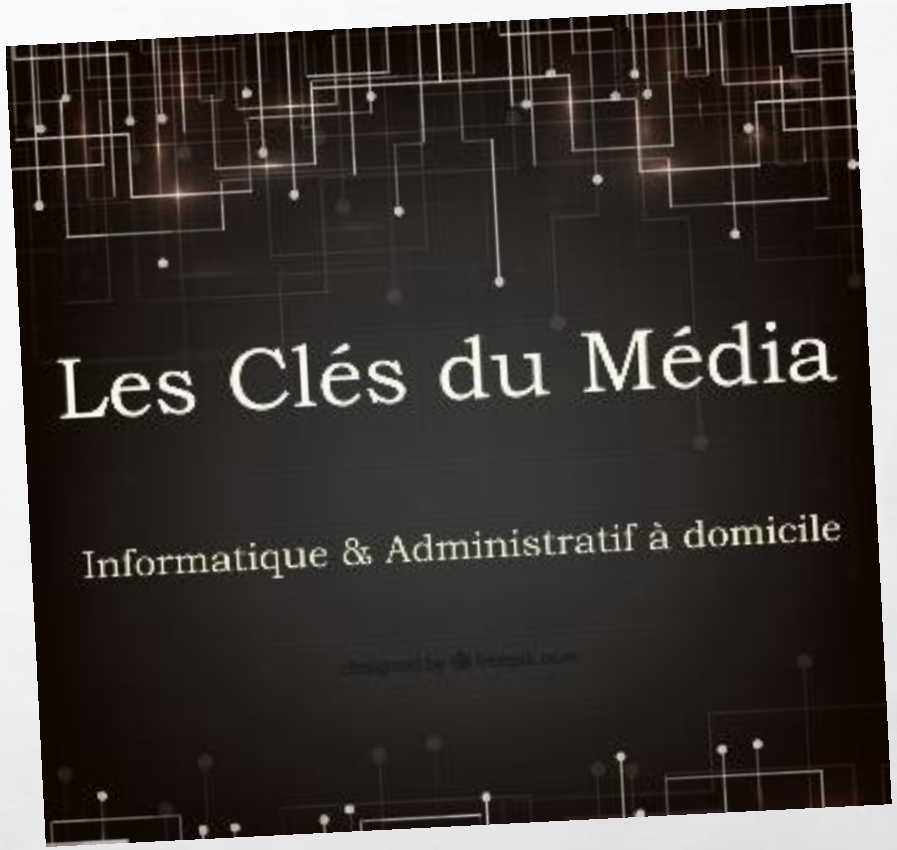
LOI PINEL 2018

ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER NEUF LOCATIF À DES FINS DE DÉFISCALISATION



QU'EST-CE QUE LA LOI PINEL?

LA LOI PINEL EST UN DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION FAVORISANT L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF NEUF DANS LE BUT D'AUGMENTER LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES

Cette photo par Auteur inconnu est soumis à la licence CC BY-NC-ND

QUELS SONT LES AVANTAGES DE LA LOI PINEL

- Avantage fiscal, remise d'impôts jusqu'à 21%
- Location possible à un membre de sa famille
- Déductibilité des charges des impôts
- Pas de restriction sur la taille des biens

PREMIER AVANTAGE D'ORDRE FISCAL : REMISE D'IMPÔT JUSQU'À 21%

MISE À LA LOCATION D'UN BIEN NEUF SUR UNE PÉRIODE DE 6 À 9 ANS (POSSIBILITÉ DE PROROGER JUSQU'À 12 ANS)

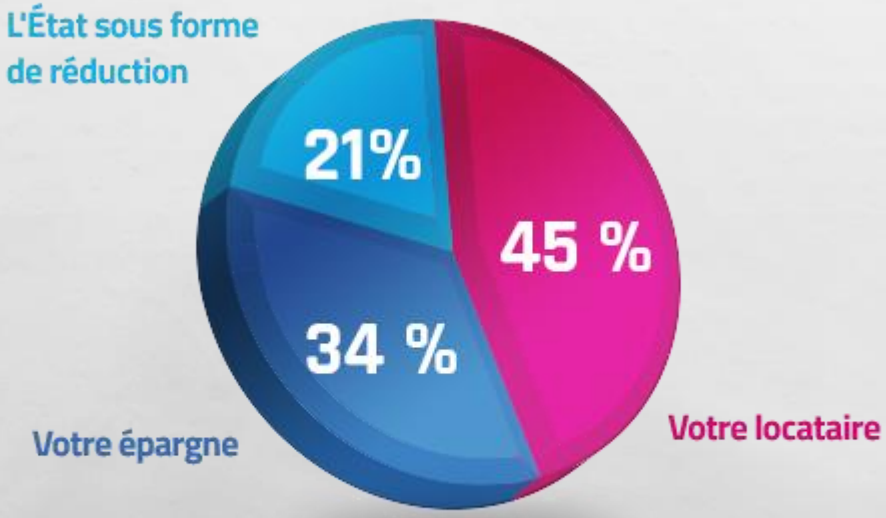
EXEMPLE : *UN LOGEMENT ÉLIGIBLE, D'UNE VALEUR DE 100 000 € ET LOUÉ PENDANT 12 ANS, PERMET UNE REMISE D'IMPÔT DE 21 % SUR LE PRIX D'ACHAT, SOIT 21 000 €.*
L'INVESTISSEUR APPLIQUE CETTE REMISE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

– 2% PAR AN LES 9 PREMIÈRES ANNÉES SOIT :
2 000 € D'IMPÔT EN MOINS CHAQUE ANNÉE PENDANT 9 ANS

– 1% LES 3 DERNIÈRES ANNÉES SOIT :
1 000 € D'IMPÔTS EN MOINS SUR LES 3 DERNIÈRES ANNÉES DE L'ENGAGEMENT LOCATIF.

La réduction d'impôt est de 12 % du montant de l'investissement sur 6 ans.
La réduction d'impôt est de 18 % du montant de l'investissement sur 9 ans.
La réduction d'impôt est de 21% du montant de l'investissement sur 12 ans.

La loi Pinel vous permet également de faire 2 acquisitions maximum par an dans la double limite de 300 000€ et de 5500€ du m².



Graphique de financement si investissement sur 12 ans

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

Plafonds loi PINEL 2017 mensuels de loyer au m²

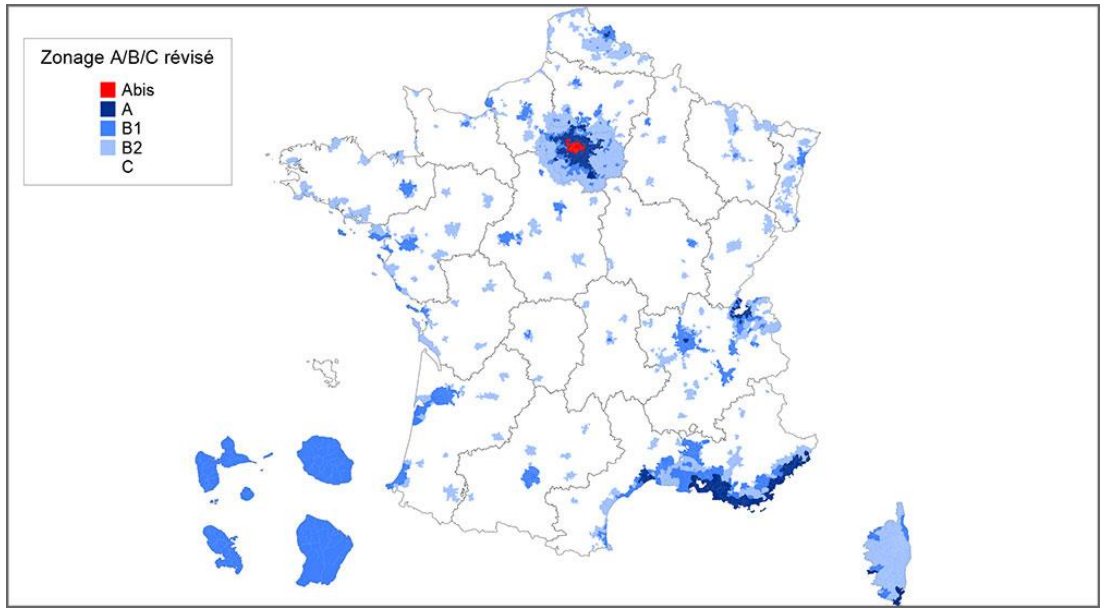
Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,83€	12,50€	10,07€	8,75€

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement, par l'application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

0,7 + 19/S, dans laquelle S est la surface du logement.

Le coefficient obtenu est arrondi à la 2e décimale la plus proche sans pouvoir excéder 1,2

Exemple : *pour un logement acquis neuf de 40 m² situé en zone B1, le plafond au m² est de 10,07 € x (0,7 + 19/40) = 11,83 € soit 473,20€ au lieu de 402,80€*



LES COMMUNUES ELIGIBLES A LA LOI PINEL

MERCI DE CLIQUER ICI AFIN DE VOIR LA LISTE EXHAUSTIVE DES COMMUNES ELIGIBLES À LA LOI PINEL

DEUXIÈME AVANTAGE : POSSIBILITÉ DE LOUER À UN MEMBRE DE SA FAMILLE

La Loi Pinel permet de louer le bien neuf acquis à ses ascendants et descendants (enfants et parents donc). Pour ce faire, le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal du propriétaire. Volonté du gouvernement de soutenir la solidarité entre les générations.

- Louer à ses enfants
- Louer à ses parents

Les conditions :

- Non rattachement au foyer fiscal du locataire enfant ou parent (Aide au logement non compatible)
- Les autres conditions s'appliquant au dispositif doivent être respectées

Quelles sont les conditions pour louer en loi Pinel à ses enfants ?

- les ressources du locataire ne doivent pas être supérieures aux plafonds définis par décret
- les loyers ne doivent pas être supérieurs aux plafonds fixés par décret chaque année
- le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire.
- Non compatibilité avec les aides de la CAF

Quelle autre dispositif prévoit la loi Pinel pour les descendants ?

Elle permet également de bénéficier d'un abattement exceptionnel de 100 000 € pour les donations de logements neufs (dans le cadre d'une transmission directe).
Possibilité de bénéficier de cet abattement à condition que le bien soit donné en pleine propriété et qu'il n'ai jamais été habité.
Cet abattement est cumulable avec celui issu de la donation de terrains à bâtir.

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR LOUER EN LOI PINEL À SES PARENTS ?

- LE LOGEMENT DOIT ÊTRE OCCUPÉ PAR L'UN DE VOS PARENTS AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2016.
- VOUS DEVEZ RESPECTER LE PLAFOND DES LOYERS AU MÈTRE CARRÉ DE LA LOI PINEL POUR CHAQUE ZONE : ZONE A BIS (16,82€/M2), ZONE A (12,49€ /M2), ZONE B1 (10,06€/M2), ZONE B2 (8,74€ /M2).
- LE PARENT À QUI VOUS LOUEZ DOIT RENTRER DANS LES CRITÈRES DE PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES DÉFINIS PAR LA LOI PINEL. POUR UNE PERSONNE SEULE, LE PLAFOND DE RESSOURCES EST DE 36 971 € EN ZONE A BIS ET EN ZONE A, 30 133 € EN ZONE B1 ET 27 120 € EN ZONE B2.
- VOUS DEVEZ LOUER LE LOGEMENT PENDANT UNE PÉRIODE COMPRISE ENTRE 6 ET 12 ANS.
- SI VOUS LOUEZ À VOTRE ENFANT, IL NE DOIT PAS ÊTRE RATTACHÉ À VOTRE FOYER FISCAL ET DOIT ÊTRE MAJEUR.

TROISIÈME AVANTAGE : DÉDUCTIBILITÉ DES CHARGES DES IMPÔTS

LA LOI PINEL AUTORISE LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS À DÉDUIRE DES LOYERS PERÇUS DES CHARGES TELLES QUE :

- LES FRAIS LIÉS À LA GESTION LOCATIVE DU BIEN IMMOBILIER
- LES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS
- LES FRAIS DE GARANTIE DE VOTRE PRÊT
- LA TAXE FONCIÈRE
- LES FRAIS D'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET DE RÉPARATION
- LES PRIMES D'ASSURANCE
- LES FRAIS SALARIAUX DU GARDIEN OU DU CONCIERGE DE L'IMMEUBLE LE CAS ÉCHÉANT

QUATRIÈME AVANTAGE : PAS DE RESTRICTION SUR LA TAILLE DU LOGEMENT

- LES PLAFONDS VARIENT EN FONCTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT, PAR L'APPLICATION D'UN COEFFICIENT MULTIPLICATEUR CALCULÉ SELON LA FORMULE SUIVANTE :

- 0,7 + 19/S, DANS LAQUELLE S EST LA SURFACE DU LOGEMENT.
- ***LE COEFFICIENT OBTENU EST ARRONDI À LA 2E DÉCIMALE LA PLUS PROCHE SANS POUVOIR EXCÉDER 1,2***

EXEMPLES :

- *POUR UN LOGEMENT ACQUIS NEUF DE 40 M² SITUÉ EN ZONE B1, LE PLAFOND AU M² EST DE 10,07 € X (0,7 + 19/40) = 11,83 € SOIT 473,20€ AU LIEU DE 402,80€*
- *POUR UN LOGEMENT ACQUIS NEUF DE 90 M² SITUÉ EN ZONE A, LE PLAFOND AU M² EST DE 12,50 € X (0,7 + 19/90) = 11,37 € SOIT 1023,75€ AU LIEU DE 1125€*

EN SYNTHÈSE, POUR BÉNÉFICIER DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT :

- ACQUISITION OU CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT NEUF ENTRE LE 1ER SEPTEMBRE 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017.
- LIMITE MAXIMUM D'INVESTISSEMENT DE DEUX LOGEMENTS PAR AN DANS LA LIMITE D'UN INVESTISSEMENT TOTAL DE 300 000 € PAR AN ET D'UN PLAFOND DE 5 500 €/M².
- BIEN ACQUIS SITUÉ EN ZONE ÉLIGIBLE.
- LOGEMENT MIS EN LOCATION PENDANT UNE PÉRIODE MINIMALE DE 6, 9 OU 12 ANS.
- RESPECT DU PLAFOND DE LOYER DE LA ZONE OÙ SE TROUVE LE LOGEMENT
- RESPECT DU PLAFOND DE RESSOURCES DU OU DES LOCATAIRE(S).
- SI LE LOCATAIRE EST L'ASCENDANT OU LE DESCENDANT DU PROPRIÉTAIRE, IL NE DOIT PAS ÊTRE PAS MEMBRE DU FOYER FISCAL DU PROPRIÉTAIRE.
- RESPECT DES NORMES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET THERMIQUE BBC 2005 OU RT 2012.
- RESPECT DU PLAFONNEMENT GLOBAL DES AVANTAGES FISCAUX DE 10 000€ / AN.

Tableau plafonds des ressources des locataires 2017

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737	66 699	48 596	43 737
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843	79 893	58 666	52 800
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	103 326	94 579	69 014	62 113
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	116 268	106 431	77 778	70 000
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+12 954	+11 859	+8 677	+7 808

Paulo Geraldes
Paulo.geraldes@lesclesdumedia.fr 06 68 00 99 30