

Plafond de loyer

Le plafond de loyer mensuel par m² *, charges non comprises est fixé pour les baux conclus en 2017 à 10,14 € en zone BI Outre mer, zone dans laquelle se situe le département de la Réunion.

Pour rappel, 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.

Exemple d'un logement de 120 m² : $((19/120) + 0,7) \times 10,14 \text{ €} = 8,72 \text{ €}$

Ce logement ne pourra être loué pour un loyer supérieur à 1 046,40 € hors charges (120 m² x 8,72 €).

Plafonds de ressources des locataires

Le **revenu fiscal de référence du locataire** figurant sur l'avis d'imposition ne doit pas dépasser un plafond réactualisé annuellement.

En 2017, les ressources du locataire (revenus n-1 ou n-2) ne doivent pas dépasser en fonction de la composition familiale :

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	27 499
Couple	36 724
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	44 164
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	53 315
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	62 718
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	70 683
Majoration par pers à charge à partir de 5	7 887

L'ADIL de La Réunion réunit l'État, le Conseil Départemental, 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

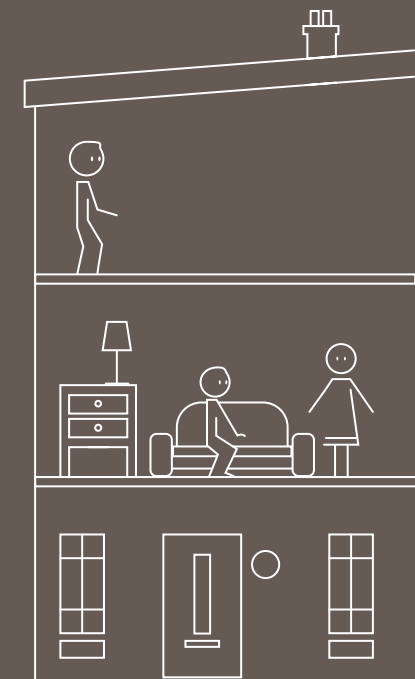
REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

Les défiscalisations en cours

Plafonds de loyers et de ressources pour les baux conclus en 2017

L'investissement locatif

L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement



Il n'est plus possible d'opter pour les dispositifs de défiscalisation Girardin, Scellier Outre Mer et Duflot Outre mer sauf cas particuliers, pour de nouveaux projets d'investissements locatifs.

Mais si vous avez opté pour l'un de ces dispositifs lorsqu'ils étaient ouverts, en cas de changement de locataire et tant que perdure votre obligation de location, vous devez respecter au moment de la signature du nouveau bail certaines conditions. Vous trouverez dans ce dépliant les conditions à respecter en matière de loyers et de ressources du locataire pour les baux signés en 2017.

DISPOSITIF GIRARDIN INTERMEDIAIRE

Il existe deux dispositifs de défiscalisation Girardin en investissement locatif.

Le dispositif dit libre n'est pas concerné par les plafonnements.

Les loyers et les revenus des locataires sont plafonnés seulement dans celui qui concerne le secteur locatif «intermédiaire».

Plafonds de loyers en 2017

Pour les baux conclus en 2017, le loyer net ne devait pas excéder 171 € / an par m² de surface habitable dans les DOM, soit 14,25 € par mois. Ainsi, pour un logement de 90 m², le montant maximum du loyer sera fixé à 1 282 € par mois (soit 171 € x 90 m² / 12 mois).

Plafonds de ressources en 2017

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition 2016 (revenus 2015), une fois les frais professionnels ou l'abattement forfaitaire de 10 % déduits, ne doivent pas dépasser un plafond de :

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	31 824
Couple	58 855
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	62 259
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	65 663
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	70 211
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	74 761
Majoration par pers à charge à partir de 5	4 778

DISPOSITIF SCELLIER OUTRE MER

Ce dispositif a été ouvert aux investissements locatifs réalisés du 01.01.2009 au 31.12.2012 aux bailleurs qui s'engagent à conserver leur logement loué nu à titre de résidence principale du locataire.

Des plafonds de loyers et/ou de ressources doivent être respectés selon l'option entre le régime classique ou intermédiaire. Ces plafonds diffèrent la date de réalisation de l'opération concernée.

Pour rappel, la date de réalisation de l'opération varie selon le type d'investissement :
 - s'il s'agit d'un achat de logement (que ce soit achevé, en l'état futur d'achèvement, achat d'un logement dans le but de le réhabiliter ou encore achat d'un local dans le but de le transformer en logement) la date à retenir pour la détermination de la date de la réalisation est celle de l'acquisition.
 - s'il s'agit d'une construction de logement, la date de réalisation correspond à celle du dépôt du permis de construire.

Scellier Outre mer classique

Il s'agit du dispositif qui s'applique aux investisseurs qui ont opté pour une location de 9 ans maximum avec seule obligation de plafonner le loyer pendant toute la durée de la défiscalisation. Si l'investissement a été réalisé du 1er janvier 2009 au 26 mai 2009, le plafond de loyer mensuel des contrats de location signés en 2017 est fixé à 16,08 € hors charges par m².* Si l'investissement a été réalisé après le 27 mai 2009, le plafond de loyer mensuel est cette fois-ci fixé à 13,20 € hors charges par m².*

* 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.

Scellier Outre mer intermédiaire

Le choix de ce dispositif entraîne non seulement le plafonnement de loyer mais également le respect de conditions de ressources selon la composition du ménage du locataire.

Plafonds de loyer pour les baux signés en 2017

Si l'investissement a été réalisé du 1er janvier au 26 mai 2009, le plafond mensuel est de 12,86 € hors charges par m². Si l'investissement a été réalisé après le 27 mai 2009, le plafond mensuel est de 10,56 € par mois hors charges par m².

Plafonds de ressources pour les baux signés en 2017

Il faut également respecter des plafonds de ressources pour le locataire qui diffèrent aussi selon la date de l'investissement.

Le locataire que vous choisirez ne doit pas dépasser les plafonds de ressources suivants en fonction de la composition de son foyer.

Pour un investissement réalisé du 1er janvier 2009 au 26 mai 2009 :

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	34 915
Couple	51 272
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	61 379
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	74 282
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	87 185
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	98 345
Majoration par pers à charge à partir de 5	11 171

Pour un investissement réalisé à compter du 27 mai 2009 :

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	28 435
Couple	37 972
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	45 664
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	55 120
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	64 847
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	73 081
Majoration par pers à charge à partir de 5	8 156

L'investisseur qui a opté pour le Scellier Outre mer intermédiaire bénéficie du même taux de réduction d'impôt pour les 9 premières années. Si, à l'issue de la période de location initiale de 9 ans, le bien reste loué dans les mêmes conditions, il bénéficie d'un supplément de réduction d'impôt de 4 % du prix de revient du logement par période de 3 ans, deux fois maximum.

Par ailleurs, tant pendant la période initiale de 9 ans que pendant la prorogation de 3 ou 6 ans, le contribuable bénéficie d'un avantage supplémentaire, un abattement de 30 % sur les revenus locatifs de cet investissement.

DISPOSITIF DUFLLOT OUTRE MER

Ce dispositif a été ouvert aux investissements locatifs qui ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 août 2014.

En prenant l'engagement de mettre le logement en location, le contribuable optant pour le régime Duflot bénéficie d'une réduction d'impôt de 29 % répartie sur 9 ans.

L'engagement de location nue à titre de résidence principale du locataire pendant 9 années entraîne le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire lors de la conclusion des baux successifs.