



Investissement locatif en outre-mer Plafonds de loyers et de ressources 2009

Instructions 4 A-5-09 et 5 B-7-09 ⁽¹⁾ : BOI du 23.2.09

Réduction d'impôts pour les investissements réalisés Outre-Mer (dispositif « Girardin »)

L'instruction fiscale a pour objet d'indiquer les plafonds de loyer, de ressources et d'investissement applicables en 2009 dans le secteur locatif intermédiaire. Ils sont révisés chaque année.

La base de la réduction d'impôts est plafonnée à un montant fixé par m² de surface habitable.

Plafond de la réduction d'impôt par m² de surface habitable en 2009

Ce plafond s'établit à 2.194 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 2009

En cas de baux conclus en 2009 ou de renouvellement exprès, les plafonds de loyer annuel par m² de surface habitable (hors charges) sont les suivants :

- 150 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;
- 189 € 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 2009

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).



Pour les baux conclus en 2009, les plafonds de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Lieu de location	
	DOM, Saint-Martin, Saint Barthélemy et Mayotte	Polynésie française, Nouvelle Calédonie, Iles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule(*)	28.638 €	27.794 €
Couple	52.968 €	51.406 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	56.032 €	54.379 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	59.096 €	57.353 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	63.191 €	61.324 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	67.285 €	65.298 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 4.298 €	+ 4.170

(*) A 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.

Note

1 - 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.

