

LA DEMANDE DE DEFISCALISATION

La demande de réduction d'impôt se fait lors de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement des travaux ou d'acquisition du logement.

La demande doit se faire en ligne.

Il conviendra alors d'utiliser la déclaration appropriée sur le site internet des services fiscaux.

L'avantage fiscal pourrait être remis en cause en cas de non conformité du projet au permis de construire suite à un contrôle des services fiscaux.

Vous devez être en mesure de justifier du respect de toutes les conditions prévues par la loi : date d'achèvement ou d'acquisition, prix effectivement versé...

Pensez à conserver toutes les factures originales et pièces justificatives diverses en cas de contrôle par les services fiscaux.

Les pièces justificatives à joindre à la déclaration de revenus lors de la demande :

- une copie de la déclaration d'achèvement des travaux
 - une copie du permis de construire
- un récapitulatif de toutes les sommes versées
- un engagement d'affecter le logement à votre résidence principale pendant 5 ans
- une note indiquant la surface du logement

L'ADIL de La Réunion réunit l'État, le Département, la Région, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter l'ADIL de La Réunion

Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : www.adil974.com

REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

La défiscalisation Girardin

Article 199 undecies A du CGI

L'acquisition ou la construction de sa résidence principale

L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement



adil
de La Réunion

Le dispositif dit «Loi Girardin» est un mécanisme de réduction d'impôt ouvert aux contribuables qui investissent dans leur résidence principale dans le secteur immobilier neuf en Outre-mer.

Ce régime fiscal s'applique jusqu'au 31 décembre 2017.

CONTRIBUABLES ELIGIBLES

Le contribuable doit respecter l'une des deux conditions suivantes :

- être primo-accédant. Cette condition est définie par la législation du Prêt à taux zéro. Il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années précédant l'investissement.
- être propriétaire d'un logement insalubre menaçant ruine et dangereux.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les types d'investissements concernés

- l'achat d'un logement neuf
 - la construction d'un logement
 - les travaux de réhabilitation d'un logement de plus de 20 ans
- La loi de programmation relative à l'égalité Outre mer publiée le 28 février 2017 a réintroduit cette possibilité de bénéficier de la défiscalisation.

Pour rappel : la loi de finances pour 2016 avait supprimé ce type d'opération de la liste des investissements éligibles.

Les projets en cours en 2015 pouvaient exceptionnellement bénéficier de la réduction d'impôt si des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés au plus tard le 31 décembre 2015 et si les travaux sont achevés au plus tard le 31 décembre 2017.

Les logements doivent être situés dans les DOM et être autorisés par un permis de construire et être en conformité avec la RTAADOM.

L'affectation des logements

Le contribuable doit prendre l'engagement d'y habiter pour une durée de 5 ans de date à date.

L'affectation du logement à sa résidence principale doit intervenir dès son achèvement ou son acquisition.

NB : l'achèvement fiscal correspond à un logement habitable dans des conditions normales. Le simple «clos et couvert» ne suffit donc pas. Il doit par exemple être possible d'accéder au logement, celui-ci doit être branché aux réseaux (eau, électricité, etc...).

En cas de non respect de l'engagement, la réduction d'impôt est remise en cause.

LE MONTANT DE LA REDUCTION

La réduction d'impôt s'applique sur l'impôt sur le revenu du contribuable pendant 10 ans ou 5 ans dans le cas des travaux de réhabilitation à compter des revenus de l'année d'achèvement ou d'achat du logement (que l'on déclare en année n+1).

Il convient de déterminer la base défiscalisable à laquelle on applique le taux de la réduction d'impôt.

La fraction de la réduction d'impôt excédant, le cas échéant, le montant de l'impôt dû n'est pas reportable sur l'année suivante, ni remboursable.

La détermination de la base de la défiscalisation

Elle est calculée sur la base du prix de revient ou d'acquisition du logement.

Le prix de revient comprend le montant total de l'investissement (prix du terrain, de la construction, honoraires de l'architecte, frais notariés, frais de dossier, etc ...).

Cette base est fixée en retenant le plus petit des deux montants suivants :

- soit l'application d'une surface maximum, compte tenu du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

. personne seule : 65 m²

. couple : 77,5 m²

. personne seule ou couple ayant une personne à charge : 90 m²

. majoration par personne à charge supplémentaire, dans la limite de 5 personnes : 12 m², **soit une surface maximale de 150 m².**

- soit le plafond du prix fixé par m² de surface habitable.

En 2017, ce plafond est de 2 449 € hors taxes par m² de surface habitable, soit 2 657,17 € TTC.

La surface habitable d'un logement : il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, locaux communs et autres dépendances du logement, ni des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Il n'est tenu compte de la surface des terrasses couvertes que pour les varangues (14 m² maximum).

Le taux applicable

Le taux de la réduction d'impôt est de 18 %. L'avantage fiscal est étalé sur une période de 5 ou 10 années alors que la durée

minimale de conservation du bien n'est que de 5 ans.

Le taux de défiscalisation est majoré à :

- 22 % lorsque le logement est doté d'un chauffe eau solaire
- 26 % si le futur logement est situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV). Vous pouvez vous rapprocher des conseillers juristes de l'ADIL pour savoir si votre projet se situe dans un de ces quartiers
- 29 % si le futur logement est situé dans un QPV et est équipé d'un chauffe eau solaire (ou photovoltaïque).

Exemple de défiscalisation

Un logement de 120 m², équipé d'un chauffe eau solaire, destiné à être occupé par un couple avec deux enfants, acquis pour un prix de 250 000 € TTC

Si vous affectez ce logement à votre résidence principale, vous déduirez de votre impôt sur le revenu :

CALCUL DE LA BASE DÉFISCALISABLE

Il existe deux plafonnements pour retenir le moins élevé

- Plafonnement du prix de revient par rapport au nombre de mètres carrés maximum en fonction de la composition familiale :
 $250\,000 \times 102\,m^2$
(90 + 12 pour un couple avec deux personnes à charge)
 $\div 120\,m^2 = 212\,500\,€$

- Plafonnement du prix de revient par rapport au prix maximum pris en compte par mètre carré :

$102\,m^2 (90 + 12) \times 2\,656,08\,TTC = 270\,920,16\,€$

Bien que l'investissement soit de 250 000 €, la réduction d'impôt sera calculée sur la base de 212 500 €, base la moins élevée des deux calculs de plafonnement.

MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

4 675 € pendant 10 ans, soit 212 500 € x 2,2 % (22/10)

Si vous payez annuellement au moins 4 675 € d'impôt sur le revenu, vous réaliserez au final une économie de 46 750 €.

