

Défiscalisation outre-mer : le dispositif Girardin Impôt sur les Sociétés prorogé jusqu'en 2025



Elena Azria,
directrice du développement du Groupe Océanic

Le dispositif codifié dans les articles 217 undecies et 244 quater W du Code général des impôts (CGI), qui était prévu jusqu'au 31 décembre 2020, va continuer de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2025. Il permet de défiscaliser, sous conditions, tout ou partie de l'impôt sur les bénéfices des entreprises qui investissent dans l'immobilier outre-mer. Néanmoins, plusieurs nouveautés ont été apportées par la loi de finances pour 2019.

Acheter un bien immobilier neuf en Guyane ou dans un autre DOM pour diminuer, voire supprimer, l'impôt sur les sociétés (chiffre d'affaires limité à 20 millions d'euros) reste toujours possible, mais les conditions ont été modifiées par la loi de finance 2019.

Désormais, seuls les investissements réalisés dans le secteur locatif intermédiaire pourront ouvrir droit à la déduction fiscale prévu dans l'article 217 undecies du CGI. Ce dernier permet à une entreprise d'obtenir une défiscalisation immédiate de son Impôt sur les sociétés (IS). Ainsi, les opérations concernant les logement neufs situés dans les DOM répondant aux critères des logements sociaux ne seront plus éligibles qu'au crédit d'impôt prévu sous conditions par l'article 244 quater X du CGI.

Bonne nouvelle, le délai pour trouver un locataire afin de pouvoir bénéficier du dispositif a été augmenté pour les immeubles récents. Ce dernier passe de six à douze mois après l'achèvement ou l'acquisition du bien concernant les immeubles achevés après le 1^{er} juillet 2018. Pour les immeubles construits antérieurement, le délai de six mois continue de s'appliquer.

L'acquéreur du logement neuf devra toujours s'engager à louer le logement nu pendant une durée de cinq ans à une personne physique qui en fera sa résidence principale, en respectant les plafonds des loyers et des ressources des locataire fixés par décret annuellement.

Ces dispositifs doivent être appréhendés par le chef d'entreprise dans une optique de moyen-long terme. En cas d'investissement



direct, l'engagement de conservation de l'investissement est fixé à cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble. En cas d'investissement indirect, la conservation des titres (régime de la souscription) ou de l'investissement (*via* une société de personne) ressort également à cinq ans, à compter de la réalisation de l'investissement.

UN CRÉDIT D'IMPÔT RÉSERVÉ AUX ENTREPRISES INSTALLÉES DANS LES DOM

Autre changement significatif, l'obtention du crédit d'impôt prévu par l'article 244 quater W est subordonnée depuis le 1^{er} janvier 2019 à l'activité effective de l'entreprise dans le département dans lequel l'investissement

immobilier est réalisé. En clair, le bénéfice du crédit d'impôt est désormais réservé aux sociétés installées dans les DOM.

En cas d'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement), le crédit d'impôt est toujours accordé par séquences avec toutefois quelques modifications. Pour les immeubles dont les fondations ont été achevées après le 1^{er} janvier 2019, le crédit d'impôt est désormais accordé de la façon suivante : 70 % au titre de l'achèvement des fondations (contre 50 % auparavant), 20 % au titre de la mise hors d'eau (contre 25 % auparavant) et 10 % au titre de l'année de livraison (contre 25 % auparavant).