

DÉFISCALISATION - IMPÔT SUR LE REVENU

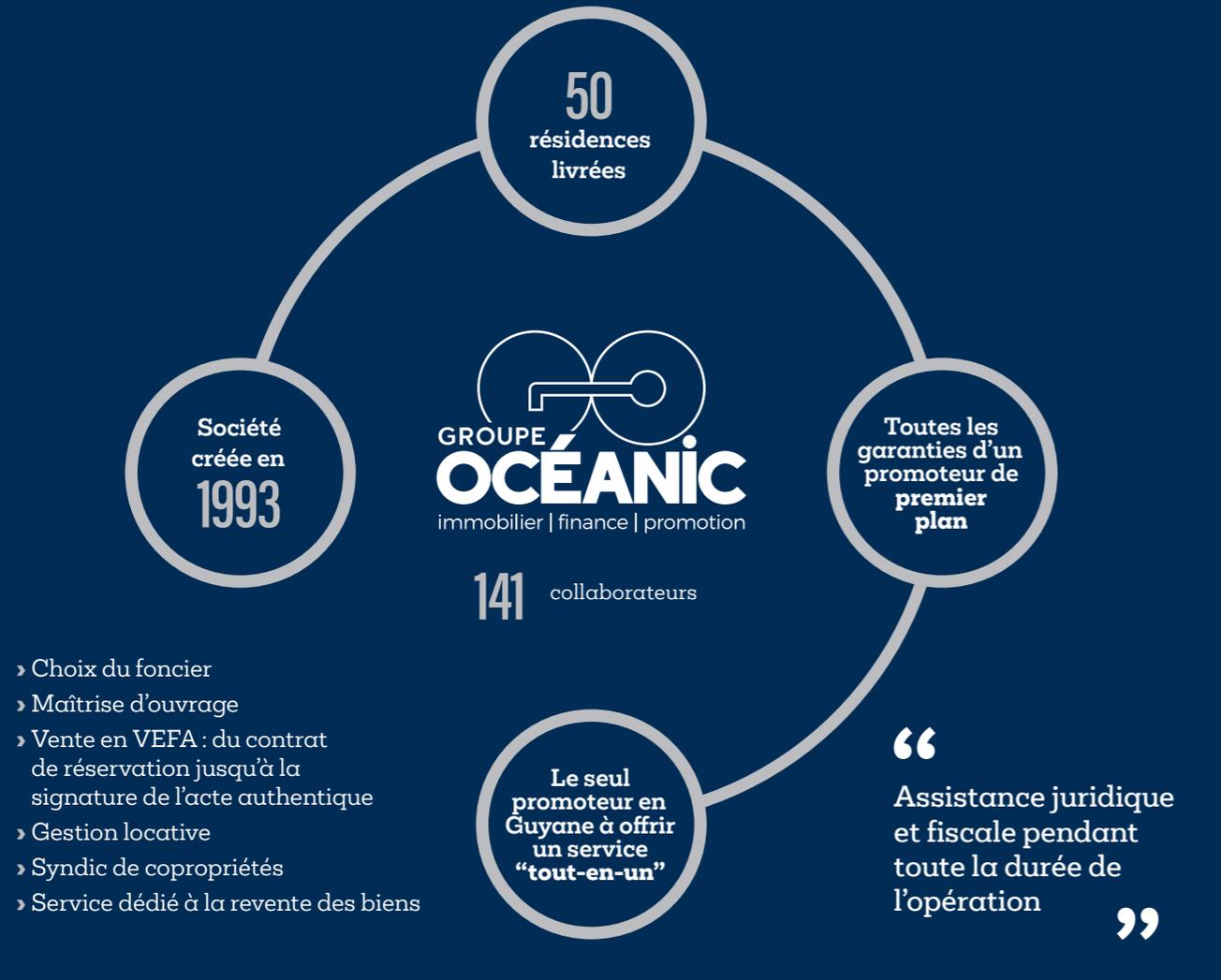


Promotion | Défiscalisation | Gestion | Syndic | Transaction



GROUPE OCÉANIC

Leader de la promotion immobilière en Guyane



Immobilier Neuf Outre-mer "Pyramide des Conseillers"

Cette année encore, le Groupe Océanic s'est vu remettre le prix immobilier neuf Outre-mer par les conseillers en gestion de patrimoine. Au titre de ce classement, Océanic devance Ycap Partners et Océanis Promotion.



LA GUYANE

Un marché immobilier porteur

1/ Une croissance démographique très forte

- › Doublement de la population d'ici 2050 avec plus de 544 000 habitants.
- › Une seconde Guyane à construire.

2/ Pénurie de logements

- › Des besoins estimés à 5 000 unités par an quand il s'en construit de 1 000 à 1 500 aujourd'hui. Ces besoins sont 3 fois plus importants qu'en Martinique ou en Guadeloupe.



3/ Une croissance économique très dynamique

- › Taux de croissance du PIB en 2019 : 4,1 % contre 1,5 % pour la France entière, 0,6 % en Guadeloupe et 1,4 % en Martinique. (Source : INSEE)
- › Spatial et BTP : 2 secteurs puissants qui ont particulièrement contribué à la hausse du PIB
- › 1 actif sur 3 travaille dans la fonction publique.

4/ Un revenu salarial moyen très élevé

- › Au 2^e rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Ile-de-France (Source : Insee / DADS 2014)
- › Au 1^{er} rang du classement par région pour les salaires de la fonction publique (Source : Insee / DADS 2014)
- › La rémunération des fonctionnaires en Guyane est 40 % plus élevée qu'en Métropole
- › Montant moyen de l'ISF : 14 089 € pour un patrimoine moyen de 2,6 M€, ce qui place la Guyane parmi les régions qui paient l'impôt moyen le plus élevé. (Source : Direction générale des finances publiques 2017)

Pénurie de logements + revenus élevés =

- › Des loyers de marché élevés (comparables à ceux d'une grande ville de province) liés à une forte demande locative notamment sur les biens de qualité.
- › Peu d'incidents de paiement sur les loyers et les charges de copropriété.
- › Des prix de l'ancien proches des prix du neuf sur nos résidences.



© CNES/ESA/BAUDON Philippe, 2008



LOI PINEL OUTRE-MER

Art. 199 nouvelles du Code Général des Impôts
Principe général

Pour qui ?

Pour les contribuables français, personnes physiques qui achètent directement un logement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (associés de SCI notamment)

Pour quel type d'investissement ?

Les investissements réalisés dans le **secteur du logement locatif en Outre-mer** : les appartements et villas acquis neufs ou en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Quelle est la période d'application de la loi ?

Jusqu'au 31 décembre 2024

Quel est son fonctionnement ?

Une acquisition en Pinel Outre-mer donne lieu à une réduction d'impôt de **21,5 %**, **26 %** ou **28,5 %** de l'investissement.
Cette réduction est étalée sur 6, 9 ou 12 ans



POURQUOI INVESTIR

en Loi Pinel Outre-mer ?

Investissez dès maintenant !
À compter des investissements effectués en 2023, les taux de réduction d'impôt diminueront progressivement.

Réalisés en Outre-mer les investissements dans le secteur de l'immobilier neuf permettent d'obtenir **des avantages fiscaux plus importants** qu'en France métropolitaine.

En Outre-mer, les taux sont majorés de 11 points par rapport à ceux qui s'appliquent en métropole :

21,5 %

sur 6 ans
(au lieu de 10,5 % en métropole)

26 %

sur 9 ans
(au lieu de 15 % en métropole)

28,5 %

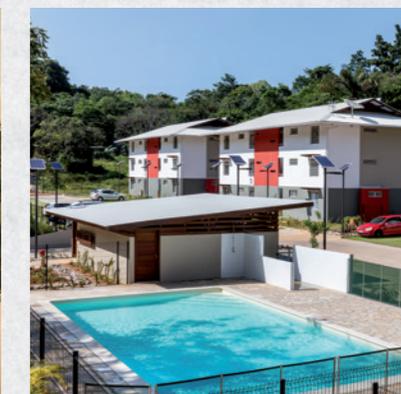
sur 12 ans
(au lieu de 17,5 % en métropole)

Vous pourriez économiser JUSQU'À 96 000 € D'IMPÔTS

“ Un bonus sur le plafonnement global :

› Autre point déterminant qui va susciter l'intérêt des investisseurs est que dans le cas d'une acquisition en Pinel Outre-mer, le plafonnement global des niches fiscales passe de 10 000 € par an à **18 000 €** par an.

”





LE DISPOSITIF PINEL OUTRE-MER

Point par point

Avantage fiscal

La réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement locatif choisie par l'investisseur : 23 % pour un engagement de 6 ans et 29 % pour 9 ans, voire 32 % en cas de renouvellement jusqu'à 12 ans. Il est possible de prolonger sa durée d'engagement initiale et donc de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire :

COMMENT SE RÉPARTIT LA RÉDUCTION FISCALE ?		
Engagement initial	Pinel +	Pinel 2023
6 ans	23%	21,5%
• 1 ^{ère} prorogation de 3 ans	+ 6% (total : 29%)	+ 4,5% (total : 26%)
• 2 ^{ème} prorogation de 3 ans	+ 3% (total : 32%)	+ 2,5% (total : 28,5%)
9 ans	29%	26%
• prorogation de 3 ans	+ 3% (total : 32%)	+ 2,5% (total : 28,5%)

Cet avantage fiscal est limité à deux investissements par an, un montant total des investissements de **300 000 € par an**, et un prix au mètre carré de **5 500 €**.



Bon à savoir
Si la réduction d'impôt obtenue est supérieure au montant de votre impôt dû, vous ne pourrez pas reporter l'excédent sur l'impôt des années suivantes

Peut-on acheter en loi Pinel via une SCI ?

Lorsque vous achetez un appartement neuf via une SCI, la loi Pinel peut également s'appliquer et permet ainsi à chacun des investisseurs de bénéficier d'avantages fiscaux, au prorata des parts acquises dans le logement. Que vous soyez acquéreur particulier ou acheteur via une SCI, les conditions et obligations de la loi Pinel ne varient pas.



LES CONDITIONS (GUYANE)

Pour bénéficier des avantages fiscaux

Les investisseurs doivent :

- › **Acheter un logement neuf** ou en VEFA respectant les normes énergétiques RTAA DOM.
- › **Mettre le logement en location** dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou la date de son acquisition si celle-ci est postérieure. Le logement doit être non meublé et loué en tant que résidence principale.
- › **Durée de mise en location** : la location doit s'étendre sur une durée allant de 6 à 12 ans. Le locataire peut être l'ascendant ou le descendant du propriétaire à condition que celui-ci ne soit pas membre du foyer fiscal du propriétaire.
- › Les loyers appliqués pendant toute la durée de location ne doivent **pas dépasser certains plafonds** fixés par décret annuellement.

- Pour les baux conclus ou renouvelés en 2022, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés en Guyane à : 10,74 € / m².
- Pour ne pas pénaliser les propriétaires de petites surfaces, à ces plafonds de loyer, il est ensuite appliqué un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19 / S$ (dans laquelle S est la surface du logement).
- Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut pas excéder 1,2.
- La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable augmentée de la surface des varangues dans la limite maximale de 14 m².

- › Par ailleurs, les ressources des locataires bénéficiant d'un logement du dispositif Pinel Outre-mer ne doivent pas dépasser certains plafonds :

Plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus ou renouvelés en 2022 :

COMPOSITION DU FOYER DU LOCATAIRE	Plafonds annuels de ressources
Personne seule	29 079 €
Couple	38 834 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 700 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	56 377 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	66 320 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 742 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 8 342 €





LE DISPOSITIF PINEL OUTRE-MER

La pierre, valeur refuge

L'immobilier reste sur le long terme une valeur sûre et pérenne

Un logement aux dernières normes de construction : écologie, confort et qualité

- › Les normes énergétiques, avec des bâtiments plus économes en énergie.
- › Les normes handicap, avec des accès plus larges.
- › Les normes incendie, inondation...
- › Des matériaux de qualité pour un meilleur confort de vie et d'entretien.

Une plus grande lisibilité

- › En choisissant l'immobilier neuf, vous savez à l'avance que vous n'aurez pas de travaux à effectuer sur les parties privatives et communes avant de longues années (pas de ravalement, de réfection de toiture...).

Des garanties sur le long terme appréciables

- › Les garanties de parfait achèvement et de construction (décennale, biennale) protègent votre acquisition.

Des frais de notaire réduits

- › Autour de 2,5 % pour l'acquisition d'un logement neuf au lieu d'environ 7,5 % pour un logement ancien.



LOI PINEL ET PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Quels impacts ?

- › Le prélèvement à la source est avantageux pour les propriétaires usant du dispositif Pinel et permet de gagner en trésorerie.
 - › Dès le mois de janvier le contribuable bénéficie d'un acompte de 60 % de la réduction fiscale.
 - › Le solde est quant à lui régularisé aux mois d'août à septembre suivants.
- Le seul point de vigilance de cet acompte est qu'il dépend de la dernière déclaration d'impôt. Cela signifie que la première année de l'investissement, il n'y a pas d'acompte et le contribuable est obligé d'attendre la régularisation jusqu'à septembre.

“

Pourquoi investir en immobilier neuf ?

- › Se constituer un patrimoine immobilier,
- › Réduire ses impôts,
- › Préparer sa retraite,
- › Se constituer des revenus complémentaires,
- › Réaliser un investissement locatif avec peu ou pas d'apport,
- › Protéger ses proches.

“

Investir intelligent :

L'immobilier est une valeur performante à long terme, un délai de détention de 10 ans est généralement conseillé.

”

”





CAYENNE

2240, route de Montabo
97300 Cayenne
Guyane Française
Tél. : 05 94 25 62 25
Fax : 05 94 25 62 26

BREST

22, rue de Lyon
CS 81867
29218 Brest Cedex 2
Tél. : 02 98 43 44 44
Fax : 02 98 43 69 18

NEUILLY-SUR-SEINE

11 bis, rue du
Commandant Pilot
92200 Neuilly-sur-Seine
Tél. : 01 46 40 12 02

WWW.GROUPEOCEANIC.COM