



LA LOI PINEL LA DEFISCALISATION IMMOBILIERE EN OUTRE-MER

✓ Enjeu

Dans les DOM-COM comme en métropole, les gouvernements encouragent l'investissement locatif pour relancer **la construction et la rénovation de logements** pour répondre à la demande croissante de la population. La loi Pinel Outre-Mer intègre des **objectifs sociaux** (locataire, loyer) et **environnementaux** (énergétiques).

✓ Quels types de biens ?

Le bien doit être situé dans les DOM (Guadeloupe, Guyane, Martinique, à la Réunion, Mayotte) ou les COM (Saint Barthélémy, Saint-Pierre-et-Miquelon, Polynésie Française, îles Wallis et Futuna, Saint Martin, Nouvelle-Calédonie).

Catégories de logements concernées : acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) **entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016**, ceux que vous faites construire, les logements anciens faisant l'objet de travaux pour être transformés en logements neufs, les logements vétustes faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

La construction doit être achevée dans les 30 mois de la déclaration d'ouverture du chantier. La date d'acquisition est celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Le niveau de performance énergétique de la construction doit être conforme au label BBC 2005 ou à la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Les logements anciens réhabilités doivent obtenir le label « HPE rénovation » ou « BBC rénovation 2009 ».

✓ Modalités de location

L'acquéreur doit **louer le bien nu à usage d'habitation principale** dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou d'acquisition du bien. Il doit s'engager à **conserver le bien pour une durée minimum de 6, 9 ou 12 ans**.

Le bail doit respecter **un plafond de loyer spécifique** (revalorisé chaque année) lié aux **ressources des locataires** et à **la composition de leur foyer fiscal**.

Le loyer appliqué sera ainsi inférieur au prix du marché d'environ 20%.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, loger un ascendant ou un descendant sans perdre l'avantage fiscal est possible s'il ne fait pas partie du foyer fiscal de l'acquéreur.

✓ Cadre fiscal

Le montant de l'acquisition pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 300.000€ (frais inclus) et à 5.500€/m² de surface habitable. Vous pouvez réaliser deux investissements PINEL Outre-Mer par an dans la limite d'un investissement total de 300.000€ par an. Investir via des parts de SCPI est possible.

Durée initiale de l'engagement	Réduction d'impôt	1ère prolongation	Réduction d'impôt	2ème prolongation	Réduction d'impôt	Cumul possible
6 ans	23%	3 ans	6%	3 ans	3%	32%
9 ans	29%	3 ans	3%	S.O	S.O	32%

L'imputation de la réduction d'impôt débute **l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure**. Elle est étalée sur chacune des 6, 9 ou 12 années suivantes (selon la durée de l'engagement de location).

Elle intègre le plafonnement global des avantages fiscaux en outre-mer (18.000 €).

Le régime fiscal de la plus-value de cession et des revenus fonciers est classique.



Je recommande de vérifier le sérieux et la pérennité du promoteur et d'appliquer les critères habituels (demande locative supérieure à l'offre ou au moins équilibrée, loyers réalistes par rapport à la réalité du marché local, emplacement).