



✓ Investissement en loi Pinel

La LOI PINEL 2015 remplace la loi Duflot 2014 depuis le 1er septembre 2014. A compter du 1er Octobre 2014, le nouveau zonage Pinel est applicable.

PRINCIPE DE LA LOI PINEL ? QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Tout contribuable domicilié en France, qui acquiert entre le 1er Janvier 2015 et le 31 décembre 2015 un logement neuf ou en état futur d'achèvement, peut bénéficier du dispositif Pinel.

La LOI PINEL qui suit la loi Duflot ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu pouvant atteindre 21% sur 12 ans.

MONTANT DE LA DÉFISCALISATION AVEC LA LOI PINEL ?

La défiscalisation en loi Pinel est calculée sur le montant du bien immobilier. Elle varie en fonction de la durée de la location. La réduction d'impôt en loi Pinel varie en fonction de la durée de location.

Pour une durée de 6 années de location la réduction d'impôt est de 12 %.

Pour une durée de 9 années de location la réduction d'impôt est de 18 %.

Pour une durée de 12 années de location la réduction d'impôt est de 21 %.

La Loi Pinel Outre-Mer prévoit un avantage fiscal plus important.

LOI PINEL : CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT

La réduction d'impôt est de 2% par an de la 1ère à la 9ème année.

Une option de prolongation ouvre droit à une réduction d'impôt supplémentaire de 1% par an de la 10ème à la 12ème année.

LOI PINEL : LES CONDITIONS A RESPECTER

Le Dispositif PINEL vise à créer une nouvelle offre de logement sur le territoire Français, un certain nombre de points sont à appliquer.

CONDITIONS LOCATIVES EN LOI PINEL

Le propriétaire est tenu de louer le logement en résidence principale d'un locataire.

La durée de location doit être de 6 années minimum.

Le logement doit être loué dans les 12 mois qui suivent la livraison du bien (DAT).

Le propriétaire s'engage à respecter les plafonds de loyer et de ressources des locataires.

CONDITIONS D'OBTENTION DE LA DEFISCALISATION

La réduction d'impôt Pinel n'est pas cumulable avec les lois Duflot, loi Scellier, loi Censi-Bouvard, loi Malraux ou monument historique.

La loi Pinel est concernée par le plafonnement des niches fiscales fixé à 10 000 € par an.



✓ Investissement en loi Pinel

QUEL LOGEMENT ÉLIGIBLE A LA LOI PINEL ?

Pour être éligible à la loi PINEL, le bien immobilier doit être construit aux normes BBC : RT2012 ou BBC2005 et doit être situé dans une ville située dans une zone en loi Pinel.

Les types d'investissement suivants sont éligibles à la LOI PINEL :

- un logement neuf, en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- la construction d'un logement ;
- l'acquisition d'un logement inachevé en vue de son achèvement ;
- la souscription au capital de SCPI

LES ZONES EN LOI PINEL : Abis, A, B1, B2 et C, à compter du 1er Octobre 2014.

Les villes de France sont classées par zones :

- ZONE A BIS : Paris et 1ère couronne
- ZONE A : Grandes villes de plus de 250 000 habitants
- ZONE B1 : Grandes villes comprises entre 150 000 et 250 000 habitants
- ZONE B2* : Villes moyennes comprises entre 50 000 et 150 000 habitants
- ZONE C : Le reste du territoire. Non éligible.

* Les logements situés en zone B2 sont éligibles au dispositif Pinel, sous réserve que la commune ait reçu un agrément du Préfet de région.

PEUT-ON LOUER A UN ASCENDANT OU DESCENDANT ?

Oui, il est désormais possible avec la loi PINEL de louer à un ascendant (parents) ou à un descendant (enfants) à condition que le locataire ne fasse pas parti du foyer fiscal du propriétaire.

LOI PINEL ET SCPI

A compter du 1er Septembre 2014, les SCPI sont éligibles à la loi Pinel au même titre que les biens immobiliers. 100% de la souscription est prise en compte.

QUELLES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES POUR BÉNÉFICIER DE LA LOI PINEL ?

Des obligations déclaratives doivent être effectuées pour que la loi Pinel sur le logement soit effective. L'année de l'achèvement des travaux du logement, il est nécessaire de joindre à la déclaration des revenus, un certain nombre de justificatifs.

.../...



✓ Simulation Investissement en loi Pinel

La réduction d'impôt est calculée en fonction du montant de l'investissement.

Simulation d'un investissement Pinel de **150 000 €** :

La réduction d'impôt est directement déduite sur l'avis d'imposition du montant d'impôt à payer.

Durée	Réduction d'impôt Pinel*
6 ans	3000 € par an soit 18 000 €
9 ans	3 000 € par an soit 27 000 €
12 ans	3 000 € par an pendant 9 ans puis 1 500 € par an pendant 3 ans soit 31 500 €

Simulation d'un investissement Pinel de **200 000 €** :

Durée	Réduction d'impôt Pinel*
6 ans	4000 € par an soit 24 000 €
9 ans	4 000 € par an soit 36 000 €
12 ans	4 000 € par an pendant 9 ans puis 1 500 € par an pendant 3 ans soit 42 000 €

Simulation d'un investissement Pinel de **300 000 €** :

Durée	Réduction d'impôt Pinel*
6 ans	6000 € par an soit 36 000 €
9 ans	6 000 € par an soit 54 000 €
12 ans	6 000 € par an pendant 9 ans puis 3 000 € par an pendant 3 ans soit 63 000 €.

CONTACTEZ-NOUS POUR EN SAVOIR PLUS SUR LA LOI PINEL.