

GUIDE

Loi Pinel **Outre-mer**



Mieux comprendre la **Loi Pinel**

Quels **avantages** fiscaux ?

Comment bien faire **fructifier** votre épargne ?

Pourquoi choisir l'**outre-mer** ?

Mieux comprendre la **Loi Pinel**

Pour qui ?

Pour les contribuables français, personnes physiques qui achètent directement un logement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (associés de SCI notamment).

Pour quel type d'investissement ?

Les investissements réalisés dans le secteur du logement locatif en Outre-mer : les appartements et villas acquis neuf ou en Etat de Futur d'Achèvement (VEFA).

Quelle est la période d'application de la loi ?

Jusqu'au 31 décembre 2017.

Pourquoi investir en outre-mer ?

Réalisés en outre-mer, les investissements dans le secteur de l'**immobilier neuf** permettent d'obtenir des **avantages fiscaux** plus importants qu'en France métropolitaine. En outre-mer, les taux sont majorés de 11 points par rapport à ceux qui s'appliquent en métropole :

23 % sur 6 ans (au lieu de 12 % en métropole)

29 % sur 9 ans (au lieu de 18 % en métropole)

32 % sur 12 ans (au lieu de 21 % en métropole)

L'immobilier est une **valeur performante** à long terme,
un délai de détention de 10 ans est généralement conseillé.



Le dispositif fiscal **en détails**

Quels avantages ?

La réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement locatif choisie par l'investisseur : 23 % pour un engagement de 6 ans et 29 % pour 9 ans, voire 32 % en cas de renouvellement jusqu'à 12 ans.

Il est possible de prolonger sa durée d'engagement initiale et donc de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire.

Cet avantage fiscal est limité à deux investissements par an, un montant total des **investissements de 300 000 € par an**, et un prix au mètre carré de **5 500 €**.

Quelles conditions ?

Les investisseurs doivent :

- **Acheter un logement neuf** ou en VEFA respectant les normes énergétiques RTAA DOM.
- **Mettre le logement en location** dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou la date de son acquisition si celle-ci est postérieure. Le logement doit être non meublé et loué en tant que résidence principale.
- **Durée de mise en location** : La location doit s'étendre sur une durée allant de 6 à 12 ans. Le locataire peut être l'ascendant ou le descendant du propriétaire à condition que celui-ci ne soit pas membre du foyer fiscal du propriétaire.
- Les loyers appliqués pendant toute la durée de location ne doivent **pas dépasser certains plafonds** fixés par décret annuellement.

Pour en savoir plus, contactez-nous au **02 98 43 44 44**



L'immobilier : une **valeur sûre**

L'immobilier : valeur refuge et pérenne

Un logement aux dernières normes de construction : écologie, confort et qualité.

Les normes énergétiques, avec des bâtiments plus économes en énergie.

Les normes handicap, avec des accès plus larges.

Les normes incendie, inondation...

Des matériaux de qualité pour un meilleur confort de vie et d'entretien.

Une plus grande lisibilité

En choisissant l'immobilier neuf, vous savez à l'avance que vous n'aurez pas de travaux à effectuer sur les parties privatives et communes avant de longues années (pas de ravalement, de réfection de toiture...)

Des garanties sur le long terme appréciables

Les garanties de parfait achèvement et de construction (décennale, biennale) protègent votre acquisition.

Des frais de notaire réduits

Autour de 2,5 % pour l'acquisition d'un logement neuf au lieu d'environ 7,5 % pour un logement ancien.

6 bonnes raisons d'investir

- Se constituer un patrimoine immobilier
- Réduire ses impôts
- Se constituer des revenus complémentaires
- Réaliser un investissement locatif avec peu ou pas d'apport
- Préparer sa retraite
- Protéger ses proches

Pour en savoir plus, contactez-nous au **02 98 43 44 44**

