



LOI PINEL

DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION EN INVESTISSEMENT IMMOBILIER



INVESTISSEMENT LOI PINEL

La loi Pinel de 2015 favorise le secteur de la construction tout en créant de nouvelles offres de logements neufs. **Le dispositif Pinel permet d'investir dans un logement neuf pour le louer à des conditions avantageuses (réductions fiscales, revenus supplémentaires, construction d'un patrimoine futur...).**

Réductions fiscales calculées en pourcentage du prix du bien selon la durée de mise en location :

- 12% pour 6 ans
- 18% pour 9 ans
- 21% pour 12 ans

N.B : Ces taux vont diminuer à partir du 31/12/2022

Pour bénéficier de ces avantages fiscaux, le logement doit respecter plusieurs conditions cumulatives :

- **Neuf** ou en cours de construction dans un bâtiment d'habitations collectives
- Répondre aux **critères énergétiques** "Basse Consommation"
- Se situer dans une **zone éligible** au dispositif
- Obligation de location du bien comme résidence principale dans les 12 mois suivants son acquisition
- Obligation de location à un locataire dont les revenus sont plafonnés

Avantages :

- Choix de la durée d'engagement en fonction des objectifs
- Possibilité de louer le bien à un membre de sa famille, ascendants ou descendants directs
- Réduction d'impôt plafonnée à 63 000€

Inconvénient :

- Entre dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000€.

Exemple de réduction d'impôt Loi Pinel : pour un bien au prix de revient de 220 000€ et un engagement de location de 6 ans :



INVESTISSEMENT PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

L'investissement en immobilier locatif Loi Pinel optimisé au Déficit Foncier est un montage fiscal doublement avantageux. **Il permet à la fois de déduire de son revenu imposable et de ses revenus fonciers** (pendant 10 ans) **les travaux de réhabilitation et de bénéficier** chaque année durant la location **d'une réduction d'impôt dite "Pinel"** sur l'investissement foncier et les travaux de transformation.

Les caractéristiques du **dispositif Pinel s'appliquent à l'identique** tandis que le déficit foncier permet au propriétaire bailleur engageant des charges de travaux (ayant la nature de dépense d'entretien, de réparation, d'amélioration) de **les déduire de ses revenus fonciers imposables**. Si le montant des travaux est supérieur aux revenus fonciers, **l'excédent constitue le déficit foncier imputable sur le revenu (maximum 10 700€/an)**.

Avantages :

- Permet d'obtenir conjointement un impact fiscal immédiat (Déficit Foncier) et une réduction d'impôt annuelle durant la période de mise en location (Loi PINEL)
- Pas de plafonnement du déficit foncier sur les revenus fonciers, ni dans les niches fiscales
- Contrairement au PINEL neuf classique, permet de devenir propriétaire d'un bien en "vieille pierre" à vocation patrimoniale

Inconvénients :

- Plafonnement de la réduction d'impôt Pinel dans les niches fiscales (10.000€)
- Engagement minimal de location Pinel de 6 ans
- Tous les biens Déficit Foncier ne sont pas éligibles à la location en zones Pinel

Exemple avec un **montant investit de 350 000€** :

