

Immobilier

Dirigeants d'entreprise : investissez dans l'immobilier et défiscalisez votre impôt sur les sociétés !

Publié le 11.07.2017



Jusqu'au 31 décembre 2020, vous pouvez diminuer voire supprimer votre impôt sur les sociétés (IS) ou recevoir un crédit d'impôt significatif dans le cadre du dispositif fiscal Girardin Entreprise destiné entre autres à encourager l'investissement immobilier dans des logements neufs en Outre-mer.

Par Elena Azria, directrice du développement du Groupe Océanic

Il est tout à fait possible d'acheter un bien immobilier en Guyane pour annuler son impôt sur les sociétés (IS) en métropole. Vous pensiez que la loi Girardin de défiscalisation immobilière en Outre-mer ne s'adressait uniquement qu'aux particuliers ? Il est temps de réviser votre jugement. En effet, les entreprises peuvent bénéficier de cette mesure fiscale dédiée à l'investissement immobilier dans les DOM-TOM. La loi de programme pour l'Outre-mer du 21 juillet 2003, qui s'étend jusqu'au 31 décembre 2020, permet de déduire la totalité de l'investissement effectué du résultat imposable de l'année d'acquisition et celles des années suivantes si nécessaire. Le montant de l'investissement peut être également appliqué aux bénéfices non distribués de l'exercice précédent. Enfin, le bien immobilier peut être amorti dans des conditions de droit commun (taux usuels de 5% pendant 20 ans ou pour plus de prudence, taux d'amortissement de 3.33% sur 30 ans).

La principale conséquence pour l'entreprise d'un tel dispositif fiscal est l'augmentation de son résultat net après impôt. En pratique, l'argent à disposition de l'entreprise pourra permettre

En poursuivant votre navigation, vous acceptez l'utilisation de cookies afin de réaliser des statistiques d'audiences et vous proposer des services ou des offres adaptés à vos centres d'intérêts. En [savoir plus](#).

à investissement de l'entreprise et à augmenter à terme ses fonds propres.

Concernant les conditions à respecter pour permettre à votre entreprise de bénéficier d'un tel dispositif, vous imaginiez sans doute des montagnes de formulaire à remplir et des conditions si strictes qu'elles annuleraient au final l'avantage d'une telle opération ? Ce n'est pas le cas. En fait, le dispositif est le même que pour les particuliers. Vous devez vous engager à louer le logement nu pendant une durée de six ans à une personne physique qui en fera sa résidence principale, dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure. Le loyer ne devra pas dépasser un plafond annuel (171 euros par mètre carré depuis 5 mai 2017) et les ressources du locataire seront également plafonnées. Par exemple, les revenus d'un couple devront atteindre 58.855 euros par an au maximum.

Deux possibilités de défiscalisation

Le dispositif Girardin fait ainsi partie des rares textes de loi (**Article 217 undecies du CGI**) permettant à une société de bénéficier d'une défiscalisation immédiate et conséquente sur son IS. Il s'agit réellement d'un avantage proposé à des entreprises bénéficiaires pouvant éventuellement s'étendre sur plusieurs années.

Depuis le 1er janvier 2015, il existe néanmoins un autre dispositif de défiscalisation (**Art 244 Quater W du CGI**) qui permet d'intégrer l'investissement immobilier réalisé sous le régime d'un crédit d'impôt. Le taux du crédit d'impôt ressort à 35% pour un investissement retenu dans la limite de 2.449 euros par mètre carré de surface habitable. Dans le cadre d'une VEFA (Vente en état futur d'achèvement), le crédit d'impôt est accordé à hauteur de 50% de son montant au titre de l'année d'achèvement des fondations, 25% au titre de la mise hors d'eau et 25% au titre de la livraison. Les engagements de location, les plafonds de loyers et de ressources des locataires restent les mêmes que dans le cas du premier dispositif.

À l'instar des particuliers, la société qui achète bien immobilier situé dans les DOM-TOM, devra se montrer tout particulièrement vigilante sur l'emplacement du logement, son rapport qualité/prix et la rentabilité locative du bien. Elle doit également accorder une importance particulière à l'historique du promoteur immobilier qu'elle choisit. Des investisseurs ont malheureusement dû faire face par le passé à de nombreuses difficultés : constructions mal finies, logements non adaptés à la demande locale et restés vides.

Pour prendre l'exemple de la Guyane, il faut toutefois savoir que ce département d'Outre-mer devrait connaître un doublement du nombre de ses habitants d'ici 2030 (de 250.000 à 500.000 habitants), alors que la Guyane fait actuellement face à une pénurie de logements. La production annuelle de logements neufs ne ressort qu'à environ 2.000 logements quand les besoins sont estimés entre 4.400 et 5.200 unités par an.

Dans un contexte de pénurie de logements avec une population active à hauts revenus les loyers restent élevés (comparables à ceux d'une grande ville de province), du fait d'une grande demande locative, en particulier sur les biens de qualité.

LA PAROLE DES PROFESSIONNELS

En poursuivant votre navigation, vous acceptez l'utilisation de cookies afin de réaliser des statistiques d'audiences et vous proposer des services ou des offres adaptés à vos centres d'intérêts. [En savoir plus.](#)

CPR-AM