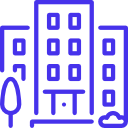
|  |
| --- |
| Pinel (Outre-Mer) |



# Investissement immobilier locatif

Un investissement immobilier locatif Pinel vous permet de **réduire votre impôt sur le revenu**, de développer votre patrimoine et d’avoir des revenus complémentaires.

Vous obtenez une réduction d’impôt de 21,5 % à 28, % du montant investi (maximum 300 000 €). Exceptionnellement, ces taux sont augmentés (de 23 % à 32 %) si vous investissez dans des logements qui, soit sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV), soit respectent certaines normes environnementales.

Vous devez louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans selon le montant de réduction souhaitée.

Pour 200 000 € investi, la réduction d’impôt est de 43 000 € pour un engagement de 6 ans et jusqu’à 56 000 € pour un engagement de 12 ans.

|  |
| --- |
| Une réduction d’impôt permet de réduire, non pas votre revenu imposable, mais directement le montant de l’impôt dû. |

# Comment ça fonctionne ?

Vous devez être imposable en France, être majeur et acheter un bien neuf (logement qui sort de terre ou achevé et jamais habité) à usage d’habitation. Ce logement doit être situé dans un bâtiment d’habitation collectif (les logements individuels sont exclus du dispositif depuis 2021).

Le logement doit répondre à des normes énergétiques, être situé dans une zone géographique définie (**dans un département ou une collectivité d’outre-mer**) et être la résidence principale du locataire.

Le loyer est plafonné et les revenus du locataire ne doivent pas dépasser certains seuils.   
Le locataire peut être votre ascendant (ex : votre mère) ou votre descendant (ex : votre enfant), à condition qu’il ne soit pas rattaché à votre foyer fiscal.

A l'issue de votre période d'engagement initial, vous pouvez poursuivre votre engagement, par période(s) de 3 ans, si la durée totale de l'avantage fiscal n’excède pas 12 ans

# Points de vigilance

La **localisation** est le critère primordial d’un investissement immobilier. Vous devez vous renseigner sur les transports, les commerces, les écoles à proximité.

Il faut vous assurer que le **marché locatif** est suffisamment porteur pour vous permettre de trouver un locataire de qualité.

Si vous envisagez cet achat à **crédit**, il faudra contacter votre banque pour vérifier le montant que vous pourrez emprunter.

|  |
| --- |
| Même si vous disposez d’une épargne suffisante pour acheter sans crédit, l’emprunt peut être intéressant ; les intérêts sont déductibles des loyers (= économie d’impôt) et l’assurance-emprunteur protège votre famille si vous décédez. |

Vous devez **calibrer le montant de la réduction d’impôt** par rapport à l’impôt que vous pensez devoir acquitter au cours des 10 années à venir. Attention à ne pas dépasser le plafond des avantages fiscaux.

|  |
| --- |
| **C’est quoi le plafonnement global des niches fiscales ?** En principe, tous vos crédits et réductions d’impôt ne doivent pas dépasser 10 000 € par an et par foyer fiscal. Par exception, un plafond de 18 000 € par an et par foyer est prévu pour ce qui concerne la réduction d’impôt Pinel Outre-Mer. |

Vous ne pouvez profiter de la réduction d’impôt Pinel Outre-mer qu’au titre de **2 logements maximum** pour une même année d’imposition (dans la limite d’un montant maximum investi de 300 000 €).

Vous ne pouvez **pas donner le bien** pendant la durée de l’engagement de location, sous peine de remise en cause de l’avantage fiscal.

# Combien ça coûte ?

Vous payez une commission aux intermédiaires (promoteur et commercialisateur) dont le montant (plafonné) est compris dans le prix d’achat de l’appartement.

Vous acquittez également des frais de notaire (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 2 à 3 % du prix d’achat.

|  |
| --- |
| Vous allez faire une simulation d’investissement, soyez donc vigilant à :   * bien prendre en compte l’ensemble des frais : taxe foncière, frais de gestion locative, coût de l’assurance propriétaire non occupant, etc. * retenir un prix de vente raisonnable au terme, sans oublier d’inclure la fiscalité sur la plus-value. |

Avantages/inconvénients

|  |  |
| --- | --- |
| **AVANTAGES** | **INCONVÉNIENTS** |
| Réduction d’impôt | Engagement de location de 6 ans minimum |
| Possibilité de louer le logement à votre enfant, s’il n’est pas rattaché à votre foyer fiscal | Plafond de revenus du locataire et plafond de loyer selon la localisation du logement |
| Perception de revenus complémentaires (loyers)  Achat en société possible | Donation impossible pendant votre engagement de location |



# Mise en place

Vous profiterez de la réduction d’impôt dès que le bien sera livré (fin de construction). Le montant de la réduction dépend de la durée de votre engagement de location.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  |  |  |  | **6 ans** | → | **Réduction d’impôt** | **21,5 %**  (répartie sur 6 ans) |
|  | *Eventuellement* | | |  | *Délai maximum*  *de 12 mois* | | |  |  |  |
| Acquisition | → | Délai de construction | → | Achèvement/Livraison | → | Mise en location pour … |  | **9 ans** | → | **26 %**  (répartie sur 9 ans) |
| *(signature notaire)* |  | *(12 à 24 mois)* |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | **12 ans** | → | **28,5 %**  (répartie sur 12 ans) |

# Exemple



Mathilde et Jonathan ont 40 ans. Ils sont mariés et propriétaires de leur maison à Tours. Ils souhaitent investir dans l’immobilier locatif, à crédit et profiter ensuite de revenus complémentaires ou y loger leur enfant.

Ils payent 4 000 € d’impôt sur le revenu et sont très intéressés par une réduction d’impôt. Après recherches, leur choix s’arrête sur un appartement de 2 pièces, 43m² dans une résidence en construction à Saint-Denis (Ile de la Réunion). Le prix de l’opération, commissions et frais de notaire dans le neuf inclus, s’élève à **176 500 €.** Souhaitant maximiser leur opération Pinel, ils optent pour un engagement de location de 12 ans, soit une réduction de 28,5 % du prix de leur investissement répartie par année :

* 3,58 % par an les 6 premières années, soit ±6 324 € par an de réduction d’impôt,
* 1,5 % par an pendant 3 ans, soit ±2 647 € par an de réduction d’impôt
* 0,83 % par an les 3 dernières années, soit ±1 470 € par an de réduction d’impôt.

Au total, ils profitent d’une réduction d’impôt totalede **50 217 € (28,5 % de 176 500 €).**