

**Pinel investissement outre-mer**

Mis à jour le 6 janv. 2023

**Support de présentation client :**

Télécharger notre [Présentation - Stratégie Pinel investissement en outre-mer](https://api.fidroit.fr/api/technical-resource/attachment/7130/download)(format PowerPoint). Ce support peut être utilisé en rendez-vous en visio ou en présentiel. Il est personnalisable et exploitable en un clic (voir notre [mode d'emploi](https://api.fidroit.fr/api/technical-resource/attachment/6565/download)).

## **1. Les questions à poser**

* Quel est votre taux marginal d’imposition ou le montant de votre impôt sur le revenu ?  
  Le montant de l'IR de l'investisseur doit être suffisant pour que la réduction soit imputée en totalité car elle n'est pas reportable.
* Êtes-vous soumis à l'IFI ?  
  Si le contribuable n'est pas soumis à l'IFI, la réalisation d'un investissement immobilier peut le faire basculer au-dessus du seuil d'imposition et le rendre imposable.
* Détenez-vous de l'immobilier de rapport ? Disposez-vous déjà de revenus fonciers ?  
  Dans une optique de diversification du patrimoine et pour savoir si le contribuable pour bénéficier du régime du micro-foncier
* Souhaitez-vous investir dans un bien immobilier à usage locatif ?  
  Ce type d'investissement implique une gestion locative et la prise en compte des risques qui y sont attachés.
* Souhaitez-vous investir dans un bien immobilier situé en outre-mer ?  
  Il faut prendre en compte les difficultés liées à l'éloignement ainsi qu'aux spécificités locales.
* Êtes-vous prêt à conserver un bien immobilier et à le louer nu pendant une période d’au moins 6 ans ?  
  Il s'agit d'un investissement de long terme de par sa nature (immobilière) et du fait de l'obligation de souscrire un engagement de location (et donc de conservation).
* Êtes-vous concerné par le plafonnement des niches fiscales ?  
  La réduction Pinel est prise en compte pour le plafonnement des niches fiscales, mais un investissement en outre-mer permet de bénéficier du plafond spécifique de 18 000 € au lieu de 10 000 € pour le plafond de droit commun.
* Avez-vous déjà réalisé un investissement  "Pinel" ou "Pinel outre-mer" au cours de l’année ?  
  Le dispositif est limité par an et par foyer fiscal à l'acquisition de deux logements avec un plafond de 300 000 €.

## **2. Points-clés à mettre en avant**

### **2.1. Un dispositif favorable**

Bénéfice d’une réduction d’impôt pouvant aller jusqu’à 28,5 % sur 12 ans (hors Pinel +)

La base de la réduction d’impôt est le prix de revient du ou des logements, dans la limite de deux logements par année d’imposition et d’un plafond global de 300 000 €/an.  
  
Le taux de réduction d’impôt est fixé, pour les logements situés en Outre-mer, à :

* 21,5 % pour un engagement de 6 ans
* 26 % pour un engagement de 9 ans (ou de 6 ans prorogé une fois)
* 28,5 % pour un engagement de 12 ans (9 ans prorogé une fois, ou 6 ans prorogé deux fois).

La réduction d’impôt est répartie sur 12 années maximum, à raison de 2,88 % (à 0,01 près) au titre des 9 premières années et de 0,83 % (à 0,01 près) au titre des 3 années suivantes

* pour un engagement initial de 6 ans : 3,58 % (à 0,01 près) au titre de chacune des 6 premières années, 1,5 % au titre de chacune des 3 années suivantes et 0,83 % (à 0,01 près) au titre de chacune des 3 années suivantes,
* pour un engagement initial de 9 ans : 2,88 % (à 0,01 près) au titre de chacune des 9 premières années et 0,83 % (à 0,01 près) au titre de chacune des 3 années suivantes.

Soit une réduction d’impôt pouvant aller jusqu’à 85 500 € sur 12 ans pour un investissement de 300 000 €, à savoir :

* Pour un engagement initial de 6 ans prorogé deux fois : 10 750 € par an les 6 premières années, 4 500 € par an les 3 années suivantes, et 2 500 € par an les 3 années suivantes).
* Pour un engagement initial de 9 ans prorogé une fois : 8 667 € par an les 9 premières années et 2 500 € par an les 3 années suivantes.

**Attention :**

À compter de 2024, la réduction d'impôt maximale sera de 25 % sauf exception.

Un seuil majoré pour le plafonnement des niches fiscales

L’avantage fiscal procuré par le dispositif Pinel outremer est soumis au plafond spécifique des niches fiscales de 18 000 €.  
Un client ayant optimisé sa fiscalité à hauteur de 10 000 € peut bénéficier d’une enveloppe supplémentaire de 8 000 € avec un investissement en outre-mer.

### **2.2. Un dispositif assoupli**

* La durée de location est devenue plus modulable :
  + L’engagement de location peut être d’une durée de 6 ou 9 ans au choix de l’investisseur ;
  + L’engagement initial peut être prorogé d’une ou deux périodes triennales, sans pouvoir excéder une durée totale de 12 ans.
* Possibilité de louer à un ascendant ou descendant du propriétaire ou d’associé de la société propriétaire.

### **2.3. Obtention de revenus à terme**

Une fois le bien immobilier intégralement financé, les revenus locatifs générés par celui-ci seront de nature à procurer un complément de revenus.

L’acquisition d’un actif dans le cadre du dispositif "*Pinel*" peut donc être intéressante en vue de préparer l’obtention de revenus complémentaires (par exemple dans une optique de cessation d’activité ou de retraite).

### **2.4. Effet de levier du crédit**

Le fait de recourir à un emprunt immobilier pour financer l’acquisition d’un immeuble à usage locatif permet d’augmenter le rendement global de l’investissement et donc d’accélérer le développement du patrimoine.  
À rémunération d’épargne égale, cet effet de levier est d’autant plus important que le taux d’emprunt est faible.

## **3. Focus stratégie**

### **3.1. Choisir la durée de son engagement initial de location (6 ou 9 ans)**

| **Situation** | **Engagement initial de 6ans** | |  | | **Engagement initial de 9 ans** | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Modalités et taux de la réduction (en fonction de l'année d'investissement) | 2023 | 2024 | Pinel + | | 2023 | | 2024 | Pinel + |
| * Engagement de 6 ans (21,5 %) * Prorogation de 3 ans (4,5 %) * Renouvelable 1 fois (2,5 %) | * Engagement de 6 ans (20 %) * Prorogation de 3 ans (3 %) * Renouvelable 1 fois (2 %) | * Engagement de 6 ans (23 %) * Prorogation de 3 ans (6 %) * Renouvelable 1 fois (3 %) | | * Engagement de 9 ans (26 %) * Prorogation de 3 ans (2,5 %) Non renouvelable | | * Engagement de 9 ans (23 %) * Prorogation de 3 ans (2 %) Non renouvelable | * Engagement de 9 ans (29 %) * Prorogation de 3 ans (3 %) Non renouvelable |
| En de rupture de l'engagement de location ou de l'engagement de conservation des parts entre la 6ème et la 9ème année | * pas de remise en cause  de la réduction d'impôt obtenue au titre de l'engagement initial * remise en cause  des seules réductions obtenues au titre de la prorogation | | | | Remise en cause de tout l'avantage fiscal | | | |
| En cas de non-respect  des obligations déclaratives pour le bénéfice de la prorogation | Perte de l'avantage fiscal pour les deux périodes de prorogation | | | | Perte de l'avantage fiscal pour une seule période de prorogation | | | |

**Conseil Fidroit**

Pour limiter les formalités et le risque de non-respect de celles-ci, il peut être préférable d'opter pour un engagement initial de 9 ans.

Si la situation particulière du client laisse présager un risque d’un non-respect de l’engagement de conservation des parts ou de l'engagement de location par la société au-delà de la sixième année, un engagement pour une durée de 6 ans devra être privilégié et il faudra être vigilant quant au respect du formalisme des prorogations.

### **3.2. Choisir entre un investissement Pinel en métropole et un investissement Pinel en outre-mer**

| **Points de comparaison** | **Investissement Pinel en métropole** | **Investissement Pinel en outre-mer** |
| --- | --- | --- |
| Lieu d'investissement | Contrainte de zonage : Zones A, Abis ou B1 | * Départements d'outre- mer * Collectivités d'outre-mer   Pas de contrainte de zonage dans ces territoires. |
| Modalités et taux de la réduction d'impôt ​(2023 - hors Pinel +) | * 10,5 % : engagement de 6 ans * 15 % : engagement de 9 ans (ou de 6 ans prorogé une fois) * 17,5 % : engagement de 12 ans (9 ans prorogé une fois ou 6 ans prorogé 2 fois) | * 21,5 % : engagement de 6 ans * 26 % : engagement de 9 ans (ou de 6 ans prorogé une fois) * 28,5 % : engagement de 12 ans (9 ans prorogé une fois ou 6 ans prorogé 2 fois) |
| Limites à respecter | * 300 000 €/an * 2 logements/an * 5 500 €/m² | * 300 000 €/an * 2 logements/an * 5 500 €/m² |
| Plafonnement des niches fiscales | 10 000 € | 10 000 € + 8 000 € |
| Plafonnement des loyers et des ressources du locataire (\*) | [Voir Repère Chiffré Duflot/Pinel/Denormandie - Plafonds de loyer et de ressources](https://api.fidroit.fr/document/53059) | |
| Superficie à prendre en compte pour les plafonds de loyers et de ressources | Surface habitable  + ½ de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²)  Annexes prises en compte : combles et greniers aménageables, caves, sous-sol, remises, ateliers, celliers, loggias, balcons, vérandas. | Surface habitable  + la surface de la varangue (dans la limite de 14 m²)  Annexes prises en compte : uniquement la varangue. |
| Frais d'acquisition | Frais d'acquisition de droit commun :   * émoluments du notaire, * frais d'agence, * droit d'enregistrement et autres débours à verser lors de l'acquisition. | Frais d'acquisition comme pour un investissement en métropole, à l'exception des  émoluments du notaire qui sont majorés :   * de 25 % pour les départements de Guadeloupe, Guyane,  Martinique et Mayotte ainsi que dans les îles Wallis et Futuna * de 40 % pour le département de la Réunion.   A contrario le taux de TVA est plus faible :   * 8,50 % pour les départements de Guadeloupe, Martinique et Réunion * 16 % en Polynésie Française * Pas de TVA dans les autres départements ou collectivités d'outre-mer. |
| Frais de gestion | Aucun pour une gestion en direct | L'éloignement impose la délégation de la gestion locative |
| Risques locatifs | * Carences locatives * Risques d'impayés | * Carences locatives plus ou moins élevées selon la demande locative et le dynamisme local * Risque d'impayés plus élevé :   + Plafonds de ressources plus faibles   + Économies locales plus fragiles |
| Revente | Délai de revente variable selon la nature du bien et sa situation. | Délai de revente variable selon la nature du bien et sa situation. L'éloignement impose l'intervention d'un intermédiaire sur place (agent immobilier ou notaire). |

\*Pour en savoir plus voir :

* [Distinction entre les dispositifs Pinel et Pinel outre-mer](https://api.fidroit.fr/document/49112)
* [Dispositifs de défiscalisation immobilière par année de réalisation des investissements (Pinel, Malraux, Monuments historiques, Cosse, Censi-bouvard etc..)](https://api.fidroit.fr/document/49099)
* [Principales caractéristiques des dispositifs Pinel et Pinel outre-mer](https://api.fidroit.fr/document/48951)

**Conseil Fidroit :**

Investir dans un Pinel outre-mer peut être intéressant car la réduction d'impôt est plus importante et le plafond des niches des niches fiscales à prendre en compte est majoré de 8 000 €.

En revanche, il est nécessaire de prendre en compte les risques et le coût de gestion liés à l'éloignement ainsi que la plus grande fragilité de ces économies locales.

### **3.3. Faire le point sur les dispositifs de défiscalisation outre-mer**

Investissements outre-mer immobiliers

| **Dispositif** | **Assiette** | **Taux** | **Plafond de réduction** | **Report de réduction** | **Plafond des niches fiscales** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pinel outre-mer (hors Pinel +) | Prix de revient du logement (2 logements - 300 000 € max.) - Plafonnement au m² | de 21,5 % à 28,5 % | 64 500 € à 85 500 € | Non | Oui -  18 000 € |
| Girardin logement  (Travaux de réhabilitation et de confortation) | Montant des travaux | de 18 % à 31 % | Plafonnement m² :  2020 :  2 615 € HT + Plafonnement spécifique Girardin | Non | Oui -  18 000 € |
| Girardin logement (Acquisition ou construction supprimé depuis le 1er janvier 2018 - régime transitoire pour les opérations engagées) | Prix de revient - Plafonnement m² ou capital social pour société civile | de 18 % à 48 % | Plafonnement m² : 2019 :  2 615 € HT + Plafonnement spécifique Girardin | Non | Oui -  18 000 € |
| Girardin logement social (investissements dans les collectivités et territoires d'outre-mer réalisés jusqu'au 31 décembre 2025) | Prix de revient - Plafonnement m² | •    Taux réduction : 50 %, •    Taux rétrocession : 70 %, | Plafonnement m² : 2019 :  2 615 € HT + Plafonnement spécifique Girardin | Oui - 5 ans | Oui -  18 000 € |

[Dispositifs de défiscalisation immobilière par année de réalisation des investissements](https://api.fidroit.fr/document/49099)

Investissements outre-mer non immobiliers

| **Dispositif** | **Assiette** | **Taux** | **Plafond de réduction** | **Report de réduction** | **Plafond des niches fiscales** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Girardin industriel | Montant de l'investissement HT et hors frais diminué des subventions | Avec location à un exploitant •    Taux de réduction :  44,12 % à 63,42 % •    Taux de rétrocession :  56 % ou 66 %  Sans location à un exploitant de 38,25 % à 53,55 % | •    30 600 €  •  64 597 € si le taux de rétrocession est de 52,63 % •  81 600 € si le taux de rétrocession est de 62,5 %  Ou (sur option) 11 % du revenu imposable | Oui - 5 ans | Oui - 18 000 € |
| Souscription de FIP Outre-mer | Montant des versements (ou, à compter d'une date fixée par décret, montant des versements à proportion du quota d'investissement par le fond)  Dans la limite de : •    12 000 €/ an max. pour célibataire, veuf, divorcé •    24 000 €/ an max. pour couple marié ou pacsé | 30 % | 3 600 € ou 7 200 € | Non | Oui - 10 000 € |

Pour en savoir plus voir [Dispositifs de défiscalisation non immobilière par année de réalisation des investissements](https://api.fidroit.fr/document/49105)

## **4. Réponses aux objections**

### **4.1. "Je détiens déjà des biens immobiliers à usage locatif."**

Le souhait de disposer d’un patrimoine diversifié et équilibré est légitime et concourt naturellement à réduire les risques.

Les avantages d’un renforcement du patrimoine immobilier via l’acquisition d’un logement "Pinel" sont néanmoins suffisamment importants pour être pris en considération :

* Bénéfice immédiat d’une réduction d’impôt sur le revenu
* Possibilité de réaliser l’acquisition à crédit et de bénéficier d’un effet de levier du crédit,
* Obtention de revenus complémentaires à terme, après remboursement du crédit.

### **4.2. "Je bénéficie déjà du dispositif Pinel pour un logement situé en métropole."**

Le bénéficie du dispositif Pinel s’applique à deux acquisitions maximum par an et par foyer fiscal et dans la limite d’une base globale de réduction de 300 000 € par an.

Lorsqu’au titre d’une même année, si un contribuable réalise un investissement afférent à un logement en métropole ainsi qu’un investissement afférent à un logement en outre-mer, le montant de la réduction d’impôt est déterminé en retenant la règle la plus favorable, c'est-à-dire en faisant application prioritairement du taux de réduction le plus élevé.

L’acquisition de parts de SCPI et l’acquisition de deux logements au titre d’une même année ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d’impôt pour chacun de ces investissements si toutes les autres conditions sont remplies.

Les investissements en Pinel outre-mer bénéficient du supplément de 8 000 € dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales.

### **4.3. "Je ne souhaite pas investir dans un territoire aussi éloigné. " ou " Je désire investir dans ma ville ou ma région mais vous n’avez pas de bien immobilier à me proposer sur cette zone géographique."**

La réalisation d’un investissement immobilier dans le dispositif "*Pinel*" nécessite la prise en compte différents paramètres : zonage, quantité de biens disponibles sur une zone géographique à un moment donné, prix et qualité du bien immobilier, existence d’une demande locative suffisante et solvable, etc. Il est possible que ces facteurs ne soient pas tous obtenus sur la zone géographique désirée.

Un investissement dans un département ou une collectivité d’outre-mer  peut paraître comme plus risqué dès lors que l’on ne connaît pas bien ces territoires.

Un investissement dans une autre zone géographique peut cependant permettre de réaliser un investissement de qualité en bénéficiant des avantages du dispositif "*Pinel*" et d’un taux d’emprunt encore très faible.

Le dispositif "*Pinel outre-mer*" permet de bénéficier de conditions fiscales plus avantageuses dont il faut tenir compte (taux de réduction plus élevé, plafond spécifique de 18.000 € pour les niches fiscales).

Une diversification géographique des actifs est de nature à réduire le risque global du patrimoine (une certaine zone géographique peut connaître des difficultés économiques se répercutant sur le marché locatif).

Un examen attentif des données locales (analyse du tissu économique, du marché immobilier, de la demande locative, etc.) permet de sécuriser les investissements immobiliers réalisés en outre-mer.

### **4.4. "Acheter du neuf coûte trop cher."**

L’achat d’un logement neuf présente certains avantages par rapport à une acquisition dans l’ancien :

* les droits d’enregistrement sont réduits,
* les frais d’entretien pour un logement neuf sont réduits : pas besoin de prévoir des travaux de mise aux normes ou d’amélioration,
* de meilleures prestations : qualités thermiques et énergétiques,
* bénéfice de la garantie décennale.

### **4.5. "Je ne veux pas avoir à gérer une location et ses risques."**

Il est tout à fait possible de confier la gestion locative de cet investissement locatif à une agence immobilière et de se prémunir contre le risque d’impayés en souscrivant une assurance dont le coût sera déductible des revenus fonciers (en cas d’imposition au régime réel).

### **4.6. "Dès que le crédit sera remboursé, cet investissement va être générateur d'impôt supplémentaire."**

Afin de limiter la fiscalité à l’issue de la réduction d'impôt et du crédit, il faudra éventuellement envisager de passer de la location nue à la location meublée.

Cette modification d'affectation du bien entraîne l'imposition des revenus dans la catégorie de BIC (et non plus des revenus fonciers) et par le jeu de l'amortissement la charge fiscale sera diminuée et ne grèvera que dans une moindre mesure les flux de trésorerie généré par l'investissement.

L’engagement de location sera terminé. Le bien pourra être vendu ou faire l’objet d’une transmission aux enfants.

## **5. Produits supplémentaires à vendre**

| **Solutions ou produits** | **Argumentaire** |
| --- | --- |
| Prêt classique ou in fine | * Pour déduire les intérêts d’emprunt. * Pour bénéficier de l’effet de levier du crédit. |
| Assurance décès du prêt, assurance perte d’emploi, incapacité | * Protéger son patrimoine pour le remboursement de l’emprunt. Voir [Assurance-décès pour protéger le conjoint](https://api.fidroit.fr/document/38869) |
| Contrat d’assurance-vie adossé au prêt | * Contrat investi majoritairement sur un support garantissant le remboursement au terme du capital emprunté. * Versement unique ou versements programmés   Voir [Assurance-décès pour protéger le conjoint](https://api.fidroit.fr/document/38869) |
| [SCPI Pinel](https://api.fidroit.fr/document/50998) | * Pour compléter l’investissement  immobilier afin de bénéficier d’un montant investi annuel maximal, avec obtention d’une réduction d’impôt immédiate. * Pour mutualiser des risques locatifs, diversifier et externaliser la gestion. |
| Gestion locative | * Pour pallier les difficultés d’une gestion en direct, notamment si l’investisseur est éloigné ou occupé. |
| Assurance des risques locatifs | * Pour pallier les risques locatifs qui peuvent fortement peser sur le rendement de l’opération et altérer la capacité de remboursement de l’emprunt (vacance locative, impayés, détériorations, etc.) |
| Autres produits de défiscalisation | Pour compléter le dispositif chez un client fortement  imposé :   * [PINEL](https://api.fidroit.fr/document/38950) en direct, en [SCI](https://api.fidroit.fr/document/50738)ou via des [SCPI](https://api.fidroit.fr/document/50998) * [PINEL investissement outre-mer](https://api.fidroit.fr/document/38951) * [FIP pour réduire ses impôts](https://api.fidroit.fr/document/38913) , [FCPI pour réduire ses impôts](https://api.fidroit.fr/document/38914), [SOFICA pour réduire ses impôts](https://api.fidroit.fr/document/38907), [Souscription au capital de PME pour réduire son impôt sur le revenu](https://api.fidroit.fr/document/38915) * [Monuments historiques en direct](http://pinel%20en%20direct%2C%20en%20sci%20ou%20via%20des%20scpi%20pinel%20investissement%20outre-mer%20fip%20pour%20r%C3%A9duire%20ses%20imp%C3%B4ts%20%2C%20fcpi%20pour%20r%C3%A9duire%20ses%20imp%C3%B4ts%2C%20sofica%20pour%20r%C3%A9duire%20ses%20imp%C3%B4ts%2C%20souscription%20au%20capital%20de%20pme%20pour%20r%C3%A9duire%20son%20imp%C3%B4t%20sur%20le%20revenu/)ou en [SCI](https://api.fidroit.fr/document/38969) |
| Cadre juridique d'une acquisition à plusieurs | * Acquérir par le biais d’une SCI * [Immobilier locatif via une sociét éà l'IS](https://api.fidroit.fr/document/51148) * Acheter en indivision |

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.