



Obligations & désengagement invest girardin

Par **fontana**, le **28/11/2009** à **10:23**

Bonjour,

J'ai investi il y a 3 ans sur un bien immobilier dans le cadre de la loi Girardin (à la Réunion).
Cet appart n'est plus loué depuis 4 mois.

Comme je dois le louer pendant 5 ans comment ça va se passer au bout des 5 ans après la date d'achat si je n'ai pas eu de locataire pendant 60 mois ?

- je peux quand même le vendre ?

- si non, comme je vais de nouveau repayer beaucoup d'impôt à partir de la 6ème année en étant obligé de continuer à payer les crédit d'emprunt quelles sont les solutions pour sortir de cet investissement ?

Merci.

Olivier FONTANA

Par **Benoît JAMET**, le **18/12/2009** à **12:01**

Bonjour,

Il y a différentes obligations pour bénéficier des avantages fiscaux de la Loi Girardin.

La première est la conservation du bien pendant au moins 5 ans. Si vous revendez

maintenant, vous ne pourrez pas justifier de cette condition et serez requalifié fiscalement, ce qui implique le remboursement des économies fiscales.

Une autre condition essentielle est la location continue du bien pendant 5 ans (secteur libre) ou 6 ans (secteur intermédiaire). Si votre bien n'est pas loué, et que votre opération fait l'objet d'un contrôle fiscal qui le constate, vous serez requalifié. Il est donc essentiel que votre appartement trouve un locataire rapidement ! La loi a été conçue de manière à loger les gens, pas pour permettre aux métropolitains d'échapper à l'impôt.

Ceci étant, au terme de la période de 5 ans, vous n'êtes plus tenu de conserver le bien ni de le louer, donc vous pouvez le vendre... et ainsi solder votre emprunt.

Sachez maintenant que la Girardin que vous avez faite (investissement direct) n'est pas sans danger et n'a pas vraiment d'intérêt si vous n'avez pas vous-même l'usage du bien outre-mer, à terme. Pour bénéficier de la performance de la loi Girardin sans vous inquiéter personnellement de mettre le bien en location, de le revendre, de payer votre crédit... il existe une autre formule, beaucoup plus simple, et qui procure les mêmes avantages fiscaux. Il s'agit de souscrire au capital d'une SCI qui construit et loue des appartements outre-mer dans les dispositions de la loi Girardin. Il s'agit d'opérations qui vous sont livrées clés en mains, nécessitant votre apport initial... et rien d'autre ensuite ! Un cabinet (encore faut-il trouver le bon !!!!) s'occupe de toute l'ingénierie et vous adresse chaque année les documents à joindre à votre déclaration fiscale. Le principe est celui de la SCI de portage, qui procure des rendements de l'ordre de 15 % par an pendant 5 ans, et une défiscalisation de 143 pour 100 investis.

Si vous souhaitez obtenir plus de renseignements, contactez-moi, c'est mon métier ! Après 15 ans passés en Nouvelle-Calédonie où j'ai exercé dans le plus important cabinet de défiscalisation ainsi que dans le domaine bancaire, je suis Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant installé dans la région niçoise. Je propose ce type de produits, parfaitement sécurisés et très performants !

A votre service,
Benoît JAMET
CGPI
Expert en défiscalisation Loi Girardin
Assurance RCP et GF COVEA RISKS
Carte professionnelle T

Tél 06 61 25 38 81
Mail : benoit.jamet@gmail.com