

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF PINEL DOM-TOM

Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, qui acquièrent (signature du contrat de réservation) entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement situé dans les DOM-TOM, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du dispositif Pinel Outre-Mer. Il est à préciser que ces acquisitions rentrent dans le champ d'application de ce dit dispositif pour les signatures des actes notariés signés à compter du 1^{er} septembre 2014.

LES AVANTAGES FISCAUX

1 / LA RÉDUCTION D'IMPÔT

- ▶ **23 % sur une durée de 6 ans** à raison de 3,83 % par an (1/6^{ème})
- ▶ **29 % sur une durée de 9 ans** à raison de 3,22% par an (1/9^{ème}).
Si engagement de location initial de 6 ans, 1^{ère} prorogation triennale à raison de 2% par an de la 7^{ème} à la 9^{ème} année.
- ▶ **Possibilité de proroger jusqu'à 12 ans :**
Si engagement de location initial de 6 ans, 1^{ère} prorogation triennale à raison de 2% par an de la 7^{ème} à la 9^{ème} année puis, 2^{ème} prorogation triennale à raison de 1% par an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année.
Si engagement de location initial de 9 ans, prorogation triennale à raison de 1% par an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année.
Soit 32 % sur une durée de 12 ans.
- ▶ 2 investissements maximum par an pour un montant total maximum de **300 000 euros**.
- ▶ L'année de départ de l'avantage fiscal est l'année de la déclaration d'achèvement des travaux ou l'année d'acquisition si elle est postérieure.

2 / LA DÉDUCTION D'IMPÔT

En plus de la réduction, le propriétaire conserve les avantages classiques du droit commun. Il déclare les loyers sur le formulaire 2044 et peut déduire les frais et charges liés à son investissement :

- ▶ **Frais d'administration et de gestion :** déduction des honoraires de gestion, rémunérations (y compris la rémunération du gardien s'il y a lieu, au prorata de la part du propriétaire), frais de procédure.
- ▶ **Primes d'assurance :** toutes les primes d'assurance liées au bien immobilier sont entièrement déductibles pour leurs montants réels.
- ▶ **Travaux :** dépenses de réparation, entretien et amélioration sans limitation de montant, en dehors des travaux de construction ou agrandissement non déductibles.
- ▶ **Taxe foncière :** déduction totale ou partielle en fonction des communes.
- ▶ **Intérêts d'emprunt :** les intérêts du financement de l'acquisition ou de travaux ainsi que les frais annexes (frais de dossier, frais de garantie et assurance décès invalidité liée au contrat) sont déductibles.

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF PINEL DOM-TOM

LES OBLIGATIONS

- ▶ Louer le bien nu au titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans selon le choix initial de l'investisseur.
- ▶ La durée d'engagement de location choisie lors de la première déclaration fiscale peut être de 6 ou 9 ans. Cette durée initiale ne peut être écourtée mais peut être prorogée par période triennale jusqu'à 12 ans.
- ▶ Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- ▶ Ne pas laisser vacant le logement plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.
- ▶ Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur, a fortiori dans le cas d'une location à un ascendant ou descendant.
- ▶ Respect des plafonds de loyers selon la localisation du logement.
- ▶ Respect des plafonds de ressources des locataires.
- ▶ Respect du plafonnement global de 18 000 € des avantages fiscaux.