



INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER LOCATIF NEUF

PROFITEZ DES AVANTAGES DE L'ARTICLE 244 QUATER W

CREDIMMO244 vous accompagne dans la concrétisation de votre projet immobilier locatif. Grâce à l'article 244 Quater W, **récupérez jusqu'à 35% de votre investissement** réalisé dans les départements d'Outre-mer.

PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

INVESTIS DOM est un cabinet spécialisé en ingénierie financière et fiscale, expert en solutions de défiscalisation en Outre-mer, notamment en **Girardin Industriel** et en **Crédit d'Impôt productif** et immobilier locatif.

En 2023, **CREDIMMO244** a été lancé sous la marque INVESTIS DOM pour offrir des solutions innovantes permettant de bénéficier de crédits d'impôt sur les investissements immobiliers locatifs neufs, qu'ils soient acquis ou construits. Avec CREDIMMO244, nous élargissons notre expertise pour accompagner les investisseurs dans leurs projets immobiliers tout en tirant parti des avantages fiscaux offerts par **l'article 244 Quater W** du Code Général des Impôts.

NOS IMPLANTATIONS



Présents à La Réunion, à Mayotte ainsi qu'aux Antilles et en Guyane, nous avons une connaissance approfondie des marchés locaux et des spécificités fiscales. Chaque région bénéficie de notre expertise pour vous offrir des solutions adaptées et optimiser votre investissement.

Notre équipe d'experts, **spécialisée en immobilier, banque et défiscalisation**, s'engage à vous accompagner tout au long de votre projet, jusqu'au **versement intégral du Crédit d'Impôt**. Grâce à leur expérience et à leur expertise locale, nous vous garantissons un suivi personnalisé et des conseils adaptés à vos besoins.



L'ARTICLE 244 QUATER W

L'article **244 Quater W**, également appelé **Crédit d'Impôt pour Investissements Productifs Outre-mer (CIOP)**, est un levier fiscal destiné aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés souhaitant développer un **projet immobilier locatif neuf en Outre-mer**. Il permet de **recupérer jusqu'à 35% du montant investi**, incluant le foncier, les travaux ainsi que certaines études liées à l'opération.

CREDIMMO244 intervient en qualité de monteur spécialisé et prend en charge la structuration administrative et fiscale des opérations. De l'étude du projet à la présentation du dossier auprès de l'administration fiscale, nos équipes **assurent un accompagnement complet** à chaque étape.

Ce dispositif fiscal a été mis en place pour encourager la construction et l'acquisition de biens immobiliers locatifs neufs dans les territoires d'Outre-mer. Il permet aux investisseurs de contribuer à l'offre locative tout en bénéficiant d'une aide fiscale, sous réserve du respect des conditions fixées par la loi.

IMMATRICULATION

Créer une société soumise à l'IS dans le département concerné

Louer le bien comme résidence principale du locataire **pendant 5 ans**

ENGAGEMENT LOCATIF

PLAFOND DE LOYER

Respecter le plafond annuel de loyer fixé à **211€, soit 17,58€ mensuel** par m² habitable

Appliquer les plafonds de ressources des locataires définis chaque année par décret

PLAFOND DE RESSOURCES

INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER LOCATIF ET...

La première étape pour bénéficier du dispositif est de **créer une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)**. Cette structure optimise la fiscalité de vos revenus locatifs et simplifie la gestion de vos investissements. Si vous n'avez pas encore de société, CREDIMMO244 vous accompagne dans sa création jusqu'à la réalisation de votre projet, que ce soit pour **l'achat ou la construction d'un bien neuf destiné à la location nue à titre de résidence principale**.



ACQUISITION D'UN BIEN NEUF ACHEVÉ OU VEFA

Si vous optez pour l'achat, le bien doit être neuf, nu et jamais loué. Il peut s'agir d'une maison, d'un appartement achevé ou en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).



Pour l'acquisition d'un bien neuf achevé, récupérez 100% du crédit d'impôt dès l'année N+1

CONSTRUCTION D'UN BIEN

Vous avez un terrain et ne savez pas quoi en faire ? Investissez dans l'immobilier locatif. Construisez votre bien, louez-le pendant 5 ans et récupérez une part importante de votre investissement initial.

PHASE DE REMBOURSEMENT DU CRÉDIT D'IMPÔT

Vous récupérez jusqu'à 35% de votre investissement, réparti selon l'avancement des travaux :

- 70% pour l'achèvement des fondations
- 20% pour la mise hors d'eau
- 10% pour la livraison

...RÉCUPÉREZ JUSQU'À 35% DE VOTRE INVESTISSEMENT

À la clôture de l'exercice comptable de la société ayant réalisé l'investissement, l'équipe de CREDIMMO244 transmet au cabinet comptable les documents nécessaires pour effectuer la demande de remboursement du crédit d'impôt.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

À la réception des éléments comptables, l'administration fiscale adresse une demande d'information détaillée de l'opération, à retourner dans un délai imposé. **CREDIMMO244 se charge de répondre de manière complète** à cette demande et ce pour **chaque phase de remboursement**.

PARTICULARITÉ

Pour les projets **supérieurs à 1 000 000€**, un agrément fiscal préalable délivré par la **Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP)** est obligatoire avant l'acquisition du bien ou le démarrage des travaux. Cette procédure est réservée aux monteurs agréés inscrits sur un registre préfectoral, conformément à **l'article 242 septies du Code Général des Impôts (CGI)**.



CONDITIONS

1. **Plafond défiscalisable** : 3 295€ HT/m² en 2026 pour la surface habitable, plus la varangue (14m² maximum)
2. **Location nue pendant 5 ans** : Mise en location dans les 12 mois suivant la DAT ou l'acquisition
3. **Locataires personnes physiques** : Le bien doit être leur résidence principale
4. **Plafond de loyer** : 211€ par m²/an (soit 17,58€ par m²/mois)
5. **Plafond des ressources** : Les revenus des locataires doivent respecter les plafonds définis par décret pour les DOM

« CREDIMMO244 est à vos côtés, de la première pièce du dossier à la dernière brique du projet. »

”



CONDITIONS LOCATIVES

Pour garantir l'éligibilité au dispositif, il est essentiel de respecter **les plafonds définis par décret** : le montant des loyers et les ressources des locataires.

PLAFONDS ANNUELS

Pour 2026, les loyers ne doivent pas excéder **211€ par m²/ an**. Si vous possédez un appartement de **60 m² de surface habitable**, le calcul du loyer annuel maximal autorisé serait : $60 \text{ m}^2 \times 211\text{€} = 12\,660\text{€}$ par an. Soit $12\,660 \div 12 \text{ mois} = 1\,055\text{€}$ par mois hors charges.

RESSOURCES LOCATAIRES

Les plafonds de ressources des locataires sont réévalués chaque année. Pour 2026, quelques exemples de plafond de revenus applicables dans les DOM.



PERSONNE SEULE

Plafond de ressources : 38 313€



EN COUPLE

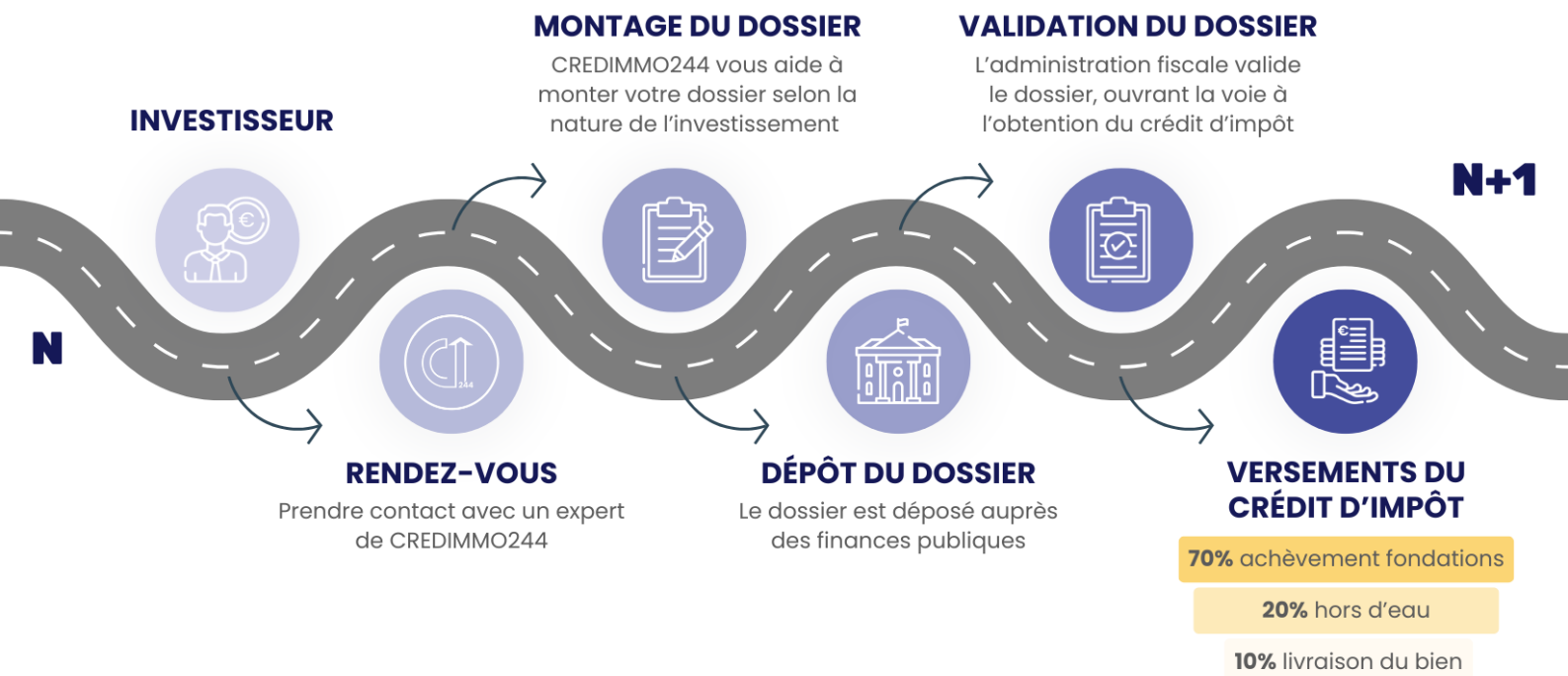
Plafond de ressources : 70 849€



SEUL OU EN COUPLE AVEC UNE PERSONNE À CHARGE

Plafond de ressources : 74 946€

CHRONOLOGIE DE MONTAGE



CREDIMMO244 vous accompagne dans la gestion complète de votre dossier immobilier. De la constitution à la demande de versement, en assurant chaque étape jusqu'au remboursement intégral par l'administration fiscale.

Faites une simulation pour connaître le montant de votre crédit d'impôt.



OUTIL INFORMATIQUE

Nous avons conçu une application métier spécialement pensée pour le montage de dossiers. Fruit de notre expertise, cet outil optimise chaque étape du processus, fluidifie le traitement des documents et renforce le suivi des projets.



MONTEZ VOTRE PROJET IMMOBILIER AVEC NOS EXPERTS

Nos spécialistes vous accompagnent à chaque étape de votre projet. Bénéficiez de leur expertise pour optimiser votre investissement et tirez parti des avantages fiscaux offerts par l'article 244 Quater W.

NOS AGENCES

LA RÉUNION

7 rue du Général de Gaulle,
97434 Saint-Gilles-Les-Bains

✉ lareunion@investis-dom.com

GUYANE

1436 route de Baduel,
97300 Cayenne

✉ guyane@investis-dom.com

GUYANE

11 rue de Bac, 97320
Saint-Laurent du Maroni

✉ guyane@investis-dom.com

MARTINIQUE

Immeuble Les Fialos ZI Petite
Cocotte 97224 Ducos

✉ antilles@investis-dom.com

MAYOTTE

15 rue Babous Salama,
Cavani 97600 Mamoudzou

✉ mayotte@investis-dom.com