



12 mars 2019

Le Pinel Outre-mer une autre façon d'investir

Peu connu en France métropolitaine, la déclinaison du dispositif Pinel en Outre-mer offre pourtant aux investisseurs un avantage fiscal plus important que le Pinel « classique ». Suivant les mêmes objectifs : développer une offre locative à loyer modéré en zones tendues, et reprenant les mêmes principes : conserver un bien et le maintenir en location pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans, le Pinel Outre-mer permet la constitution d'un patrimoine immobilier tout en allégeant la pression fiscale.

CAERUS Immobilier, plateforme de distribution de produits d'investissements immobiliers directs et filiale du groupe Bécarré, présente cet investissement atypique :

Le Pinel Outre-mer, un cadre fiscal propice à l'investissement

Le dispositif Pinel Outre-mer concerne uniquement les logements neufs ou assimilés, et économes en énergie (conformes à la RT 2012). « *Comme toujours avec l'immobilier, l'investisseur doit d'abord porter son attention sur l'emplacement où il projette d'acheter. Le second critère majeur est financier : il porte sur le prix et le rendement du bien* », indique Bertrand Birade, Co-fondateur et Directeur commercial de CAERUS Immobilier.

« *L'effort d'épargne mensuel consenti pour l'acquisition du bien est ensuite atténué par la réduction fiscale et les loyers perçus* », poursuit-il. Autre avantage, la loi Pinel Outre-mer autorise la location aux ascendants et descendants.

Comparatif Pinel Outre-mer vs Pinel « classique »

Comme pour son homologue métropolitain, la réduction fiscale du Pinel Outre-mer est déterminée à partir du montant de l'investissement. Calculée sur un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 €/m²), la réduction d'impôt dépend de la durée de l'engagement locatif choisie. Elle équivaut à 23% pour un engagement de 6 ans, 29% pour un engagement de 9 ans et 32% pour 12 ans.

Sur une période de 12 ans, elle pourra donc atteindre 96 000 € pour 300 000 € investis (300 000 x 32%) soit 8 000 €/an.

À titre comparatif, les taux de défiscalisation du Pinel « classique » sont de 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans et 21% sur 12 ans. Autre point déterminant, le montant des réductions d'impôts liées au dispositif Pinel « classique » est limité à 10 000 €/an, tandis que la loi Pinel Outre-mer permet de dépasser le plafond sur les niches fiscales et d'atteindre le seuil de 18 000 €/an.*

*Plafonnement global des avantages fiscaux prenants la forme d'une déduction de revenu imposable, d'une réduction d'impôt ou d'un crédit d'impôt.

Contact Presse **Galivel & Associés****Relations Presse Immobilier****Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



À noter, le nombre d'acquisitions est limité à 2 logements maximum par an. En outre, le loyer est plafonné pour le propriétaire, tout comme les revenus du locataire, qui doit habiter le logement à titre de résidence principale.

Un exemple avec Julien, investissant dans MARINA HOME de Fort-de France en Martinique :

Le programme MARINA HOME du promoteur Bécarré, éligible au dispositif Pinel Outre-mer, est situé idéalement sur le Front de Mer de la baie des Etangs des Z'Abricots à Fort de France.

Julien réalise un investissement en loi Pinel Outre-mer via l'acquisition d'un logement de type T2 de 56 m² dont une varangue avec vue sur la mer pour une valeur de 190 000 €. Pour cet investissement, il pourra bénéficier de :

- 43 700 € de réduction d'impôts sur le revenu pendant 6 ans, soit 7 283 € par an pendant les 6 premières années.*
- 55 100 € de réduction d'impôts sur le revenu pendant 9 ans, soit 7 283 € par an pendant les 6 premières années puis 3 800 € les 3 suivantes.*
- 60 800 € de réduction d'impôts sur le revenu pendant 12 ans, soit 7 283 € par an pendant les 6 premières années puis 3 800 € les 3 suivantes, et 1 900 € les 10, 11 et 12^{ème} années.*

Conseil d'expert : Des partenaires sur place pour gérer au mieux les aléas locatifs

« Investir en Pinel Outre-mer pour un français habitant la métropole, c'est aussi prendre l'engagement de mettre en location pendant au moins 6 mois un logement à près de 7000 km de son domicile, détaille Bertrand Birade. Nous conseillons à nos investisseurs – pour la plupart ayant des attaches familiales ou amicales dans les départements Outre-mer – de s'entourer de gestionnaires performants pouvant les accompagner pour la réception, la mise en location, puis la gestion locative (avec ou sans garantie loyers impayés) de leur bien. CAERUS Immobilier propose à ce titre de les mettre en relation avec ces gestionnaires qui ont l'expérience des dernières résidences livrées sur ces territoires, et engendrent une demande locative quasi-continue », conclut-il.

A propos du groupe Bécarré

Créée en 1998 par son Président Christian Bertetto, le groupe Bécarré est une holding détenant différentes sociétés dans les métiers de l'immobilier. Bécarré, promoteur immobilier indépendant assure l'activité historique du groupe.

Membre fondateur du groupement Les Promoteurs du Grand Paris, il est présent essentiellement en Ile-de-France mais exerce aussi dans les DOM et compte majoritairement une clientèle d'institutionnels (70%). En 2017, il réalise un volume d'affaires de 162 millions d'euros (immobilier de logements et d'entreprises).



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>