

## Plafond de loyer pour 2020

Le plafond de loyer mensuel par m<sup>2</sup> \*, charges non comprises est fixé pour les baux conclus en 2020 à 10,48 € en zone B1 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 :

$$(19/\text{surface}) + 0,7$$

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 m<sup>2</sup> :

$$((19/120) + 0,7) \times 10,48 \text{ €} = 9,01 \text{ €} \quad 120 \text{ m}^2 \times 9,01 \text{ €}$$

Ce logement pourra être loué à 1 081,20 € hors charges

## Plafonds de ressources des locataires pour 2018

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

En 2020, les ressources du locataire (revenus n-1 ou n-2) ne doivent pas dépasser en fonction de la composition

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	28 408
Couple	37 938
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	45 623
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	55 077
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	64 790
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	73 018
Majoration par pers à charge à partir de 5	8 149

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](http://www.adil974.com)

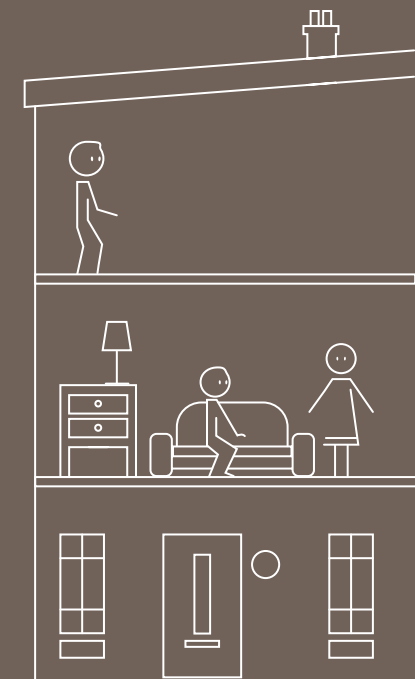
## REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

# Les défiscalisations en cours

Plafonds de loyers et de ressources pour les baux conclus en 2020

L'investissement locatif

L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement



Il n'est plus possible d'opter pour les dispositifs de défiscalisation Girardin (hors travaux), 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 2020.

## 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 pour secteur locatif «intermédiaire».

### Plafonds de loyers en 2020

Pour les baux conclus en 2020, le loyer net ne doit pas excéder 178 € / an par m<sup>2</sup> de surface habitable dans les DOM, soit 14,83 € par mois. Ainsi, pour un logement de 90 m<sup>2</sup>, le montant maximum du loyer sera fixé à 1 335 € par mois (soit 178 € x 90 m<sup>2</sup> / 12 mois).

### Plafonds de ressources en 2020

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition 2020 (revenus 2019) ou à défaut avis d'imposition de 2019 sur les revenus de 2018, 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	32 877
Couple	60 799
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	64 315
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	67 833
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	72 530
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	77 230
Majoration par pers à charge à partir de 5	4 937

## 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 2020 est fixé à 16,65 € hors charges par m<sup>2</sup>.\*

Si l'investissement a été réalisé après le 27 mai 2009, le plafond de loyer mensuel est cette fois-ci fixé à 13,63 € hors charges par m<sup>2</sup>. \*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 2020

Si l'investissement a été réalisé du 1er janvier au 26 mai 2009, le plafond mensuel est de 13,32 € hors charges par m<sup>2</sup>.

Si l'investissement a été réalisé après le 27 mai 2009, le plafond mensuel est de 10,91 € par mois hors charges par m<sup>2</sup>.

#### Plafonds de ressources pour les baux signés en 2020

Ils diffèrent également 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	36 175
Couple	53 122
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	63 593
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	76 962
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	90 331
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	101 894
Majoration par pers à charge à partir de 5	11 574

Pour un investissement réalisé à compter du 27 mai 2009 :

Types de ménage	Ressources (en €)
Personne seule	29 376
Couple	39 227
Pers seule ou couple ayant 1 pers à charge	47 173
Pers seule ou couple ayant 2 pers à charge	56 941
Pers seule ou couple ayant 3 pers à charge	66 990
Pers seule ou couple ayant 4 pers à charge	75 495
Majoration par pers à charge à partir de 5	8 426

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 DUFLOT 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.