. Elle est également plafonnée.
4. Au terme de la mise en location, l'immeuble revient au bailleur social. L'investisseur, quant à lui, ne récupère pas sa mise de départ et profite uniquement de l'avantage fiscal.

Cet investissement est dit à « fonds perdus » cela signifie qu'une fois l'apport réalisé et la réduction d'impôt obtenue, vous ne récupérerez pas les capitaux initialement investis dans l'opération. L'avantage retiré réside donc dans la réduction d'impôt obtenue qui est supérieure au montant de votre investissement



Points de vigilance

Il existe plusieurs risques que le bailleur ou la société par laquelle vous avez réalisé votre investissement cesse de respecter les conditions requises. Le cas échéant, la réduction d'impôt est remise en cause :

- un risque de vacance locative durant la période de 5 ans ;
- un risque que les logements ne soient pas loués dans les conditions requises (durée minimale, plafonds de ressources et de loyers) ;

Cet investissement peut produire un avantage fiscal important, qui peut représenter jusqu'à 110 %, voire 120 %, de votre investissement. Il convient alors de :

- bien calibrer le montant total de l'investissement réalisé par la société à laquelle vous êtes devenu associé, afin que vous ne perdiez pas votre avantage fiscal ;
- vérifier que vous ne dépassiez pas le plafonnement global des niches fiscales.

Combien ça coûte ?

Frais d'entrée : selon l'organisme intermédiaire ces frais comprennent généralement le coût des parts (de 0,01 € à 0,10 €) et les frais d'enregistrement (environ 25 €).

Avantages/inconvénients

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
• Réduction d'impôt immédiate et supérieure au montant de l'investissement • Contribuer au développement immobilier ultramarin • Il est possible de reporter le montant de la réduction non utilisée sur 5 ans s'il est supérieur à celui de l'impôt dû en année N	• L'avantage fiscal est soumis au plafonnement des niches fiscales • Il existe un risque de remise en cause de la réduction si la société opératrice ou le bailleur manque à ses obligations • Bien vérifier la qualité de la société proposant ce type d'investissement pour éviter de la réduction d'impôt y afférent

Mise en place

Vous profiterez de la réduction d'impôt au titre des revenus perçus l'année de la souscription des parts

Exemple

Charles, célibataire sans enfant a un taux marginal d'imposition à 30 %. Il paye 3 500 € d'impôt sur le revenu et se demande comment réduire ce montant.

Il décide de réaliser un investissement indirect de 3 000 € dans le secteur social à Saint-Martin. La rétrocession à l'entreprise exploitante est de 70 % de l'avantage fiscal théorique.

La société opératrice investit dans des logements pour 2 000 000 € soit, pour Charles, à hauteur de sa participation au capital, un montant total de 8 000 €. Cette quote-part se compose de l'apport de Charles d'un montant de 3 000 €,

d'une quote-part de la subvention obtenue par la société (de 1 500 €) et d'une quote-part de l'emprunt de la société (de 3 500 €).

Le taux de réduction d'impôt est de 50 %.

Le montant de la réduction d'impôt obtenue par Charles est de 3 250 € $((8\,000 - 1\,500) \times 50 \%)$, dont :

- une part de réduction rétrocédée de 2 275 € $(3\,250 \times 70 \%)$ non soumise au plafonnement des niches fiscales,
- une part de réduction non rétrocédée de 975 € soumise au plafonnement des niches fiscales.

Le montant de la réduction d'impôt obtenu par Charles est supérieur à l'apport qu'il a consenti à la société de 3 000 €.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00