

Loi Pinel Outre-Mer

Infos, Conseils & Investissements

LOI PINEL OUTREMER - Tout savoir sur la Loi Outremer 2018 !

La Loi Pinel Outremer est un dispositif d'investissement locatif qui permet de
Bénéficier d'une Exceptionnelle Réduction d'impôts
jusqu'à 32 % de l'investissement !

Comment **Défiscaliser**
avec la **Loi Pinel Outremer**

[Cliquez ici](#)

Programmes **Immobiliers**
éligibles **Loi Pinel Outremer**

[Cliquez ici](#)

PRINCIPE DU DISPOSITIF « PINEL OUTRE-MER »

La Loi de Finances 2018 confirme l'étendue et l'éligibilité **du dispositif Pinel dans les Outres Mers**, ainsi qu'un taux de réduction d'impôts supérieur de 11 % à la métropole,

- **32 %** (21 % en loi Pinel classique) pour les investisseurs **qui s'engage à louer l'appartement sur 12 ans.**
- **29 %** (18 % en loi Pinel classique) pour les investisseurs **qui s'engage à louer l'appartement sur 9 ans.**
- **23 %** (12 % en loi Pinel classique) pour les investisseurs **qui s'engage à louer l'appartement sur 6 ans.**

La loi dite « **Pinel Outre-Mer** », permet jusqu'au 31 décembre 2021 de bénéficier d'un outil particulièrement puissant de défiscalisation patrimoniale pour le logement locatif intermédiaire dans les Départements et Régions d'outre-mer (DROM).

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 PINEL Outremer doit être **achevé dans les 30 mois après la Date de la Signature de l'Acte Authentique**. En effet, la Loi de Finance 2015 a modifié la prise en compte du délai dans lequel l'achèvement du logement doit intervenir : Ce n'est plus la "date de la déclaration d'ouverture de chantier", mais la "date de la signature de l'acte authentique".

LES OBLIGATIONS DU REGIME PINEL OUTRE-MER 2018 ?

Dans le cadre de l'aménagement de la **Loi PINEL 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 6 ans (option sur 9 ou 12 ans)**.

L'engagement de location doit être effectif dans les 12 mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble. **Les loyers outremer sont plafonnés** ([Voir les Plafonds Outremer 2018](#)) et il est instauré un **plafond de ressources des locataires** ([Voir les Plafonds Outremer PINEL 2018](#)).

Il existe plusieurs **Plafonds à respecter dans le cadre de la loi PINEL** :

- Le Prix d'acquisition ne doit pas être supérieur à **5500 € du Mètre Carré**,
- Le Montant d'investissement donnant droit à réduction d'impôt est **limité à 300 000 €**
- Le nombre d'acquisition est plafonné à **2 logements maximum par an**.
- L'ensemble des réductions d'impôt accordées aux contribuables qui investissent dans les territoires d'outre-mer ne peut plus dépasser, au choix, soit un plafond de 30 600 € pour 2018. Soit sur option, 11 % du revenu imposable du foyer.
- La loi Pinel outremer est incluse dans le **plafond sur les niches fiscales**, mais le seuil pour les investissements outre mers est porté en 2018 à **18 000 €** (au lieu du plafond de 10 000 €/an).

LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL OUTREMER

La loi Pinel Outremer permet non seulement une **réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 32 % du prix de revient du logement** qui s'étale sur **12 ans** de manière linéaire.

NOTE : Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, **le solde de réduction d'impôt peut être imputé sur l'IR des années suivantes** (jusqu'à la 6ème année incluse). La priorité est donnée pour le mode de calcul aux plus anciens reports jusqu'aux plus récents et ce avant la réduction d'IR de l'année N.

Mais aussi par la même occasion de se créer un **pied-à-terre sous les tropiques**. En effet, l'investisseur peut faire d'une pierre deux coups : **défiscaliser** par exemple durant 6 ans (plus de 10 000 € par an), puis profiter ensuite de son bien immobilier situé dans les îles avec la vue sur la mer pour l'habiter à titre personnel.



Exemples de simulation

Simulation Loi Pinel Outremer 2018 N°1

Investissement de 100 000 €

A) Engagement de location sur 6 ans (Taux 23 %)
Réduction d'impôt 23 000 €,
soit **3 833 € / an** durant 6 ans

B) Engagement de location sur 9 ans (Taux 29 %)
Réduction d'impôt 29 000 €,
soit **3 222 € / an** durant 9 ans

C) Engagement de location sur 12 ans (Taux 32 %)
Réduction d'impôt 32 000 €,
soit **2 666 € / an** durant 12 ans

Simulation Loi Pinel Outremer 2018 N°2

Investissement de 200 000 €

A) Engagement de location sur 6 ans
(Taux 23 %)
Réduction d'impôt 46 000 €,
soit **7 666 € / an** durant 6 ans

B) Engagement de location sur 9 ans
(Taux 29 %)
Réduction d'impôt 58 000 €,
soit **6 444 € / an** durant 9 ans

C) Engagement de location sur 12 ans
(Taux 32 %)
Réduction d'impôt 64 000 €,
soit **5 333 € / an** durant 12 ans

Simulation Loi Pinel Outremer 2018 N°3

Investissement de 300 000 €

A) Engagement de location sur 6 ans (Taux 23 %)
Réduction d'impôt 69 000 €,
soit **11 500 € / an** durant 6 ans

B) Engagement de location sur 9 ans (Taux 29 %)
Réduction d'impôt 87 000 €,
soit **9 666 € / an** durant 9 ans

C) Engagement de location sur 12 ans (Taux 32 %)
Réduction d'impôt 96 000 €,
soit **8 000 € / an** durant 12 ans

Dans le cadre d'un Investissement de 300 000 € (plafond de la Loi Pinel) avec un engagement de location sur 6 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 23 % du prix de revient du logement (soit un avantage de 69 000 €). Etalé de manière linéaire sur 6 ans, cela permet à un contribuable de bénéficier d'un avantage fiscal et d'une réduction d'impôt de 11 500 € par an.

Le plafonnement global des avantages fiscaux en outre-mer ayant été porté à 18 000 €, l'investisseur peut donc profiter à plein de la réduction d'impôt Loi Pinel Outremer.

=> Trouver un [Programme Immobilier éligible à la Loi Pinel Outremer](#) ?



© 2018 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 : 46 route d'Anncy – 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, 46 route d'Anncy - 74290, Veyrier-du-lac - France