



**GESTION** **LOCATION** **VENTE** **COPROPRIÉTÉ** **INVESTISSEMENT**

## Les avantages de la nouvelle loi Pinel\*

Manuel VALLS, Premier Ministre, a annoncé le 29 août 2014 un ensemble de mesures destinées à relancer la construction de logements, notamment pour favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones tendues.

A cet effet, plusieurs aménagements de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite loi « Duflot », sont prévus par Madame Sylvia PINEL, Ministre du Logement.

### Les conditions d'application

La réduction d'impôt s'applique aux logements acquis neufs, ou en VEFA (en état futur d'achèvement), situés dans les zones A bis, A (Lille, Lambersart, Loos, La Madeleine, Marcq en Baroeul, Saint André lez Lille, Wasquehal), B1 (la Communauté Urbaine de Lille est en zone B1 de manière générale) et B2.

Elle s'applique aux contribuables qui acquièrent ou font construire des logements à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Le projet de loi de finances 2015 précise que pour bénéficier de ce nouveau dispositif, il sera nécessaire d'investir dans des logements neufs répondant à des normes environnementales dites RT 2012 (réglementation thermique 2012) ou BBC 2005 (Bâtiment Basse Consommation).

### Une importante réduction d'impôt

Il est proposé de modifier la durée de l'engagement de location conditionnant le bénéfice de la réduction d'impôt pour l'adapter à une plus grande diversité d'investisseurs.

Ainsi, au lieu d'un engagement de location minimale unique de 9 ans, les contribuables pourront opter pour un engagement de location minimale de 6, 9 ou 12 ans :

	LOI DUFLOT	NOUVELLE LOI PINEL
Durée d'engagement	9 ans	6, 9 ou 12 ans
Réduction d'impôt	18% -> 9 ans	12% -> 6 ans 18% -> 9 ans 21% -> 12 ans
Villes éligibles	Limitées	Environ 600 agglomérations
Loyer	Plafonds inférieurs de 20% aux loyers du marché	Plafonds revus à la hausse
Location	Impossible à vos enfants ou à vos parents	Location possible à vos enfants ou à vos parents

### En contrepartie de cette réduction d'impôt

- Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale et ce dans les 12 mois à compter de la date d'acquisition ou d'achèvement de travaux.

- Au maximum deux acquisitions par contribuable et pour une même année d'imposition sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € et de 5 500 € par mètre carré de surface habitable.

- Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

- Possibilité de louer le bien à un ascendant / descendant sous certaines conditions.

- Plafonnement des loyers :

Zone A : 12,42 €/m <sup>2</sup>	Zone B1 : 10 €/m <sup>2</sup>	Zone B2 : 8,69 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

A ce plafond de loyer est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$  dans laquelle S est la surface du logement.

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

**Remarque :** cette réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année jusqu'à la fin de l'engagement de location de 6, 9 ou 12 années.

### Pourquoi choisir DESCAMPIAUX DUDICOURT pour votre investissement dans le neuf ?

Un pôle dédié à l'investissement neuf a été créé en 2009 au sein de DESCAMPIAUX DUDICOURT pour vous garantir :

- Des prix identiques à ceux des promoteurs (pas de frais d'agence).
- Un accompagnement de la sélection à la livraison.
- Un seul interlocuteur pour vous conseiller et vous accompagner.
- Etude personnalisée de votre projet.
- Une sélection rigoureuse assurée parmi les promoteurs nationaux et régionaux au sein des meilleurs secteurs locatifs.

Faites le choix de l'investissement réussi : **03 20 14 16 00**

Depuis 70 ans, et pour les années à venir,  
DESCAMPIAUX DUDICOURT & Associés  
vous accompagne dans tous  
vos projets immobiliers.

**MEILLEURS  
VOEUX !**

1945 **70** 2015  
ans

\* sous réserve de la publication des lois et décrets nécessaires.

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05  
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30  
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22  
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00  
ARMENTIERES - 48, place du G<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M<sup>ar</sup> Foch - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX  
DUDICOURT**  
& Associés Immobilier