

# Loi Duflot Outre-Mer

Infos, Conseils & Investissements

## LOI DUFLOT OUTREMER - Tout savoir sur la Loi Outremer !

La Loi Duflot Outremer est un dispositif d'investissement locatif qui permet de Bénéficier d'une Exceptionnelle Réduction d'impôts de 29 % !

Comment *Défiscaliser*  
avec la *Loi Duflot*

[Cliquez ici](#)

Programmes *Immobiliers*  
éligibles *Loi Duflot*

[Cliquez ici](#)

## ***PRINCIPE DU DISPOSITIF « DUFLOT OUTRE-MER »***

---

La Loi de Finances 2014 confirme l'étendue et l'éligibilité **du dispositif DUFLOT dans les Outres Mers**, ainsi qu'un taux de réduction d'impôts supérieur de 11 % à la métropole, soit **29 %** pour les logements acquis ou construits en 2014.

La loi dite « **DUFLOT Outre-Mer** », permet jusqu'au 31 décembre 2016 de bénéficier d'un outil particulièrement puissant de défiscalisation patrimoniale pour le logement locatif intermédiaire dans les Départements et Régions d'outre-mer (DROM).

## ***QUI PEUT BENEFCIER DE LA LOI DUFLOT OUTREMER ?***

---

**Tous les contribuables français qui acquièrent avant le 31 décembre 2014**, un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi Outre-mer DUFLOT et de cette réduction d'impôt :

**29 %** pour les investisseurs de 2014 qui s'engage à louer l'appartement sur **9 ans**.

## ***LES LOGEMENTS CONCERNES PAR LA LOI OUTRE-MER DUFLOT ?***

---

Tous les immeubles neufs, situés dans les départements d'outre-mer, (Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte) et Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna dont les **caractéristiques thermiques et la performance énergétique** sont conformes aux prescriptions de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

**Le logement Duflot Outremer** doit être **achevé dans les 30 mois** après la date de déclaration d'ouverture de chantier (ou permis de construire pour les constructions personnelles).

Pour les immeubles neufs d'au moins 5 logements, la Loi Duflot Outremer fixe à 20 % le pourcentage d'appartement qui ne peuvent pas bénéficier de réduction d'impôt.

## ***LES OBLIGATIONS DU REGIME DUFLOT OUTRE-MER 2013 ?***

---

1. Dans le cadre de l'aménagement de la loi DUFLOT pour les Outre mers, la **réduction d'impôt** est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une **durée minimale de 9 ans**.
2. L'engagement de location doit être effectif dans les 12 mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble. Les **loyers sont plafonnés** (voir tableau ci-dessous) et il est instauré **un plafond de ressources des locataires** (voir ci-dessous).
3. **Il existe un Triple Plafond Duflot à ne pas dépasser** : non seulement le prix d'acquisition ne doit pas être supérieur à **5500 € du Mètre Carré**, mais il est également limité à **300 000 €** et à **2 logements maximum par an**.

## ***LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI DUFLOT OUTREMER***

---

La loi DUFLOT Outremer permet une **réduction d'impôt de 29 % du prix de revient du logement**.

La loi Duflot Outremer est incluse dans le **plafond sur les niches fiscales** et ne peut dépasser le plafond global de **10 000 € / an**.

Cette réduction d'impôt de 29 % de l'investissement s'étale sur 9 ans de manière linéaire.



*Exemples  
de simulation*

### Simulation Duflot Outre-Mer n°1

Investissement de **100 000 €**

La réduction est de **29 000 €**  
soit **3 222 €/an** durant 9 ans

### Simulation Duflot Outre-Mer n°2

Investissement de **200 000 €**

La réduction est de **58 000 €**  
soit **6 444 €/an** durant 9 ans

### Simulation Duflot Outre-Mer n°3

Investissement de **300 000 €**

La réduction est de **87 000 €**  
soit **9 666 €/an** durant 9 ans

## LES PLAFONDS DE LOYERS 2014 LOI DUFLOT OUTREMER ?

	Plafonds de loyers mensuel en €/m <sup>2</sup> pour les baux conclus en 2014
Départements Loi Duflot Outremer	
Guadeloupe, Martinique, La Réunion, Mayotte	9.88 € / M <sup>2</sup>

**Les plafonds de Loyers**, charges non comprises, sont pour les baux conclus en **2014** fixés à **9,88 €/m<sup>2</sup>**;

Toutefois, les plafonds de loyers sont minorés ou augmentés selon la taille du logement avec le "**Coefficient Multiplicateur**"  $0,7 + (19 / \text{Surface})$ . Le résultat est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

### EXEMPLE DE CALCUL :

Un appartement T3 de 60m<sup>2</sup> situé en Martinique (**9,88 €**) peut finalement être loué jusqu'à **10,04 € / m<sup>2</sup>**.

Calcul :  $0,7 + (19/60) = 1,016$  arrondi à 1,02

$9,88 € \times 1,02 = 10,04 €$

## **LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES 2014 ?**

---

Composition du Foyer Locataire	<b>Plafonds annuels de Ressources des locataires (en euros) pour les baux conclus 2014</b>
	Guadeloupe, Martinique, La Réunion, Mayotte
Personne seule	26 776
Couple	35 757
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	43 002
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	51 913
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	61 069
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	68 824
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 7 677

Source : Journal Officiel de la République Française du 7 juin 2013.

## COMMENT BENEFCIER DE LA DEFISCALISATION DUFLOT OUTREMER ?

---



© 2014 www.scellier.org | Site créé le 11/12/2008. Déposé sur CopyrightFrance.com : N° de dépôt Z7G7192

Toute reproduction intégrale ou partielle faite sans notre autorisation est illicite et constitue une contrefaçon.

RCS ANNECY : 421 519 265 (2002 A C13). NAF 51.1R. N° TVA Intracommunautaire : FR41421519265. Ora Defiscalisation, Siège Social : 40 rue de la voûte – 74 290 Veyrier-du-lac - FRANCE | [Contact](#)

Officier Ministériel dépositaire : Huissier de Justice associé S.C.P - Titulaire d'une charge d'Officier Ministériel.

Les informations recueillies ci-dessus font l'objet d'un traitement informatique et sont utilisées à des fins de gestion et de prospection commerciale par ORA. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à Ora Defiscalisation – Service web, 40 rue de la Voûte 74290, Veyrier-du-lac - France