

LOI GIRARDIN

Secteur locatif intermédiaire

VOS ENGAGEMENTS

- **Acquérir** un logement neuf dans un département d'Outre-Mer.
- **Louer** ce logement pour une durée minimale de 6 ans dans les 6 mois qui suivent son acquisition.
- **S'assurer** que le preneur y fixera sa résidence principale, et que ses ressources (revenus nets de frais professionnels) sont inférieures aux plafonds suivants :
 - 29 627 € pour une personne seule,
 - 54 797 € pour un couple marié.
 - + 3 169 € par personne à charge
 - + 4 236 € à partir de la troisième personne
- **Pratiquer** un loyer inférieur ou égal à un plafond déterminé à 156 € par m² annuels de surface habitable, en considérant 14 m² maximum de surface couverte (varangue).

VOS AVANTAGES FISCAUX

- **Réduction de 40% du montant de l'investissement** sur votre impôt sur le revenu. Étalée sur 5 ans (soit 8% par an) et limitée à un plafond de 2 247 € HT / m² soit 2 438 € TTC / m².
 - ◆ Une **réduction supplémentaire de 10%** (soit 50% au total) est accordée si le bien est situé :
 - soit en ZUF (Zone Urbaine Franche)
 - soit en ZUS (Zone Urbaine Sensible)
 - ◆ Un **complément de réduction de 4%** (soit 44% à 54% au total) est accordée lorsque les équipements du bien acquis utilisent une source d'énergie renouvelable.
- **Déduction des frais** suivants sur les revenus fonciers :
 - intérêts d'emprunt,
 - charges de gestion et d'assurance,
 - dépenses d'entretien.

Quand l'ensemble de ces charges est supérieur au montant des loyers perçus, l'investisseur se trouve en situation de déficit foncier. **Les revenus issus de la location seront donc perçus en franchise d'impôt.**

- **Déduction des déficits fonciers après 5 ans.**

À l'issue de la période de réduction d'impôts, l'investisseur pourra déduire de son revenu global les déficits fonciers à hauteur de 10 700 € par an. La fraction des intérêts d'emprunt supérieure aux loyers perçus, ainsi que celle supérieure au plafond de 10 700 €, sera imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.