



# Vous envisagez de réaliser une opération bénéficiant de la défiscalisation DOM

**Le dispositif dit «Loi Girardin» s'applique à tous les investissements immobiliers dont la déclaration d'ouverture de chantier a été reçue en mairie à compter du 21 juillet 2003.**

## Opérations de réduction d'impôt

Plusieurs types d'investissements permettent de bénéficier de la réduction d'impôt :

- l'achat ou la construction d'un logement neuf
- la réhabilitation d'un ancien immeuble d'habitation vétuste ou la transformation de locaux anciennement affectés à un autre usage, dès lors que les travaux sont fiscalement assimilés à une construction neuve et autorisés par un permis de construire
- la souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est la construction de logements locatifs
- les travaux de réhabilitation réalisés par les entreprises des logements achevés depuis plus de 40 ans.

Dans tous les cas, les logements doivent être situés dans les DOM-TOM et être autorisés par un permis de construire.

### Affectation des logements neufs achetés ou construits

- le bénéficiaire de la réduction d'impôt doit prendre l'engagement d'affecter les locaux à son habitation principale, ou de les louer non meublés à un locataire qui en fait sa résidence principale
- les sociétés de construction ou SCPI prennent l'engagement de louer les locaux non meublés à titre de résidence principale.

### Durée de l'engagement pris par le bénéficiaire

- 5 ans si vous affectez le local à votre résidence principale ou si vous le louez à un locataire qui en fait sa résidence principale
- l'engagement passe à 6 ans pour le locatif « intermédiaire »
- si vous achetez ou souscrivez des parts ou titres de sociétés, vous devez les conserver pendant 5 ans ou 6 ans pour le locatif « intermédiaire ».

La location doit intervenir dans un délai maximum de 6 mois à compter de l'achèvement ou de l'acquisition. Le même délai doit être respecté entre deux locataires.

Un logement est considéré comme fiscalement achevé lorsqu'il est 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.**

## Montant de la défiscalisation

La réduction est calculée sur la base du prix de revient ou d'acquisition du logement (ou du prix de souscription des parts ou actions).

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 ...).

La base de la réduction d'impôts est plafonnée à un montant fixé par m<sup>2</sup> de surface habitable. **En 2008, ce plafond est de 2058 € hors taxes par m<sup>2</sup> de surface habitable, soit 2 232,93 € TTC.**

Par exemple, si le logement est de 90 m<sup>2</sup>, le montant retenu pour le calcul de la défiscalisation ne pourra pas dépasser **200 963,70 €** (soit 2 232,93 x 90), même si le prix d'acquisition du logement est d'un montant supérieur.

### Taux de défiscalisation

- **Pour le propriétaire occupant, le taux de défiscalisation est de 25 %**, l'avantage fiscal est étalé sur une période de dix ans. La durée minimale de conservation du bien est de 5 années.
- **Pour les logements locatifs «libres», le taux de défiscalisation est de 40 % en loi Girardin.** Cette mesure concerne les locations non soumises à condition de ressources des locataires et à plafonnement des loyers.

#### Exemple de défiscalisation en loi Girardin d'un logement de 90 m<sup>2</sup> acquis pour un prix de 150 000 €

- Si vous affectez ce logement à votre résidence principale, vous déduirez de votre impôt sur le revenu : **- 3 750 € pendant 10 ans**, soit 150 000 x 2,5%  
Si vous payez annuellement au moins 3 750 € d'impôt sur le revenu, vous réaliserez au final une économie de 37 500 €.
- Si vous louez ce logement en loyer «libre», vous pourrez déduire chaque année de votre impôt sur le revenu : **- 12 000 €, soit à l'issue des 5 ans la somme de 60 000 €**

## Cas du locatif «intermédiaire»

**En locatif «intermédiaire», le taux de défiscalisation est de 50% en loi Girardin.** Dans l'exemple précédent (un logement de 90 m<sup>2</sup> à 150 000 €) vous déduirez chaque année :

**- 15 000 €, soit à l'issue des 5 ans la somme de 75 000 €**

Pour bénéficier de ce taux, le montant du loyer et les ressources des locataires sont plafonnés.

**Le loyer net ne doit pas excéder 145 € / an par m<sup>2</sup> de surface habitable** dans les DOM pour les baux conclus en 2007. Ainsi, pour un logement de 90 m<sup>2</sup>, le montant maximum du loyer sera fixé à **1 087,50 €** par mois (soit 145 € x 90 m<sup>2</sup> sur 12 mois).

*La surface habitable d'un logement : c'est 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 (maxi. 14 m<sup>2</sup>).*

### Plafonds pour les locations intervenant en 2008

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition (2006 ou 2007), une fois les frais professionnels ou l'abattement forfaitaire de 10% déduits ne doivent pas dépasser un plafond réactualisé annuellement qui en 2008 est de :

- Personne seule : 27 781 €
- Couple : 51 383 €
- Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge : 54 355 €
- Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge : 57 327 €
- Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge : 61 300 €
- Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge : 65 271 €
- Majoration par pers. à charge à partir de la 5<sup>ème</sup> : 4 169 €

## Majoration du taux de défiscalisation

- 10 points supplémentaires de réduction d'impôts sont accordés aux logements situés en zone urbaine sensible (ZUS). Vous pouvez trouver la liste et les plans des ZUS de la Réunion sur le site de l'ADIL : [www.adil974.com](http://www.adil974.com)
- 4 points supplémentaires sont ajoutés si le logement est équipé d'une source d'énergie renouvelable.

Ces avantages se cumulant, le taux de défiscalisation pour un propriétaire occupant pourra atteindre au maximum 39%. Les logements loués pourront atteindre un taux de défiscalisation de 54% en loyers libres, et de 64% en loyers plafonnés.

Taux en loi Girardin

**L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.**

## Comment bénéficiaire de la réduction d'impôt

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.

Il conviendra d'utiliser la déclaration complémentaire 2042 C et de remplir la fiche de calcul 2041 GE (à retirer avec la notice auprès du centre des impôts)

### Les pièces justificatives à joindre à la déclaration

- ▷ **Résidence principale du propriétaire.**
  - 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
- ▷ **Investissement locatif régime général**
  - mêmes pièces auxquelles il faut ajouter :
    - une copie du bail
    - une note précisant l'adresse du logement et son prix
    - un engagement de louer pendant 5 ans
- ▷ **Investissement locatif intermédiaire**
  - mêmes pièces que ci-dessus plus :
    - un engagement de louer pendant 6 ans
    - une copie de l'avis d'imposition du locataire

Les pièces non encore obtenues (bail, ...) peuvent être jointes à la prochaine déclaration de revenus.

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, etc...

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

**L'ADIL VOUS INFORME SUR  
LA FISCALITÉ DU LOGEMENT  
CONSULTEZ-LA !**



ADIL CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.

Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

Construisez votre projet avec l'ADIL

### ADIL de la Réunion

12, rue Monseigneur de Beaumont  
BP 868  
97477 Saint Denis Cedex

Tél : 02 62 41 14 24 / Fax : 02 62 21 37 52  
Site internet : [www.adil974.com](http://www.adil974.com)

Ile de la Réunion - Mai 2008

## La défiscalisation DOM 2008

Article 199 undecies A du Code Général des Impôts



**L'ADIL de la Réunion  
vous conseille  
gratuitement**

*Consultez-la ...*