

# UNE FISCALITÉ EXCEPTIONNELLE

NOUS VOUS PROPOSONS UN CONCEPT DE CONSTITUTION DE  
PATRIMOINE DE NOUVELLE GÉNÉRATION INTÉGRANT NOTAMMENT :

1. Un prix ferme et définitif.
2. Les frais de notaire et d'hypothèques (ou de caution).
3. Les intérêts intercalaires pendant la période de construction.\*
4. La mise en place gracieuse du premier locataire.\*
5. La gestion sur site avec les meilleures garanties du marché.\*



# LE DISPOSITIF PINEL

## Modalités du dispositif

**RÉDUCTION D'IMPÔT JUSQU'À 21 %\* DU PRIX D'ACHAT DU LOGEMENT RÉPARTIE SUR 12 ANS.**

DURÉE DE LOCATION	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT LOI PINEL
6 ans	12 %* (2 %/an)
9 ans	18 %* (2 %/an)
12 ans	21 %* (2 % les 9 premières années puis 1 % pendant 3 ans)

\* Calculé sur le montant de l'investissement

- > C'est la date de signature notaire qui fixe les conditions d'éligibilité au dispositif.
- > Le Logement doit être conforme à la RT 2012 \*\* ou au label BBC \*\*\* 2005.

## Conditions de la loi Pinel

- > **Obligation de louer le logement** nu (c'est-à-dire non meublé), pendant minimum 6, 9 ou 12 ans à titre de résidence principale du locataire.
- > **Un plafond d'investissement de 300 000 €/an** dans la limite de deux investissements/an.
- > **Le logement doit être donné en location pendant 6, 9 ou 12 ans** selon un loyer plafonné à des personnes dont les ressources sont elles-même plafonnées.

- > **Un plafond du prix au m<sup>2</sup> est fixé à 5 500 €/m<sup>2</sup>** quelque soit le lieu de l'investissement Pinel.
- > **Le logement peut être loué à un ascendant ou à un descendant à condition qu'il soit hors du foyer fiscal de l'investisseur.**
- > **Le plafond de loyer au m<sup>2</sup> est déterminé selon la zone géographique.**
- > **L'engagement de location** doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

## DURÉE DE LOCATION EXEMPLE DE SIMULATION

Investissement de 300 K€ \*

**PINEL 21 % (SUR 12 ANS)**

Réduction d'impôt de 63 000 € sur 12 ans soit 5 250 €/an

## Le calcul du loyer plafond se fait en 2 temps

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
16,83 €	12,50 €	10,07 €	8,75 €

1. Calcul du loyer plafond selon la zone
  2. Application du coefficient de pondération  $0,7 + 19/Surface$  dans la limite de 1,20.  
Exemple calcul du loyer pour un logement de 65 m<sup>2</sup> en zone B1 :  
 $[65 \text{ m}^2 \times 10,07 \text{ €} \times (0,7 + 19/65 \text{ m}^2)] = 648,00 \text{ €}$
- > Respect d'un plafond de ressources pour le locataire.

\* Dans la limite de 300 000 €/an et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m<sup>2</sup>.

\*\* RT : Réglementation Thermique.

\*\*\* BBC : Bâtiment Basse Consommation.

# PLAFONNEMENT DES **AVANTAGES FISCAUX**

Les avantages fiscaux accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées pour un même foyer fiscal font l'objet d'un plafonnement global pour le calcul de l'imposition annuelle des revenus.

**2017 Plafonnement global = 10 000 €**

Les réductions d'impôt qui excéderaient le plafond de 10 000 € pourront être reportées sur les 5 années suivantes.