

DISPOSITIF FISCAL PINEL



Le dispositif Pinel vous offre une réduction d'impôt lors de l'achat d'un logement neuf, à condition, qu'il soit mis en location pendant 6 ans au minimum avec possibilité de l'allonger de deux fois 3 ans, soit une durée de 9 ans puis une durée maximum de 12 ans.

Le dispositif Pinel concerne les investissements immobiliers réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

➤ BÉNÉFICIAIRES DU DISPOSITIF

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France
- Souscripteurs de parts dans des sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) (SCI de gestion, SCPI, société immobilière de copropriété ou toute autre société de personnes)

➤ BIENS ÉLIGIBLES

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Logements que vous faites construire
- Logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf,
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation,
- Local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

➤ POINTS CLÉS

La réduction d'impôt

Taux de réduction d'impôt :

- 12 % du montant de l'investissement, étalée sur 6 ans (2 % par an)
- 18 % du montant de l'investissement, étalée sur 9 ans (2 % par an)
- 21 % du montant de l'investissement, étalée sur 12 ans (2 % les 9 premières années puis 1 % pendant 3 ans)

Conditions :

- Jusqu'à 6 000 € de réduction d'impôt par an
- 2 acquisitions par année d'imposition ouvrent droit à réduction d'impôt dans la limite de 300 000 € par contribuable
- Plafond par m² de 5 500 € / m², quel que soit le lieu de l'investissement
- Plafond s'appliquant à certains avantages fiscaux. (Plafonnement global des niches fiscales à 10 000 € par an et par foyer)

NOUS CONTACTER :



Olivier FLAMME
K2 PATRIMOINE

Tel. : 01 42 96 07 16

flammeolivier@gmail.com

23 rue Le Peletier - 75009 PARIS

En partenariat avec



Mise en location

- › Engagement de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans
- › L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure
- › Le bien immobilier Pinel doit respecter une zone d'investissement éligible
- › Des plafonds de loyer et des plafonds de ressources sont applicables
- › La location est maintenant possible à un ascendant ou un descendant à condition qu'il soit hors du foyer fiscal de l'investisseur et dans le cas où les plafonds de loyers et de ressources sont respectés (en vigueur au 1er janvier 2015)

	Plafonds de loyers 2015 en loi Pinel exprimés par m² variable en fonction de la surface du logement :			
LOYER PINEL	Zone A bis	Zone A	Zone B I	Zone B2
	16,72 €	12,42 €	10,00 €	8,69 €

› AVANTAGES FISCAUX

	Investissement locatif Pinel
Base de calcul	Prix et frais d'acquisition (Honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement...) + Coût éventuel des travaux et frais accessoires (Frais de délivrance des états et des attestations...) (avec un maximum de 300 000 € par an, 2 logements par année d'imposition)
Taux de la réduction d'impôts	12 %, étalée sur 6 ans (2 % par an) ou 18 %, étalée sur 9 ans (2 % par an) ou 21 %, étalée sur 12 ans (2 % pendant 9 ans puis 1 % pendant 3 ans)
Début de l'imputation de l'impôt	L'année de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si celle-ci est postérieure
Étalement des avantages fiscaux	6, 9 ou 12 ans
Récupération de la TVA	Non
Conditions particulières	Engagement de location nue pendant 6 ans minimum Mise en location : - Dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si cette dernière est postérieure - A une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal - Location possible à un ascendant ou un descendant tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, à condition qu'il soit hors foyer fiscal de l'investisseur Plafonnement mensuels des loyers et ressources Plafond de 5 500 € / m ² pour le calcul de la réduction d'impôt Norme RT2012 ou label BBC 2015 à respecter pour les logements neufs ou à construire