

Réduire votre impôt avec le dispositif Pinel

Vous souhaitez investir en loi Pinel afin de réduire votre impôt et vous constituer un patrimoine ? C'est une excellente idée ! Mais attention : un investissement en dispositif Pinel doit être un projet mûrement réfléchi. Voici les réponses à vos questions, clés et astuces pour réussir votre investissement.

RÉDUCTION D'IMPÔT POUVANT ALLER JUSQU'À 21 % SUR 12 ANS

Le dispositif PINEL concerne les investissements dans un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017. L'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé dans une zone éligible permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement, retenu dans la limite de 5 500 E par mètre carré de surface habitable sans pouvoir dépasser 300 000 E par foyer fiscal et par an. Elle s'applique à deux acquisitions maximum par an et par foyer fiscal.

Le taux de réduction d'impôt est fixé, pour les logements situés en France métropolitaine, à 12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour un engagement de 9 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans.

La réduction d'impôt est répartie sur 12 années maximum, à raison de 2 % au titre de chacune des 9 premières années et de 1% au titre des 3 années suivantes, soit une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 63.000 E sur 12 ans pour un investissement de 300 000 euros.

63000€

Avec la loi Pinel vous pouvez économiser jusqu'à 63 000 € sur 12 ans.

EFFET DE LEVIER DU CRÉDIT : QU'EN EST-IL ?

Le fait de recourir à un emprunt immobilier pour financer l'acquisition d'un immeuble à usage locatif permet d'augmenter le rendement global de l'investissement et donc d'accélérer le développement du patrimoine. À rémunération d'épargne égale, cet effet de levier est d'autant plus important que le taux d'emprunt est faible.

RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE

Depuis le 1er octobre 2014, un nouveau zonage s'applique aux acquisitions ; de nombreuses communes voient leur classement amélioré. En effet, les plafonds de loyers sont plus élevés, favorisant ainsi un meilleur loyer si le marché le permet. Les plafonds de ressources des locataires sont également plus élevés, ce qui permet l'accès à un plus grand nombre de locataires potentiellement plus solvables. D'autre part, nous assistons de manière générale à une certaine diminution du coût des logements, et ce par une simplification des normes et une politique de libéralisation du foncier.

UN DISPOSITIF ASSOULI

Si nous comparons le dispositif Pinel aux anciens dispositifs fiscaux, nous constatons que la durée de location est devenue plus modulable. L'engagement initial de location peut être d'une durée de 6 ou 9 ans au choix de l'investisseur. Cet engagement initial peut être prorogé d'une ou deux périodes triennales, sans pouvoir excéder une durée totale de 12 ans.

Autre avantage : pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015, il est possible de louer à un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal. Lorsque le logement est détenu par une société, il est possible de le louer à un ascendant ou descendant d'un associé et non membre de son foyer fiscal.

RESPECT DES OBLIGATIONS

En premier lieu, il convient de vérifier que vous êtes éligibles au dispositif Pinel ; il en est de même quant à l'investissement que vous souhaitez réaliser. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, certaines conditions doivent être respectées : par exemple être résident français, investir dans un logement neuf, VEFA, construit par le contribuable, réhabilité ou transformé, respectant l'éco-conditionnalité, en direct ou par le biais d'une SCI ou SCPI; la location doit être nue à titre de résidence principale pendant une durée minimum de 6 ou 9 ans. Attention, pas de location à un membre du foyer fiscal ou à un membre du foyer fiscal d'un associé de la SCI.

Le respect des délais d'achèvement et de mise en location, le respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires, et, le respect des obligations déclaratives, sont également indispensables.

Conseiller en gestion de patrimoine indépendant



ACTAILOR PATRIMOINE - CABINET LEANDRI - Les Jardins de Bodiccione
Bât. C-Bd Louis Campi 20000 AJACCIO -
Tel. : 04.95.27.36.05 - Port. : 06.26.72.31.81
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr

NOS CONSEILS

Choisissez bien l'emplacement et vérifiez la demande locative dans le secteur envisagé. Pour éviter les carences locatives, il est important d'investir dans un logement qui correspond à la demande du secteur. Avant de réaliser l'investissement, il est judicieux de comparer les loyers PINEL et les

loyers « réels » du secteur. Vous devrez fixer un loyer attractif pour éviter les carences locatives mais suffisant pour assurer le rendement de l'opération. Il faut également bien choisir la durée de location. La durée de l'engagement initial de location pour bénéficier du dispositif Pinel est de 6 ans ou

9 ans. Le choix de la durée initiale de l'engagement de location est irrévocable. A l'issue de l'engagement fiscal de location, si le bien doit être vendu ou repris pour habiter ou loger un enfant, il faudra penser à délivrer congé dans les délais légaux.

COLLECTION Printemps / Été 2017

Cousette Boutique

Bradenie

Garella
Bleu Blanc Rouge
Basler
Lucia
Devernois
Faber
Fuchs Schmitt
Elena Miro
grandes tailles

Chapeaux, bijoux & accessoires

Cousette Boutique
Rue Pierre Bonardi
AJACCIO - 04 95 22 11 63
Du mardi au samedi
9h/12h & 14h30/19h

Garella

SCALDERA ISOLAMENTU
ISOLATION ISULAMENTU
LIGNAMERIE CHAUFFAGE
VENTILATION VENTILAZIONE
MENUISERIES

In casa prutetta ùn ci entre fretu !

Vous êtes propriétaire de votre maison individuelle et souhaitez en améliorer le confort !
Bénéficiez d'une rénovation énergétique globale et performante (BBC) de votre maison !

Projet régional de 200 logements pilotes

jusqu'à 15 000 euros d'aide

www.aue.corsica
Retrouvez toutes les informations auprès de votre conseiller Espace Info Energie au :
04 95 72 13 25

ARELI
Outils pour la Rénovation Énergétique du Logement Individuel

CORSE
CORSE
CORSE