

Guide 2016

La loi Pinel

■ Principes ■ Les avantages ■ Nos conseils

Bien s'informer
avant d'investir



1 Qu'est ce que la loi Pinel ?

La loi Pinel est un dispositif fiscal mis en place pour les particuliers qui investissent dans un logement neuf et leur permet ainsi de bénéficier d'une forte réduction d'impôts pendant la période de location.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Je souhaite investir sur une durée de...

jusqu'à 6 ans,
2 % /an
d'économie
d'impôts

6

ANS

jusqu'à 9 ans,
2 % /an
d'économie
d'impôts

9

ANS

de 9 à 12 ans,
1 % /an
d'économie
d'impôts

12

ANS

Mes avantages

**MA RÉDUCTION D'IMPÔTS
EST ALORS**

12%

jusqu'à 36 000 €

18%

jusqu'à 54 000 €

21%

jusqu'à 63 000 €

2 Les avantages

Bénéficier d'une réduction d'impôts

Selon votre durée d'investissement, des taux attractifs vous sont offerts et vous incitent à investir dans l'immobilier neuf.

Ainsi, les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôts de :

- **12 %** du prix de l'acquisition, étalée sur une durée de 6 ans.
- **18 %** pour une durée de 9 ans.
- **21 %** pour une durée de 12 ans.

À la fin de la période choisie, il est possible de prolonger l'engagement pendant 6 ou 3 ans pour atteindre 21 % répartis sur 12 ans.

Se constituer un patrimoine immobilier

Le dispositif Pinel permet de devenir propriétaire, et ce, sans apport.

Grâce aux loyers perçus et l'avantage fiscal, vous pouvez réaliser votre projet d'investissement immobilier locatif permettant ainsi de générer une rentabilité conséquente.

Préparer sa retraite

L'investissement immobilier locatif en loi Pinel vous permet d'obtenir un complément de revenus pour votre retraite. En effet, l'immobilier est une valeur sûre qui assure des revenus durables et fixes bien que le contexte actuel affiche une diminution du niveau de pensions des retraités français.

Offrir des possibilités de logements pour ses proches

Il est possible de loger ses ascendants ou ses descendants sans perdre l'avantage fiscal. À condition de respecter les conditions de ressources des locataires ainsi que les plafonds de loyer.

Protéger ses proches

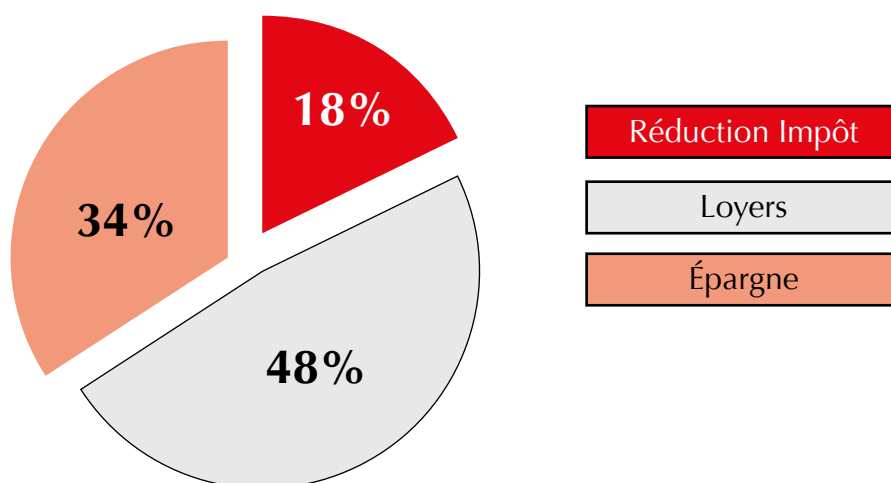
Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance et la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers). Vous pouvez de plus, contrairement à la loi Duflot, louer votre bien à un ascendant ou un descendant (sous réserve de conditions).

3 Exemple chiffré

Pour un investissement de **125 000 €** sur 9 ans
Votre réduction d'impôts s'élève à **22 500 €**

La somme des rentes mensuelles perçues par la location de votre bien est de **60 000 €** sur **9 ans**

Au final, votre bien, vous coûte **42 500 €**
Et **66 %** de votre bien est payé par votre locataire et la déduction d'impôt.



6 Quelques conseils pratiques

Le logement

Lors du choix de votre bien immobilier, il est indispensable de porter votre attention sur les critères suivants :

- Privilégiez un lieu agréable et fonctionnel même si vous envisagez une réhabilitation.
- Portez une attention particulière aux charges de copropriété. Il vaut mieux se diriger vers une copropriété réactive en cas de soucis.

Le lieu

Le choix de ces zones est particulièrement important. Ainsi, vous pourrez :

- Louer plus facilement votre bien immobilier pour profiter de la Loi Pinel
- Percevoir immédiatement un loyer pour rentabiliser votre projet
- Bénéficier d'un marché immobilier dynamique dans le cas où vous envisagez une revente.

Pour cela prenez en compte la proximité et assurez-vous qu'il se trouve à distance raisonnable des lieux suivants : Station de transport, Commerces, Écoles, Centre médical.

Garantir ses loyers

De nombreuses assurances couvrent le risque des éventuels loyers impayés, détériorations immobilières, frais juridiques et absence de locataire. Ces assurances sont déductibles des revenus fonciers, autant en profiter !

