



## \_ FOCUS FISCALITE \_

### ▶▶ PINEL OUTRE MER

#### \_ principe \_

Le dispositif Pinel Outre Mer est parent du dispositif Pinel classique. Il s'applique aux investissements réalisés en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française ou dans les îles Wallis et Futuna.

On y retrouve les principes du dispositif classique. Voici les principales différences :

- le taux de réduction d'impôt est de 23% pour un engagement de location de 6 ans et 29% pour un engagement de 9 ans et 32% pour un engagement de 12 ans.
- les plafonds de loyer et de ressources sont aménagés pour répondre aux spécificités ultra-marines
- Il n'y a plus d'éco conditionnalité. L'immeuble n'est plus tenu de respecter des critères de performance énergétique.

La base de calcul de la réduction d'impôts comprend le prix d'acquisition du logement et les frais d'acquisition. L'économie d'impôt débute l'année de la livraison du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

#### \_ exemple \_

Un investisseur acquiert un logement en cours de construction à Nouméa (Nouvelle-Calédonie) avant le 31 décembre 2016 d'une valeur de 130.000 €, auxquels s'ajoutent 5.900 € de « frais de notaire ». Le promoteur livre l'appartement en novembre 2017 et le logement est loué à compter du mois de décembre 2017.

Notre investisseur bénéficiera de 4.379 € d'économies d'impôts par an ( $135.900 \times 29\% / 9 \text{ ans}$ ) pendant 9 ans, à compter de l'année 2018 (impôts sur les revenus de 2017).

#### \_ pour qui ? \_

- contribuables qui recherchent un projet financier plus que patrimonial
- contribuables qui ne veulent investir que dans l'immobilier neuf
- contribuables impactés par le plafonnement global des niches fiscales

#### \_ cumul \_

Le dispositif Pinel neuf n'est cumulable avec aucun autre dispositif fiscal

#### \_ quels biens \_

Immeubles neufs uniquement

#### \_ contraintes \_

La base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à :

- 300 000 €, soit 9 667 € de réduction d'impôt par an au maximum

Le dispositif est limité à deux investissements par an et par foyer fiscal

D'autres contraintes concernent le délai d'achèvement, le délai de mise en location, la durée de location, les ressources du locataire, le montant du loyer...



### **\_ avantages \_**

Le dispositif Pinel outre mer offre un avantage fiscal supérieur au dispositif de métropole et convient donc parfaitement aux investisseurs dont l'impôt sur le revenu est supérieur à 7.000 € par an.

Autre avantage, le dispositif Pinel outre mer permet de bénéficier d'un plafonnement global des niches spécifique. En effet en 2016, il n'est pas soumis au plafonnement de 10.000 € comme la plupart des autres dispositifs, mais à 18.000 €.

Dernier avantage : de nombreuses communes offrent une rentabilité avant avantage fiscal plus forte qu'en métropole. En plus de l'intérêt fiscal, il y a donc un réel intérêt économique.

### **\_ notre sélection de programmes \_**

Pour l'acquisition d'un logement neuf avec le dispositif Pinel outre mer, nous conseillons de redoubler de vigilance. Dans la plupart des cas, vous ne vous rendrez pas sur place et vous allez investir dans un secteur géographique que vous ne connaissez pas.

Nous conseillons de limiter le périmètre d'investissement à la ville de Nouméa en Nouvelle-Calédonie, la plus grande et la plus dynamique des villes où le dispositif est applicable. Nous avons sélectionné plusieurs projets à Nouméa. Sollicitez-nous.

### **\_ textes officiels \_**

[Article 199 novovicies du CGI](#)

[Loi de Finances pour 2013 art 80](#)

[Décret 2012-1532 du 29 décembre 2012](#)

[Arrêté du 29 décembre 2012](#)

### **\_ notre avis \_**



Ce dispositif offre un avantage fiscal attractif. Il est idéal pour les contribuables les plus fiscalisés et/ou qui sont déjà impactés par le plafonnement global des niches fiscales à 10.000 €. En revanche, si le dispositif présente de nombreux avantages sur le papier, les risques liés à un investissement dans une collectivité d'outre mer à l'autre bout de la planète ne sont pas négligeables.

Attention aussi au mode de calcul particulièrement complexe des niches fiscales. Le plafond a été modifié 5 fois en 5 ans. Pour calculer la fenêtre fiscale encore disponible pour un investissement en 2016, il convient de faire une sextuple liquidation !

Selon RUE DES VICTOIRES, seul un investissement à Nouméa permet d'offrir les garanties nécessaires à un bon investissement immobilier. Avec 100.000 habitants, elle est de loin la ville la plus peuplée et son économie est florissante. Il ne fait pas de doute qu'actuellement, Nouméa offre un dynamisme sans commune mesure avec les autres COM et avec la métropole !

## **Une question, des interrogations ?**



[contact@ruedesvictoires.fr](mailto:contact@ruedesvictoires.fr)

[www.ruedesvictoires.fr](http://www.ruedesvictoires.fr) \_ [contact@ruedesvictoires.fr](mailto:contact@ruedesvictoires.fr)

