



Dispositif Girardin : attention aux risques

Pour financer la construction de logements sociaux et le développement industriel outre-mer, le gouvernement propose un avantage fiscal alléchant. Mais il faut prendre des précautions avant de se lancer.



Alors que l'avantage fiscal lié à l'investissement locatif « Pinel » a été recentré sur certains territoires, le Girardin (du nom de Brigitte Girardin, ministre de l'outre-mer en 2002-2005), n'a pas été remis en question par la loi de finances pour 2018. Ce dispositif de défiscalisation éthique et solidaire récompensant l'investissement privé en outre-mer est pourtant régulièrement épinglé par la *Cour des comptes*. Cependant, il contribue à financer les logements sociaux et les matériels industriels dont ces territoires éloignés de la métropole ont grand besoin.

Le principe est le suivant : vous investissez dans la construction de logement social ou dans un matériel industriel neuf. Pour cela, vous passez par opérateurs spécialisés qui mettent en place une société de portage avec un organisme HLM local ou avec des entreprises locales qui ont besoin de matériel.

Vous bénéficiez alors d'une réduction d'impôt de 50 % du prix de revient du logement et des travaux de réhabilitation (code général des impôts article 199 undecies C). **L'avantage fiscal est non négligeable : selon**

[Visualiser l'article](#)

Inter Invest, intermédiaire spécialisé dans le Girardin, si un couple investit 10 500 euros dans ce dispositif, il peut effacer 12 000 euros d'impôts par le biais d'une déduction d'impôt et réaliser ainsi une économie de 1 500 euros sur une année. Le ticket d'entrée est de 2 500 euros et en investissant beaucoup, il est possible d'effacer jusqu'à une somme comprise entre 40 000 et 60 000 euros d'impôts par an.

Un intérêt purement fiscal

Reste que ce dispositif comporte des risques. Tout d'abord, l'intérêt du Girardin est purement fiscal car l'investissement est à fonds perdu pour le contribuable. Au bout de cinq ans, le bâtiment de logements sociaux est revendu à 1 euro symbolique à l'organisme HLM. Même chose pour le matériel que vous louez à l'exploitant pendant cinq ans et que vous revendez dans les mêmes conditions.

Autre difficulté : afin d'éviter la fraude, l'administration fiscale impose des contrôles très stricts sur les opérations réalisées afin de vérifier qu'elles respectent bien toutes les contraintes notamment sur le nombre d'emplois créés dans le cadre Girardin industriel.

Si les règles ne sont pas respectées, l'investisseur peut faire l'objet d'un redressement fiscal. Même chose si des problèmes surviennent dans la période de location de 5 ans : le matériel dans lequel vous avez investi peut subir des avaries, être volé, ou le bâtiment de logements sociaux dans lequel vous avez investi peut être détruit par un cyclone.

Là encore, comme vous ne serez plus en mesure de respecter les conditions prévues, vous risquez de devoir rembourser l'avantage fiscal à l'Etat sauf si vous avez souscrit des assurances spécifiques proposées par les spécialistes du Girardin.

Passer par un interlocuteur sérieux

« Pour parer à ces difficultés, il faut faire appel à des interlocuteurs sérieux qui connaissent bien le dispositif et vous proposent des assurances pour garantir la bonne fin financière et fiscale de l'opération », explique Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest qui dispose de neuf agences locales implantées en outre-mer pour assurer le montage et le suivi des opérations.

Autre possibilité : n'investir que dans des opérations ayant obtenu un agrément de l'administration fiscale comme le propose Fipromer, une des filiales de la banque Bred. Le plus simple est de passer par sa banque ou par son conseil de gestion en patrimoine pour se lancer. Enfin, sachez qu'avec le prélèvement à la source, si vous investissez en 2018, le Trésor public vous remboursera l'impôt que vous n'auriez pas dû verser à la fin du mois de septembre 2019.