



Devenez propriétaire grâce au dispositif "LOI PINEL"

PRINCIPE GÉNÉRAL

L'objectif du dispositif Pinel dans l'investissement locatif est de favoriser la construction de logements neufs, notamment dans les zones où le marché locatif est tendu.

QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX ?

Le dispositif "LOI PINEL" offre une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % du prix de revient de l'opération étalée sur 6, 9 ou 12 ans dans la limite fixée par décret de 5 500 €/m² habitable. Le montant total d'acquisition, y compris les frais*, ne sera pris en compte que dans la limite de 300 000 € par contribuable.

► Déficit foncier éventuels permettant d'éteindre d'autres revenus fonciers et/ou s'imputant sur le revenu global dans la limite de 10 700 €

► Déduction des frais réels.

* Frais de dossier, frais de notaire hors frais de garantie,

** 2 % par an pendant 9 ans puis 1 % par an

QUELS SONT LES CONTRIBUABLES CONCERNÉS ET LES OBJECTIFS ?

Tous les contribuables, même faiblement imposés, qui ont une capacité d'épargne.

Objectifs :

- Constitution d'un patrimoine à des conditions optimisées via le dispositif "LOI PINEL"
- Protection de la famille via l'assurance du prêt
- Préparation de la retraite.

CONDITIONS À RESPECTER

► Durée du dispositif :

Acquisition entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016

► Type de logements :

- Logements neufs ou VEFA bénéficiant du label BBC 2005 ou RT 2012
- Les logements doivent être situés dans une commune éligible au dispositif "LOI PINEL"

► Point de départ de la réduction d'impôt :

L'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure à l'achèvement

► Plafonds de loyers et de ressources du locataire à respecter :

Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé selon la zone géographique du logement. Le dispositif "LOI PINEL" prévoit aussi des plafonds de ressources du locataire modulés selon la zone géographique et la situation de famille.

► Obligation de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans :

- à usage d'habitation principale du locataire
- possibilité de location à un ascendant ou un descendant (hors du foyer fiscal de l'investisseur), pour les acquisitions à compter du 1^{er} janvier 2015.

Exemple : acquisition d'un bien pour un prix de revient à 200 000 € frais compris*

DURÉE DE LOCATION	RÉDUCTION D'IMPÔT (%)	RÉDUCTION D'IMPÔT (€)	RÉDUCTION ANNUELLE**
6 ans	12%	24 000 €	4 000 € / an pendant 6 ans
9 ans	18%	36 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans
12 ans	21%	42 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans puis 2000€ / an pendant 3 ans



PLAFONDS DE LOYERS ET PLAFONDS DE RESSOURCES

IMPORTANT :

Pour connaître précisément le zonage,
voir le site du ministère du Logement

www.territoires.gouv.fr

ZONES Base 2015	ZONE A		ZONE B	
	ZONE A bis	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
	Paris Plus partie petite couronne	Reste Île de France Plus Côte d'Azur Plus Genevois français Plus Lille, Lyon, Marseille	Reste Côte d'Azur Agglomérations de plus de 250 000 habitants Plus Toulouse	Agglomérations de plus de 50 000 habitants Plus communes faisant l'objet d'un agrément
PLAFOND DE LOYERS DISPOSITIF "LOI PINEL"	16,83 €⁽¹⁾ Le m ² habitable	12,50 €⁽¹⁾ Le m ² habitable	10,07 €⁽¹⁾ Le m ² habitable	8,75 €⁽¹⁾⁽²⁾ Le m ² habitable

Nota : ce niveau de loyer sera minoré ou majoré par un coefficient allant de 1,2 (petite surface) à 0,7 (grande surface)

(1) sous réserve existence arrêté préfectoral de région prévoyant la réduction des plafonds de loyer

(2) sous réserve d'agrément de la commune

PLAFOND 2015 DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (exemple)	ZONE A		ZONE B	
	ZONE A bis	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
couple sans enfant	55 254 €	55 254 €	40 241 €	36 216 €
couple avec 2 enfants	86 479 €	79 558 €	58 421 €	52 579 €

Nota : les revenus pris en considération sont ceux de l'année N-2

À NOTER

- Pour parvenir au plafond d'investissement de 300 000 € éligible au dispositif "LOI PINEL", il est possible d'acheter 2 biens par année civile.
- Si, au titre d'une année, la réduction est supérieure au montant de l'impôt payé, le solde est perdu.

LE CONSEIL ISELECTION

Les avantages fiscaux du dispositif "LOI PINEL" ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien, iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur. L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Tous droits réservés
Crédits photos : Fotolia (goodluz - Rob)
ISELECTION SAS - RCS Nice B 432 316 032
400 promenade des Anglais - BP3150
06203 Nice Cedex 3

iSelection
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL