

DISPOSITIF FISCAL PINEL OUTRE MER



Le dispositif Pinel Outre Mer vous offre une réduction d'impôt lors de l'achat d'un logement neuf, à condition, qu'il soit mis en location pendant 6 ans au minimum avec possibilité de l'allonger de deux fois 3 ans, soit une durée de 9 ans puis une durée maximum de 12 ans.

Le dispositif Pinel concerne les investissements immobiliers réalisés entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

➤ BÉNÉFICIAIRES DU DISPOSITIF

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France
- Souscripteurs de parts dans des sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) (SCI de gestion, SCPI, société immobilière de copropriété ou toute autre société de personnes)

➤ BIENS ÉLIGIBLES

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna

➤ POINTS CLÉS

La réduction d'impôt

Taux de réduction d'impôt :

- 23 % du montant de l'investissement, étalée sur 6 ans
 - 29 % du montant de l'investissement, étalée sur 9 ans
 - 32 % du montant de l'investissement, étalée sur 12 ans
-
- Jusqu'à 9 667 € de réduction d'impôt par an
 - 2 acquisitions par année d'imposition ouvrent droit à réduction d'impôt dans la limite de 300 K€ par contribuable
 - Plafond par m² de 5 500 € / m², quel que soit le lieu de l'investissement
 - Le plafonnement global des avantages fiscaux en Outre-Mer est porté à 18 000 € par an et par foyer

NOUS CONTACTER :



Olivier FLAMME
K2 PATRIMOINE

Tel. : 01 42 96 07 16

flammeolivier@gmail.com

23 rue Le Peletier - 75009 PARIS

En partenariat avec



Mise en location

- › Engagement de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans
- › L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure
- › Le bien immobilier Pinel Outre Mer doit respecter une zone d'investissement éligible
- › Des plafonds de loyer et des plafonds de ressources sont applicables
- › La location est maintenant possible à un ascendant ou un descendant à condition qu'il soit hors du foyer fiscal de l'investisseur et dans le cas où les plafonds de loyers et de ressources sont respectés (en vigueur au 1er janvier 2015)

› PLAFONDS DE LOYERS

ZONES	LOYERS
Gouadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon	10,02 €
Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et les îles Wallis et Futuna	12,45 €

› AVANTAGES FISCAUX

	Investissement locatif Pinel
Base de calcul	Prix et frais d'acquisition (Honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement...) + Coût éventuel des travaux et frais accessoires (Frais de délivrance des états et des attestations...) (avec un maximum de 300 000 € par an, 2 logements par année d'imposition)
Taux de la réduction d'impôts	23 %, étalée sur 6 ans 29 % étalée sur 9 ans 32 % étalée sur 12 ans
Début de l'imputation de l'impôt	L'année de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si celle-ci est postérieure
Étalement des avantages fiscaux	6, 9 ou 12 ans
Récupération de la TVA	Non
Conditions particulières	Engagement de location nue pendant 6 ans minimum Mise en location : - Dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si cette dernière est postérieure - A une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal - Location possible à un ascendant ou un descendant tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, à condition qu'il soit hors foyer fiscal de l'investisseur Plafonnement mensuels des loyers et ressources Plafond de 5 500 € / m ² pour le calcul de la réduction d'impôt Norme RT2012 ou label BBC 2015 à respecter pour les logements neufs ou à construire