

Note d'information : loi Pinel



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ NEUF

Le dispositif fiscal Pinel

Le dispositif fiscal Pinel* a pour objectif d'améliorer l'attrait de l'immobilier locatif et, par extension, la construction de logement neuf, en offrant un avantage fiscal : la possibilité de réduire vos impôts

sur le revenu jusqu'à 21 % du prix de revient sur 12 ans au maximum.

Qui est éligible ?

Tous contribuables (personne physique et SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés) français domiciliés en France investissant dans des logements neufs répondant à des normes environnementales dites RT 2012 (règlementation thermique 2012) ou BBC 2005 (Bâtiment Basse Consommation).

Les logements concernés

La réduction 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.

Date d'application

Cette réduction s'applique aux contribuables qui acquièrent ou font construire des logements à partir du 1^{er} septembre 2014.

Montant de la réduction

Durée de location	Taux de réduction d'impôt
Loi Pinel 6 ans	12% sur le prix de revient (soit 2% par an)
Loi Pinel 9 ans	18% sur le prix de revient (soit 2% par an)
Loi Pinel 12 ans	21% sur le prix de revient (soit 2% les 9 premières années puis 1% pendant 3 ans)

Conditions d'application

- 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.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2016, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Plafonds annuels ressources RFR (n-2)		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 993	30 151	27 136
Couple	55 287	40 265	36 238
Pers. seule/couple + 1 pers.	66 460	48 422	43 580
Pers. seule/couple + 2 pers.	79 606	58 456	52 611
Pers. seule/couple + 3 pers.	94 240	68 766	61 890
Pers. seule/couple + 4 pers.	106 049	77 499	69 749
Majoration/pers. à la charge dès 5 ^{ème}	+ 11 816	+ 8 646	+ 7 780

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

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

- 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.

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

- Le plafond par mètre carré de surface habitable est fixé à 5 500 €.

- Plafonnement des loyers :
Pour la zone A : 12,50 €/m²
Pour la zone B1 : 10,07 €/m²
Pour la zone B2 : 8,75 €/m²

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, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 6, 9 ou 12 années.

HYPOTHESE :

Investissement en loi Pinel

- Acquisition d'un T3 de 67 m² avec un balcon de 5 m² et un garage.
- Investissement : 252.000 € / Apport : 0 €
- Emprunt sur 20 ans à 2,50% (hors assurance)
- Loyer mensuel de 720 € HC soit 10,36 €/m² (plafond 12,50€/m² en zone A)
- Remboursement d'emprunt : 1.335 €/mois

⇒ La réduction d'impôt sera de 52 920 € sur 12 ans !

⇒ Pour un apport de 0 € (hors frais de notaire), l'effort d'épargne mensuel sera de 195 € sur les 9 premières années et 405 € de la 10^{ème} à la 12^{ème} année !

Retrouvez nos offres sur www.descampiaux-dudicourt.fr/venteneuf.asp

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^{ral} de Gaulle - 03 20 35 48 48
LOOS - 97, rue du Maréchal Foch - 03 20 28 12 00

 **DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier