



FISCALITE

Investissement locatif en outre-mer dans le secteur locatif intermédiaire / plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables pour l'année 2008 (instructions 4 A-1-08 et 5 B-4-08 : BOI du 7.2.08)**

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

REDUCTION D'IMPOTS POUR LES INVESTISSEMENTS REALISES OUTRE-MER

L'instruction fiscale a pour objet d'indiquer les plafonds de loyer, de ressources et d'investissement applicables en 2008. Ils sont révisés chaque année.

Il est tenu compte de la création, par la loi organique du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer, des collectivités d'outre-mer de Saint-Martin et Saint-Barthélemy, auparavant rattachées au département d'outre-mer de la Guadeloupe (loi n° 2007-223 ; loi de finances rectificative n° 2007-1824 du 25.12.07 : art. 105).

Ainsi, si les plafonds de loyer et de ressources du locataire applicables à Saint-Martin et Saint-Barthélemy demeurent identiques à ceux applicables en Guadeloupe, il convient néanmoins de les distinguer depuis le 15 juillet 2007 (date d'application de la loi du 21.2.07).

La base de la réduction d'impôts est plafonnée à un montant fixé par mètre carré de surface habitable.

- Plafond de la réduction d'impôt par m² de surface habitable en 2008 :

Ce plafond s'établit à 2.058 € par m² de surface habitable.

Cette limite s'applique dans toutes les collectivités situées outre-mer, et peut être majorée de la TVA applicable puis multipliée par le nombre de m² de surface habitable.

- Plafonds de loyer applicables en 2008 :

En cas de baux conclus en 2008 ou de renouvellement exprès, les plafonds de loyer annuel par m² de surface habitable (hors charges) sont les suivants :

- * 145 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;
- * 184 € à Saint-Pierre et Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

- Plafonds de ressources applicables en 2008 :

Les ressources du locataire ou du sous-locataire correspondent aux revenus nets de frais professionnels figurant sur l'avis d'imposition de l'année précédant la signature du contrat de location ou à défaut de l'année antérieure.

Il convient de noter que la réforme de l'impôt sur le revenu (intégration dans le barème de l'impôt sur le revenu de l'abattement de 20%) n'a pas d'incidence sur l'actualisation des plafonds de ressources applicables.

On apprécie le plafond à retenir à la date de signature du bail en fonction des titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Lorsque les titulaires du bail constituent des foyers fiscaux distincts, chacun doit satisfaire personnellement aux conditions de ressources.

Toutefois, une exception est prévue pour les ressources de contribuables vivant en concubinage : on compare dans ce cas l'ensemble des revenus des concubins aux plafonds de ressources applicables aux couples (avec ou sans personnes à charge).

LELOUPE – CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Les Boutiques de Grand-Camp

Centre Commercial Rocade II – 1^{er} étage – 97139 LES ABYMES

Téléphone : 05.90.89.43.63 – Télécopie : 05.90.82.79.61



Pour les baux conclus en 2008, les plafonds de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française ; Nouvelle Calédonie ; îles Wallis et Futuna ; Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule*	27.781 €	26.962 €
Couple	51.383 €	49.867 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	54.355 €	52.751 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	57.327 €	55.636 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	61.300 €	59.489 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	65.271 €	63.344 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 4.169 €	+ 4.045 €

* à noter que ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.

Ces mêmes plafonds s'appliquent en cas de location consentie à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, aux ressources du sous-locataire et au loyer de chacun des baux conclus entre, d'une part, le propriétaire du logement et la personne morale et, d'autre part, la personne morale et l'occupant du logement.

** Il y a deux versions identiques des instructions car les investissements concernent les personnes physiques mais également les sociétés, et qu'il convient de les distinguer.

Note rédigée par Antonin OLLIVIER, chargé d'études à l'ANIL