

- **PROFIL INVESTISSEUR :** toute personne payant au minimum 2.500 € d'impôt sur le revenu par an avec une capacité d'emprunt et/ou une capacité d'apport.
- **OBJECTIFS :** constitution d'un patrimoine, protection familiale et défiscalisation.
- **CAPACITÉ D'ÉPARGNE :** à partir de 200 € d'effort d'épargne mensuel sans apport, tous frais inclus (financement, taxe foncière, frais de gestion, assurances, syndic, etc.).



PRINCIPE GÉNÉRAL

L'objectif du dispositif Pinel dans l'investissement locatif est de favoriser la construction de logements neufs, notamment dans les zones où le marché locatif est tendu.

AVANTAGES FISCAUX

Le dispositif "LOI PINEL" offre une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% du prix de revient de l'opération étalée sur 6, 9 ou 12 ans dans la limite fixée par décret de 5 500€/m² habitable. Le montant total d'acquisition, y compris les frais*, ne sera pris en compte que dans la limite de 300 000€ par contribuable.

- Déficits fonciers éventuels permettant d'éteindre d'autres revenus fonciers et/ou s'imputant sur le revenu global dans la limite de 10 700€.
- Déduction des frais réels.

CONDITIONS À RESPECTER

- **Type de logements :**
 - Logements neufs ou VEFA bénéficiant du label BBC 2005 ou RT 2012.
 - Les logements doivent être situés dans une commune éligible au dispositif "LOI PINEL".
- **Point de départ de la réduction d'impôt :** L'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure à l'achèvement.
- **Plafonds de loyers et de ressources du locataire à respecter :** Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé selon la zone géographique du logement. Le dispositif "LOI PINEL" prévoit aussi des plafonds de ressources du locataire modulés selon la zone géographique et la situation de famille.
- **Obligation de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans :**
 - à usage d'habitation principale du locataire dans les 12 mois de l'achèvement ou de l'acquisition
 - possibilité de location à un ascendant ou un descendant (hors du foyer fiscal de l'investisseur), pour les acquisitions à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'AVIS DE L'EXPERT

★★★★☆ DÉFISCALISATION

★★★★☆ PRÉPARATION RETRAITE

★★★★★ CRÉATION D'UN CAPITAL

★★★★★ CRÉATION DE PATRIMOINE



Exemple : acquisition d'un bien pour un prix de revient à 200 000€ frais compris*

DURÉE DE LOCATION	RÉDUCTION D'IMPÔT (%)	RÉDUCTION D'IMPÔT (€)	RÉDUCTION ANNUELLE**
6 ans	12%	24 000 €	4 000 € / an pendant 6 ans
9 ans	18%	36 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans
12 ans	21%	42 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans puis 2 000 € / an pendant 3 ans

*Frais de dossier, frais de notaire hors frais de garantie - **2% par an pendant 9 ans puis 1% par an - Document non contractuel

- Pas d'intermédiaire à payer
- Pas de frais de dossier à rajouter
- Des grilles de prix direct Promoteurs
- Les offres commerciales en cours
- Les garanties de loyers impayés

LA VALEUR AJOUTÉE DE PREMIUM PATRIMOINE

Le choix → Toute l'offre disponible avec un seul interlocuteur

Le prix → Des prix direct promoteurs sans aucun frais supplémentaires

Le suivi → Un accompagnement complet et des garanties de loyers impayés

PLAFONDS DE LOYERS ET PLAFONDS DE RESSOURCES

ZONES	ZONE A		ZONE B	
	ZONE A bis	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2*
	Paris Plus partie petite couronne	Reste Île de France Plus Côte d'Azur Plus Genevois français Plus Lille, Lyon, Marseille	Reste Côte d'Azur Agglomérations de plus de 250 000 habitants Plus Toulouse	Agglomérations de plus de 50 000 habitants Plus communes faisant l'objet d'un agrément
PLAFOND DE LOYERS DISPOSITIF "LOI PINEL"	16,96€⁽¹⁾ Le m ² habitable	12,59€⁽¹⁾ Le m ² habitable	10,15€⁽¹⁾ Le m ² habitable	8,82€⁽¹⁾⁽²⁾ Le m ² habitable

Nota : ce niveau de loyer sera minoré ou majoré par un coefficient allant de 1,2 (petite surface) à 0,7 (grande surface)

(1) sous réserve de l'existence d'un arrêté préfectoral de région prévoyant la réduction des plafonds de loyer

(2) sous réserve d'agrément de la commune

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES 2018 (exemple)	ZONE A		ZONE B	
	ZONE A bis	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2*
célibataire	37 508€	37 508€	30 572€	27 515€
couple avec 2 enfants	87 737€	80 716€	59 270€	53 344€

Nota : les revenus pris en considération sont ceux de l'année N-2

* Les acquisitions de logements en zones B2 bénéficiant d'un agrément et ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 sont éligibles à la réduction d'impôt à la condition que l'acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.

À NOTER

- Pour parvenir au plafond d'investissement de 300 000€ éligible au dispositif "LOI PINEL", il est possible d'acheter 2 biens par année civile.
- Si, au titre d'une année, la réduction est supérieure au montant de l'impôt payé, le solde est perdu.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

