

## LA DEMANDE DE DÉFISCALISATION

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, les communes et les EPCI, 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.

Le calcul du montant et des modalités de réduction d'impôt peut-être complexe.

Les conseillers de l'ADIL peuvent gratuitement vous aider à évaluer votre avantage fiscal et vous informer sur ses conditions sur rendez-vous dans votre commune.

Pour contacter l'ADIL de La Réunion

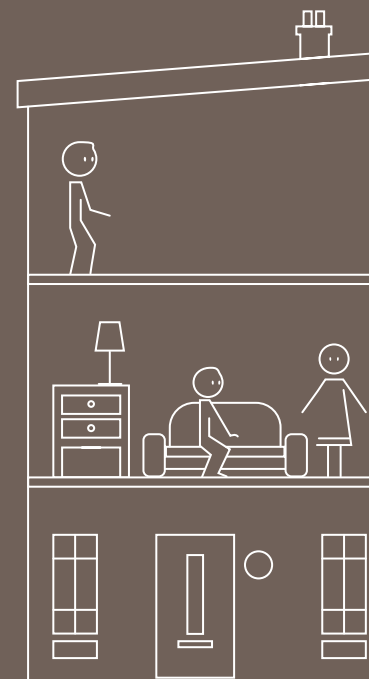
Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : [www.adil974.com](http://www.adil974.com)

## RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

# Les défiscalisations Pinel et Denormandie Outre-mer en 2020

Investissement  
locatif



L'ADIL de La  
Réunion  
vous conseille  
gratuitement

**adil**  
de La Réunion

Vous réalisez un investissement locatif, vous avez la possibilité de réduire votre impôt sur le revenu pour une période de 6 à 9 ans.

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

**Vous avez jusqu'au 31 décembre 2020 pour réaliser votre investissement pour une maison individuelle, et jusqu'au 31 décembre 2021 pour un appartement.**

## OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

Les investissements suivants et réalisés\* 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)

### Dispositif Denormandie à La Réunion

Dans les villes de Saint-André, Saint-Joseph, Saint-Pierre et le Port, l'acquisition entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 d'un logement faisant ou ayant fait l'objet de travaux de rénovation définis par décret ainsi que l'acquisition et la transformation en logement d'un local affecté à un autre usage entre les mêmes dates permettent de bénéficier du même avantage fiscal que la Pinel.

Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération).

Les logements doivent être autorisés par un permis de construire et être en conformité avec la RTAA DOM et les normes d'accessibilité personne à mobilité réduite.

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<sup>ème</sup> année qui suit celle de l'acquisition pour les autres cas.

Entre l'acquisition et l'achèvement des travaux 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 prolongation 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 2020

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

Le plafond de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, 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 2020 à **10,48 € 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 que la varangue dans la limite de 14m<sup>2</sup>. Veuillez vous rapprocher de l'ADIL pour ce calcul.

### Plafonds de ressources des locataires pour 2020

Le revenu fiscal de référence du locataire figurant sur l'avis d'imposition n-2 (n-1 si plus favorable) ne doit pas dépasser un plafond réactualisé annuellement. En 2020, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser :

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

## MONTANT DE LA RÉDUCTION

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'enregistrement 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 m<sup>2</sup> 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 à 23% répartis sur 6 ans ou à 29% répartis sur 9 ans (32 % en cas de prolongation).

### Exemple de défiscalisation

Un logement de 120 m<sup>2</sup> 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 : 1 081,20 € hors charges (120 m<sup>2</sup> x 9,01 €)

Loyer au m<sup>2</sup> corrigé :  $((19/120 \text{ m}^2) + 0,7) \times 10,48 \text{ €} = 9,01 \text{ € le m}^2$ .

Les ressources du ménage locataire (couple avec deux enfants) ne devront pas dépasser 55 077 €.

#### BASE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

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 RÉDUCTION D'IMPÔT

##### 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 prolongation de 6 à 9 ans, 300 000 € x 6 % ÷ 3 ans = 6 000 € de réduction d'IR annuelle de la 6<sup>ème</sup> à la 9<sup>ème</sup> année

Si prolongation de 9 à 12 ans, 300 000 € x 3 % ÷ 3 ans = 3 000 € de réduction d'IR annuelle de la 9<sup>ème</sup> à la 12<sup>ème</sup> année

##### 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 prolongation de 9 à 12 ans, 300 000 € x 3 % ÷ 3 ans = 3 000 € de réduction d'IR annuelle de la 9<sup>ème</sup> à la 12<sup>ème</sup> année