



INVESTIR EN LOI PINEL

Pour qui ?

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'impôt pendant la période de location.

Cette réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition total du bien immobilier et dans la limite de 300 000€* par an. Le montant de la réduction est proportionnel à la durée de l'engagement :

12 % sur 6 ans soit 36 000€*

18 % sur 9 ans soit 54 000€*

21 % sur 12 ans soit 63 000€*

Peut-on louer à un membre de sa famille ?

Oui, il est possible de louer le bien à ses ascendants ou descendants avec la loi Pinel.

Je défiscalise déjà, puis-je réaliser ce type d'investissement ?

Ce dispositif est cumulable avec d'autres dispositifs fiscaux, afin de dépasser le plafond des niches fiscales de 10000€ par foyer.

Comment réaliser ce type d'investissement ?

Pour bénéficier de l'avantage fiscal lié au dispositif Pinel, Il faut remplir certains critères :

- Investir dans un bien locatif nu, qui doit être loué au titre de la résidence principale du locataire, pendant une durée minimale de 6 ans. (reconductible jusqu'à 12 ans)
- Le bien doit être situé dans une zone locative tendue, caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande (Zones Abis, A, B1-B2 sous agrément).
- Le bien doit répondre à des performances énergétiques BBC 2005 (PC antérieur au 1^{er} janvier 2013) ou RT 2012 (PC postérieur au 1^{er} Janvier 2013).
- Il faut respecter certains plafonds fixés par l'administration fiscale : Le prix de loyer, les ressources des locataires et le prix au mètre carré de surface habitable (5500€/m² maximum).
- La mise en location doit s'effectuer dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux, ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.

Posez vos questions à notre conseiller Imax Consulting pendant un rendez-vous dans l'une de nos agences Imax... Prenez rendez-vous, par téléphone au 06 27 56 39 07 ou par courriel : consulting@imax.fr

Exemple d'investissement Pinel*
M et Mme Colson, 2 parts fiscales, paient
5500€ d'impôt par an.
Apport uniquement les « frais de notaire », frais
de cautionnement ou hypothèque et les frais
de dossier...

| | |
|--|--------------------|
| Prix du bien | 207 000 € |
| Frais de notaire | 5 200 € |
| Total de l'investissement | 212 200 € |
| Loyer mensuel environ 4% par an | 690 € |
| Economie d'impôts mensuelle (43 470€ sur 12 ans) | 302 € |
| Mensualité du crédit (1,7% sur 20 ans) | 1 018 € |
| Charges et taxes mensuelles (21% du loyer) | 145 € |
| Epargne moyenne mensuelle | 171 € |
| Capital restant dû sur le prêt dans 15 ans | 91 315 € |
| Valeur du bien dans 12 ans revalorisation 0,5% par an | 219 797 € |
| GAIN TOTAL DE L'OPERATION | 128 482 €* |

*Simulation d'investissement non contractuelle

IMPORTANT

Simulations et projections de rentabilité de
l'investissement ci-dessus présentées n'ont pas de
caractère contractuel.
Un crédit vous engage et doit être remboursé.
Tout placement ou investissement immobilier
comporte une part de risque tenant, notamment,
aux contraintes et délais de réalisations de
l'ouvrage, à la modification de l'environnement
juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à
l'évolution du marché immobilier.

NEUILLY-PLAISANCE – ROMANCE



ASNIERES-SUR-SEINE - PANORAMA



BEZONS – GRAPHIK



Nos avons plus de 5 000 lots auprès de nos
partenaires, il y aura donc toujours un bien
pour vous....

Prenez rendez-vous, par téléphone au 06 27 56 39 07 ou par courriel : consulting@imax.fr