

**Pinel investissement outre-mer**

Mis à jour le 6 janv. 2023

## **1. Situation initiale**

Monsieur Martin souhaite acquérir  un logement éligible au dispositif "*Pinel outre-mer*", d’une superficie de 30 m² avec une varangue de 18 m², pour un montant de 250 000 €.

Le montant de son impôt sur le revenu issu du barème progressif (prenant en compte les revenus fonciers qui seront générés par son investissement, mais avant incidence de la réduction d’impôt) fluctue par hypothèse entre 5 000 € et 20 000 € par an.

Il est supposé que Monsieur Martin ne perçoit pas d’autres revenus fonciers et n’est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales.

## **2. Dates-clés et fait générateur de la réduction d'impôt**

Si Monsieur Martin acquiert un logement neuf achevé en 2023 :

* Le zonage doit être apprécié au jour de la signature de l’acte authentique de vente.
* La réduction d’impôt est accordée au titre de l’imposition des revenus de 2023.
* La mise en location devra intervenir dans les 12 mois de la date d’acquisition du logement.

Si Monsieur Martin acquiert un logement en VEFA en 2022 :

* Le zonage doit être apprécié au jour de la signature de l’acte authentique de vente.
* La réduction d’impôt est accordée au titre de l’année d’achèvement du logement. Ainsi, si l’achèvement a lieu en 2023, la réduction d’impôt sera accordée au titre de l’imposition des revenus de 2023 en 2024.
* L’achèvement du logement devra intervenir dans les 30 mois qui suivent l’acquisition.
* La mise en location devra intervenir dans les 12 mois de l’achèvement de l’immeuble.

## **3. Détermination de la base de la réduction d'impôt**

La base de la réduction d’impôt est constituée par le prix d’acquisition ou de revient global du  logement.

Le premier alinéa du A du V de l’article 199 novovicies du CGI prévoit un plafond de prix de revient par mètres carrés de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d’impôt, qui est fixé à 5 500 €/m2.  
  
Calcul du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable :  
La superficie à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la surface de la varangue dans la limite de 14 m², soit 30 m² + 14 m² = 44 m²

Le prix de revient de ce logement acquis pour un montant de 250 000 € est de 5 681,81 €/m² : (250 000 € / 44 m²)

L’application du prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d’impôt, le montant de 242 000 € : (5 500 € × 44 m²).

L’assiette de l’avantage fiscal relative à cet investissement sera donc de 242 000 €.

Ce montant étant inférieur à la limitation annuelle de la base de la réduction d’impôt fixée à 300 000 €, Monsieur Martin pourraacquérir des parts de SCPI Pinel pour un montant de 58 000 €afin de bénéficier d’un montant investi annuel maximal, soit 300 000 € (242 000 € + 58 000 €).

## **4. Taux et montant de la réduction d'impôt**

L’avantage fiscal de Monsieur Martin va dépendre de la durée de l'engagement de location  qu’il souscrira et de ses éventuelles prorogations.

### **4.1. En s’engageant pour une durée initiale de 6 ans**

* Monsieur Martin pourra bénéficier d’une réduction d’impôt au taux de 21,5 % répartie sur 6 ans, soit une réduction d’impôt de 21,5 % x 242 000 € répartie sur 6 ans, soit 8 672 € par an pendant 6 ans.
* Si à l’issue de cette période initiale de 6 ans, il proroge son engagement pour une période de 3 ans, il bénéficiera d’une réduction d’impôt supplémentaire au taux de 4,5 % répartie sur 3 ans, soit une réduction d’impôt de 242 000 € x 4,5 % répartie sur 3 ans, soit 3 630 € pour chacune de ces trois années.
* S’il proroge à nouveau son engagement d’une période triennale, il bénéficiera alors d’une réduction supplémentaire au taux de 2,5 % répartie sur 3 ans, soit une réduction d’impôt de 242 000 € x 2,5 % répartie sur 3 ans, soit 2 017 € pour chacune de ses trois années.

| **Année** | **IR avant réduction** | **Réduction d'impôt** |
| --- | --- | --- |
| 2023 | 10 000 € | Réduction de 8 672 € soit un IR net de 1 328 € |
| 2024 | 5 000 € | Réduction de 8 672 € IR net : néant Réduction réellement utilisée : 5 000 € L’excédent de réduction, soit 3 672 € est perdu |
| 2025 à 2028 | 15 000 € | Réduction annuelle de 8 672 € soit un IR net de 6 328 € |
| 2029 à 2031 (1ère prorogation) | 20 000 € | Réduction annuelle de 3 630 € soit un IR net de 15 160 € |
| 2032 à 2034 (2ème prorogation) | 20 000 € | Réduction annuelle de 2 017 € soit un IR net de 17 983 € |
| Montant total de la réduction d'impôt | | 65 298 € |

**Remarque :**

Pour les investissements réalisés à compter de 2024, le taux de la réduction va diminuer pour atteindre au maximum 25 % (pour une période d'engagement de 12 ans).

### **4.2. En s’engageant pour une durée initiale de 9 ans**

* Monsieur Martin pourra bénéficier d’une réduction d’impôt au taux de 26 % répartie sur 9 ans, soit une réduction d’impôt de 26 % x 242 000 € répartie sur 9 ans, soit 6 991 € par an pendant 9 ans.
* Si à l’issue de cette période initiale de 9 ans, il proroge son engagement pour une période de 3 ans, il bénéficiera d’une réduction d’impôt supplémentaire au taux de 2,5 % répartie sur 3 ans, soit une réduction d’impôt de 242 000 € x 2,5 % répartie sur 3 ans, soit 2 017 € pour chacune de ces trois années.

| **Année** | **IR avant réduction** | **Réduction d'impôt** |
| --- | --- | --- |
| 2023 | 10 000 € | Réduction de 6 991 € soit un IR net de 3 009 € |
| 2024 | 5 000 € | Réduction de 6 991 € IR net : néant Réduction réellement utilisée : 5 000 € L’excédent de réduction, soit 1 991 € est perdu |
| 2025 à 2031 | 15 000 € | Réduction annuelle de 6 991 € soit un IR net de 8 009 € |
| 2032 à 2034  (prorogation) | 20 000 € | Réduction annuelle de 2 017 € soit un IR net de 17 983 € |
| Montant total de la réduction d'impôt | | 66 979 € |

**Remarque :**

Pour les investissements réalisés à compter de 2024, le taux de la réduction va diminuer pour atteindre au maximum 25 % (pour une période d'engagement de 12 ans).

Bonjour Patrimoine est la marque commerciale des sociétés CGP ONE et PYRÉNÉES FINANCE CONSEIL. Société CGP ONE, S.A.R.L. à associé unique à capital variable (capital minimum de 800 €uros) enregistrée au RCS de Toulouse sous le n° 450 434 535 - Code APE 7022Z – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR12450434535 - Siège social : 14-16 place Laganne 31300 Toulouse – Téléphone : 05 61 52 17 01 Etablissement secondaire : 31 rue Saint Hilaire 94210 Saint Maur des Fossés – Téléphone : 01 45 14 80 34 Société PYRENEES FINANCE CONSEIL, SASU au capital de 44000 € enregistrée au RCS de Tarbes sous le n° 433 881 760 - Code APE 6619B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR61433881760 - Siège social : 8 rue Latil 65000 Tarbes – Téléphone : 05 62 56 31 56 CGP ONE et PYRÉNÉES FINANCE CONSEIL détiennent en propre l’intégralité des habilitations nécessaires pour l’exercice de la profession de Conseil en Gestion de Patrimoine - Enregistrées respectivement à l’ORIAS sous le n° 07 002 919 et sous le n° 07 008 066 (https://www.orias.fr) en qualité de Courtier en Assurance positionné dans la catégorie « b », de Courtier en opérations de banque et en services de paiement et de Conseiller en Investissements Financiers adhérents à la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CNCGP), association agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) – Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce carte professionnelle n° CPI 3101 2018 000 035 300 délivrée par la CCI de Toulouse pour CGP ONE et n°CPI 6501 2021 000 000 001 délivrée par la CCI de Tarbes et des Hautes-Pyrénées pour PYRENEES FINANCE CONSEIL - RCP et garantie financière n°112.786.342 (adhérent n°224545 pour CGP ONE et n°232188 pour PYRENEES FINANCE CONSEIL) auprès de la Compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.