

LA DEMANDE DE DEFISCALISATION

La demande de réduction d'impôt se fait lors de la déclaration de revenus de l'année de l'achèvement des travaux (en cas de travaux) ou d'acquisition du logement. Elle se fait en ligne.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde ne peut être ni remboursé, ni imputé sur l'impôt des années suivantes.

Il conviendra d'utiliser la déclaration complémentaire et de remplir l'engagement de location disponibles sur le site internet des services fiscaux.

Les pièces justificatives pouvant vous être réclamées sont notamment :

- la copie de la déclaration d'achèvement des travaux
 - la copie du permis de construire
 - un récapitulatif des toutes les sommes versées
- l'engagement d'affecter le logement à la location à titre de résidence principale pendant 6 ou 9 ans
 - une note indiquant la surface du logement
 - la copie du bail
- une note précisant l'adresse du logement et son prix.

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

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

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

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 Pinel Outre mer

Dispositions applicables à partir de 2018

Investissement locatif



L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement

adil
de La Réunion

Le dispositif de défiscalisation appelé «Pinel» est ouvert aux investissements locatifs réalisés depuis 2014.

Le régime en Outre-mer permet d'obtenir un avantage fiscal plus important que ceux réalisés en métropole.

Ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les investissements suivants et réalisés* entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021 permettent de bénéficier de la réduction d'impôt Pinel :

- l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement (*date d'acquisition)
- la construction de logements (*date de dépôt du permis de construire)
- l'acquisition de logements faisant ou ayant fait l'objet de travaux assimilables à du neuf (*date d'acquisition)
- l'acquisition de logements ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant ou ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant d'acquiescer des performances techniques voisines de celles de logements neufs (*date d'acquisition)
- l'acquisition de logements affectés à un usage autre que l'habitation et qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement (*date d'acquisition)

Dans tous les cas, les logements doivent être situés dans les DOM-COM, être autorisés par un permis de construire et être en conformité avec la RTAADOM et les normes d'accessibilité handicapé.

L'achèvement du logement doit intervenir au plus tard :

- 30 mois suivant la date de signature de l'acte authentique s'agissant d'un logement acquis en VEFA
- 30 mois à compter de l'obtention du permis de construire pour une construction
- au 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition d'un local ou du logement dont les travaux concourent à la production d'un immeuble neuf.

Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit.

ENGAGEMENT DE LOCATION

Le bénéficiaire de la réduction d'impôt doit louer les locaux non meublés à un locataire qui en fait sa résidence principale, en respectant des plafonds de loyer et des plafonds de ressources pour le locataire. Il est possible de louer à des ascendants ou descendants pour les investissements réalisés depuis 2015.

Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant une période initiale de 6 ou 9 ans. A l'issue de cette période, une prorogation pour une période totale de 12 ans est possible.

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

Plafonds de loyer 2018

Le contribuable doit respecter des plafonds de loyer pendant toute la durée du bénéfice de l'avantage fiscal.

Le plafond de loyer mensuel par m², charges non comprises, dépend de la date de signature du bail et de la zone (La Réunion est dans la zone B1 Outre mer).

Il est fixé pour les baux conclus en 2018 à **10,22 € à La Réunion**.

Ce plafond varie en fonction de la surface* du logement. Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $(19/surface) + 0,7$

Le résultat ne peut être supérieur à 1,2 et doit être arrondi à la deuxième décimale la plus proche. Ce correctif permet de tenir compte du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement (cf. l'exemple ci-après).

* Il faut prendre en compte la surface habitable du logement ainsi qu'une partie des annexes.

Veuillez vous rapprocher de l'ADIL pour ce calcul.

Plafonds de ressources des locataires pour 2018

Le revenu fiscal de référence du locataire figurant sur l'avis d'imposition n-2 (n-1 si plus favorables) ne doit pas dépasser un plafond réactualisé annuellement.

En 2018, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser :

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	27 710
Couple	37 006
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	44 503
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	53 725
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	63 200
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	71 226
Majoration par pers à charge à partir de 5	7 948

MONTANT DE LA REDUCTION

La réduction est calculée sur la base du prix de revient ou d'acquisition du logement. Le prix d'acquisition est majoré des frais afférents que sont les émoluments de notaire, les commissions versées aux intermédiaires, la TVA, les droits d'enregistrements et la taxe de publicité foncière.

En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt tient compte du prix d'acquisition de l'immeuble augmenté du montant de travaux.

Il est possible de cumuler cet avantage fiscal, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de 2 logements maximum, cela dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 €. Le montant total d'investissement pris en compte est plafonné à 300 000€.

En Outre mer, le taux de réduction d'impôt est fixé 23% répartis sur 6 ans ou de 29% répartis sur 9 ans (32 % en cas de prolongation).

Exemple de défiscalisation

Un logement de 120 m² destiné à être loué à un couple avec deux enfants, acquis pour un prix de 350 000 €

MONTANT DU LOYER ET PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Loyer maximum hors charges : 1 054,80 € hors charges (120 m² x 8,79 €)
Loyer au m² corrigé : $((19/120 \text{ m}^2) + 0,7) \times 10,22 \text{ €} = 8,79 \text{ € le m}^2$.

Les ressources du ménage locataire (couple avec deux enfants) ne pourront dépasser sur leur dernier avis d'imposition 53 725 €.

BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT

Bien que l'investissement soit de 350 000 €, la réduction d'impôt sera calculée sur la base du plafond d'investissement, à savoir 300 000 €.

MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT

Option sur 6 ans :

300 000 € x 23 % ÷ 6 ans soit 11 500 € pendant 6 ans

Si vous payez annuellement au moins 11 500 € d'impôt sur le revenu

Si prorogation de 7 à 8 ans, 300 000 € x 6 % ÷ 3 ans = 6 000 € de réduction d'IR annuelle

Si prorogation de 9 à 12 ans, 300 000 € x 3 % ÷ 3 ans = 3 000 € de réduction d'IR annuelle

Option sur 9 ans :

300 000 € x 29 % ÷ 9 ans soit 9 667 € pendant 9 ans

Si vous payez annuellement au moins 9 667 € d'impôt sur le revenu

Si prorogation de 9 à 12 ans, 300 000 € x 3 % ÷ 3 ans = 3 000 € de réduction d'IR annuelle