

LOGEMENT OUTREMER (Loi GIRARDIN)

LES PRINCIPES

- Vous achetez un **bien immobilier** dans un Département ou Territoire d'Outremer
- Si vous louez ce bien en **secteur libre** c'est à dire sans plafond de loyer et de ressources du locataire
 - vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt égale à 40% du montant de l'investissement**
 - cette réduction est étalée sur 5 ans
 - mais vous devez louer pendant au moins 5 ans
- Si vous louez ce bien en **secteur intermédiaire** càd avec plafond de loyer et de ressources du locataire
 - vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt égale à 50% du montant de l'investissement**
 - cette réduction est étalée sur 5 ans
 - mais vous devez louer pendant au moins 6 ans
- Le montant de l'investissement servant au calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 2342€ TTC le m2
- Les revenus fonciers sont normalement imposés et soumis aux prélèvements sociaux



La REUNION

706 000 hab sur 2512 km²
 Saint-Denis 132 000 hab
 Saint-Paul 88 000 hab
 Saint-Pierre 69 000 hab
 Le Tampon 60 000 hab
 Saint-Louis 43 500 hab
 Saint-André 43 000 hab
 Saint-Benoît 31 800 hab
 Saint-Joseph 30 300 hab

GAUDELouPE

453 000 hab sur 1438 km²
 sans les îles
 Les Abymes 63 000 hab
 Saint-Martin 29 000 hab
 Pointe à Pitre 21 000 hab
 Basse -Terre 12 000 hab

MARTINIQUE

381 000 hab sur 1128 km²
 Fort de France 94 000 hab
 Le Lamentin 35 500 hab
 Schoelcher 21 000 hab

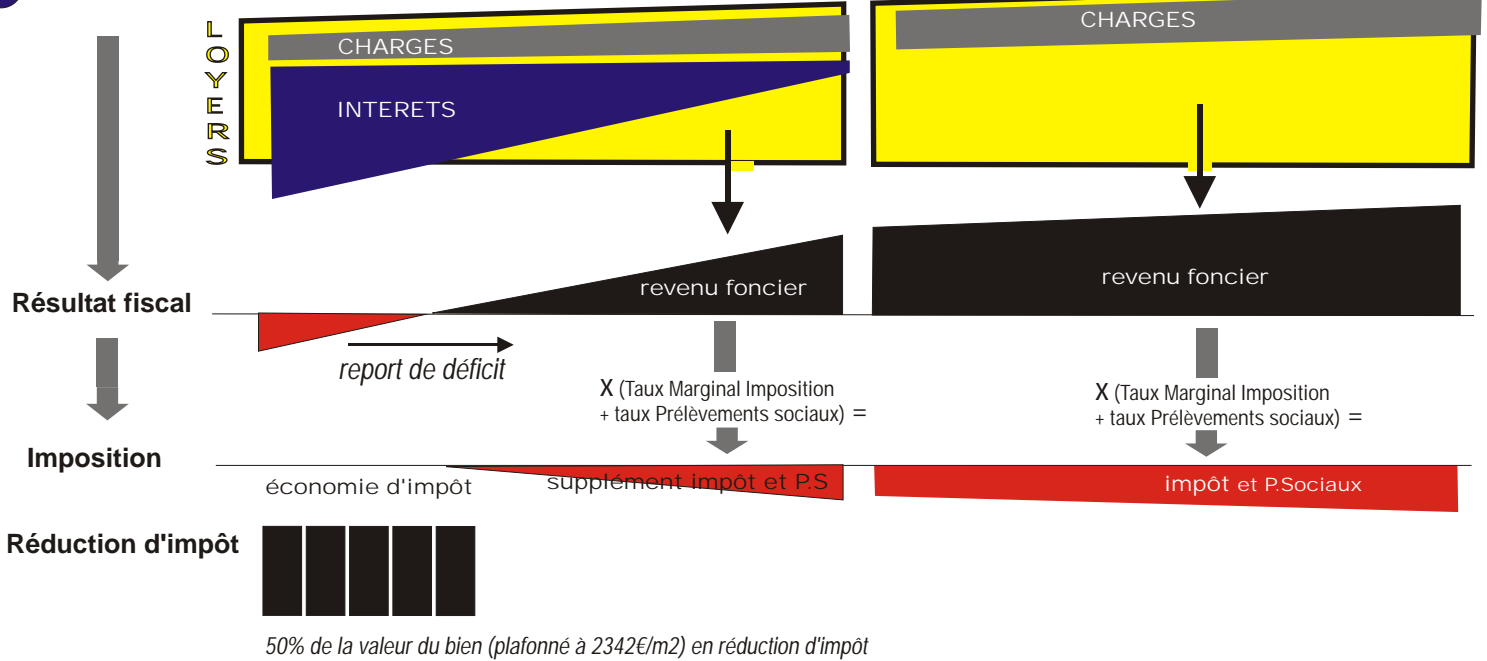


MECANISME FINANCIER

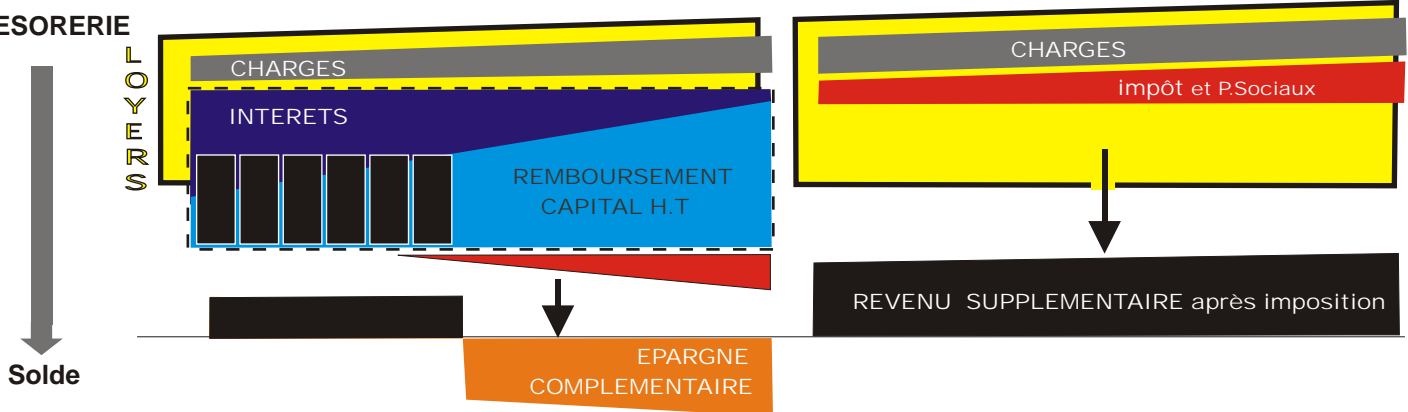
DUREE de L'EMPRUNT

PERIODE DE RENDEMENT

1 BILAN FISCAL



2 TRESORERIE



EXEMPLES d'EFFORT d'EPARGNE

Taux Marginal Imposition	T2 220 000€ TTC	T3 340 000€
30%	675€/mois	1000 €/mois

LES "PLUS"

- + Très forte défiscalisation en réduction d'impôt
- + Pas d'effort d'épargne sur les années 2,3,4,5 et 6
- + Courte période de location obligatoire

LES "MOINS"

- Incertitude à la revente (acquéreur et prix)



- Foyers moyennement ou fortement fiscalisés...
- ...à la recherche d'une défiscalisation très forte
- ... et éventuellement d'un pied à terre au soleil