

LOI PINEL OUTRE-MER

Objectif public

Résorber la crise du logement dans les DOM-TOM et promouvoir la défense de l'environnement à travers de nouvelles exigences de basse consommation énergétique.

Biens concernés

Acquis neuf, en VEFA ou réhabilitation ; Conforme aux normes thermiques RT2012 ; Achevé dans les 30 mois qui suivent la signature de l'acte authentique ; Être disponible à la

location dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ; Être loué en tant que résidence principale.

LES AVANTAGES FISCAUX

Réduction d'impôt

Un contribuable français qui souhaite investir dans l'immobilier locatif en outremer peut bénéficier des réductions d'impôt calculées en fonction de la durée d'engagement :

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt du prix d'acquisition du bien	23 %	29 %	32 %

Au cas où la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt dû au titre de la même année, le contribuable est en droit d'imputer le solde de réduction sur les années suivantes.

Comme pour le dispositif Pinel Métropole, l'investisseur peut récupérer le logement pour l'occuper ou le louer sans obligations de plafond de loyer après la fin de l'engagement.

Conditions

- Le coût de la partie habitable de la construction ne doit pas excéder 5500 €/m². La surface des varangues (véranda de l'architecture créole) s'intègre dans la surface habitable dans la limite de 14 m² par logement.
- Comme en métropole, le plafond d'investissement est de 300 000 € et le nombre d'acquisitions est limité à 2 logements par an.
- À noter que l'ensemble des réductions accordées aux investisseurs sur les territoires d'outre-mer ne peuvent pas dépasser soit 30 600 €, soit 11 % du revenu global.

Plafonds de loyer	Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion, Saint Barthélemy, Saint Martin, Mayotte	Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, St Pierre et Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Loyer en euros/m ²	10,37 €/m ²	12,80 €/m ²

* Sous réserve de modification ou d'accord préfectoral.

Comme avec l'ancien dispositif Duflot, on applique aux plafonds de loyer un coefficient multiplicateur calculé selon la formule $0.7 + 19/S$ ("S" représentant la superficie du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Plafonds de ressources en euros des locataires :

Composition du foyer locataire	Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion, Saint Barthélemy, Saint Martin, Mayotte	Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, St Pierre et Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Personne seule	28 115 €	31 010 €
Couple	37 547 €	41 410 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	45 153 €	49 800 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	54 510 €	60 119 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	64 123 €	70 723 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	72 266 €	79 703 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+ 8 065 €	+ 8 894 €

Exemples de défiscalisation Pinel outre-mer :

- Pour un investissement de 100 000 € :
 - Engagement sur 6 ans, la réduction d'impôt annuelle est de 3 833 €, soit un total de 23 000 €
 - Engagement sur 9 ans, la réduction d'impôt annuelle est de 3 222 €, soit un total de 29 000 €
 - Engagement sur 12 ans, la réduction d'impôt annuelle est de 2 666 €, soit un total de 32 000 €
- Pour un investissement de 300 000 € :
 - Engagement sur 6 ans, la réduction d'impôt annuelle est de 11 500 €, soit un total de 69 000 €
 - Pour engagement sur 9 ans, la réduction d'impôt annuelle est de 9 666 €, soit un total de 87 000 €
 - Engagement sur 12 ans, la réduction d'impôt annuelle est de 8 000 €, soit un total de 96 000 €