



LOI PINEL OUTRE MER 2022

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 à 12 ans

La loi est prolongée jusqu'au 31/12/2024.

Dispositif

Les particuliers qui achètent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale peuvent réduire de leurs impôts une fraction du prix de revient.

Logements concernés

Tout logement neuf ou réhabilité dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les départements et territoires concernés : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte ainsi que Saint-Barthélemy, Saint Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française et les îles Wallis et Futuna

Avantage fiscal

Réduction d'impôt de 23% sur 6 ans, 29% sur 9 ans ou 32% sur 12 ans

Attention, ils seront réduits 2023 et 2024 sauf si le programme affiche des caractéristiques écologiques renforcées ou s'il se situe dans un Quartier prioritaire de la politique de la Ville.

Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant

Prix de revient plafonné à 300 000 € annuel et limité à 2 logements par an

Plafonnement unique quelle que soit la zone géographique de 5 500 € par m2 habitable

Ce dispositif entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 € + **8 000 €**

La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR est reportable 6 ans.

Obligations

Engagement de louer nu pour 6, 9 ou 12 ans dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'achat

Le logement doit être achevé dans les 30 mois après la Date de la Signature de l'Acte Authentique

Le locataire doit en faire sa résidence principale

Acquisition possible dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR mais le démembrement est interdit

Les plafonds de loyer (hors charges) au m2 ne doivent pas dépasser :

- 10,55 € : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion, Saint Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
- 12,83 € : Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, îles Wallis-et-Futuna

Ces plafonds de loyers dépendent de la taille du logement avec le Coefficient Multiplicateur de 0,7 + (19 / Surface). Le résultat ne peut excéder 1,2.

Les plafonds de ressource du locataire s'entendent de revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédent celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier selon la variation de l'IRL (tableau complet sur demande)