



_ FOCUS FISCALITE _

▶▶ PINEL NEUF

_ principe _

Ce dispositif largement médiatisé offre jusqu'à 21% de réduction d'impôts pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à être loué. Ce taux de réduction s'applique aux immeubles bénéficiant du label BBC ou respectant la réglementation thermique 2012, garant d'une bonne performance énergétique. La base de calcul de la réduction d'impôts comprend le prix d'acquisition du logement et les frais d'acquisition. La réduction est répartie sur 6, 9 ou 12 ans ans. L'économie d'impôt débute l'année de la première mise en location du logement.

_ exemple _

Un investisseur célibataire déclare chaque année un revenu imposable de 30.000 €. Il acquiert un logement sur plan avant le 31 décembre 2016 d'une valeur de 130.000 €, auxquels s'ajoutent 5.900 € de « frais de notaire ». Le promoteur livre l'appartement en novembre 2017 et le logement est loué à compter du mois de décembre 2017.

Notre investisseur bénéficiera de 2.718 € d'économies d'impôts par an ($135.900 \times 18\% / 9$ ans) pendant 9 ans, à compter de l'année 2018 (impôts sur les revenus de 2017).

_ pour qui ? _

- principalement aux contribuables imposés dans les tranches les plus basses
- contribuables qui recherchent un avantage fiscal étalé sur une longue période
- contribuables qui bénéficient déjà par ailleurs d'autres réductions d'impôts et qui se rapprochent du plafond global des niches fiscales
- contribuables qui ne veulent investir que dans l'immobilier neuf

_ cumul _

Le dispositif Pinel neuf n'est cumulable avec aucun autre dispositif fiscal

_ quels biens _

Immeubles neufs uniquement

_ contraintes _

La base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à :

- 300.000 €, soit 6.000 € de réduction d'impôt par an au maximum
- à un prix de revient du logement de 5.500 € / m²

Le dispositif est limité à deux investissements par an et par foyer fiscal (dans la limite du plafond de 300.000 Euros).

D'autres contraintes concernent le délai d'achèvement, le délai de mise en location, la durée de location, les ressources du locataire, le montant du loyer...



_ avantages _

Le dispositif Pinel offre l'avantage d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans et qui convient donc parfaitement aux investisseurs dont l'impôt sur le revenu est inférieur à 10.000 € par an.

_ notre sélection de programmes _

Pour l'acquisition d'un logement neuf, nous recommandons des projets situés dans le cœur de grandes villes. Nous avons notamment sélectionné des programmes à Paris, à Lyon et à Cannes, pour lesquels notre ratio emplacement / cout / qualité est très intéressant. Retrouvez les dans la rubrique [Projets d'investissement](#).

_ textes officiels _

[Article 199 novovicies du CGI](#)

[Loi de Finances pour 2016 du 29 décembre 2015 art 7](#)

[Décret 2012-1532 du 29 décembre 2012](#)

[Arrêté du 29 décembre 2012](#)

_ notre avis _



Ce dispositif offre un avantage fiscal assez attractif, plus attractif que le dispositif Scellier de 2012 et que les dispositifs Duflot. On regrette néanmoins que le dispositif n'existe plus dans une formule intermédiaire avec une réduction d'impôts étalée sur 15 ans.

Néanmoins avec le durcissement fiscal et la chasse aux « niches » lancée depuis quelques années, le dispositif Pinel neuf offre une possibilité de se constituer un patrimoine immobilier en bénéficiant d'avantages fiscaux non négligeables.

C'est peut-être le moment ou jamais de mettre en place un projet qui permettra de constater des économies d'impôts durant les 6, 9 ou 12 prochaines années.

Selon la zone dans laquelle vous envisagez un projet Pinel, pensez à comparer votre projet avec une location libre. Si vous ne bénéficierez d'aucun avantage fiscal, vous pourrez peut-être profiter d'un loyer plus élevé, voir d'abattements fiscaux sur les loyers perçus.

Une question, des interrogations ?

N°Azur 0 811 262 242

PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr