

0€ d'impôts pendant 12 ans



Loi Pinel



Immobilier Neuf moins cher

JUSQU'À **21%** DU LOGEMENT PAYÉ PAR VOS IMPÔTS



Grand-Parents



Parents



Enfants

Je peux louer aussi à mes proches

PRIX-DIRECT CHEZ **89** PROMOTEURS SUR **125** RÉSIDENCES À **TOULOUSE**



A. YASSONOWSKI

Cabinet Conseil en Gestion de Patrimoine

Etudes Patrimoniales & Fiscales Personnalisées

IMMOBILIER

PLACEMENTS

RETRAITE

CREDITS

IMPÔTS

Principe de la loi Pinel

L'aide au logement

Depuis des décennies, le manque de logements en France est récurrent. Il faudrait **construire 500 000 logements par an**. Malheureusement on ne dépasse pas les 300 000.

Face à cette carence, la ministre du logement Sylvia Pinel a créé un dispositif fiscal pour inciter les particuliers à investir dans l'immobilier neuf.

Ce dispositif fiscal **Loi Pinel** a débuté le 1^{er} Septembre 2014 et **se terminera le 31/12/2021**. La Loi Pinel a pour objectif de favoriser le développement de logements neufs dans les villes où le besoin en logements est le plus fort. Ce marché locatif très attractif a été défini dans des zones ciblées dites «**zones Pinel**» en fonction de la demande locative, pour éviter ainsi que les logements construits soient inoccupés.

Réduction d'impôts jusqu'en 2033

La loi Pinel accorde aux particuliers qui investissent dans un logement neuf destiné à la location **une forte réduction d'Impôt sur le Revenu (IR)**.

Aujourd'hui, elle permet aussi **de louer le bien immobilier à un membre de sa famille**.

De plus le contribuable peut choisir **la durée de défiscalisation, 6, 9 ou 12 ans**, qui est liée à la location du bien.

Après la période de défiscalisation choisie, on peut continuer de louer, l'habiter, le transmettre ou le vendre.

Pour une Construction Economique et Ecologique



Le dispositif Pinel intègre un volet **écologique**, il s'inscrit dans le projet du gouvernement avec notamment le **Grenelle de l'environnement**. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, les logements devront répondre à la **norme RT 2012** ou le **label BBC : Bâtiments Basse Consommation**

A qui cela s'adresse t-il ?

Tout contribuable domicilié en France au sens de l'article 4B du code général des impôts et **soumis à l'impôt sur le revenu** peut bénéficier du mécanisme de défiscalisation, et ainsi, réduire ses impôts jusqu'à **63 000€ sur 12 ans, soit 21%** du montant de l'investissement immobilier, plafonné à 300 000€. La loi Pinel est très incitative pour les contribuables qui paient **entre 3 000€ et 6 000€ d'impôts par an**.

Nous réalisons 2 expertises : Une immobilière et une financière, qui vous sont remises avec les conclusions de l'étude fiscale.

Comment se constituer un patrimoine immobilier aux meilleures conditions

Afin d'optimiser votre patrimoine, nos équipes juridiques, fiscales, immobilières et financières vous apportent un **conseil global personnalisé**.

Elles effectuent un **travail de négociation à chaque étape de votre opération** et au mieux de vos intérêts.

0€ d'apport pour se constituer un patrimoine

- Percevoir des revenus complémentaires (loyers)
- Protéger son conjoint et sa famille
- Aider ses enfants ou ses parents à se loger
- Conserver son niveau de vie à la retraite
- Transmettre son patrimoine à sa famille



Les conditions à respecter

1. Acquérir (**l'acte doit être signé avant le 31/12/2021**) un logement neuf d'un montant maximum de 300 000€.
2. Louer le logement pendant une durée de **6, 9 ou 12 ans**. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des bénéfices des incitations fiscales.
3. Le logement doit constituer la **résidence principale du locataire**.
4. Possibilité de louer à un de vos proches, (ascendant ou descendant) dans de bonnes conditions.
5. Le logement doit être **loué nu**.
6. L'investissement devra se situer dans les **"zones Pinel"** Elles correspondent à des zones géographiques où la demande en logements est la plus forte.

ZONE B1 Pour Toulouse ou les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la côte d'azur, les départements d'outre-mer, la Corse.



7. Respecter les plafonds de loyers en fonction de la zone géographique. Les plafonds de loyers sont fixés par décret.

Plafonds des Loyers Pinel 2018 mensuels en €/m²

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
16,96 €/m ²	12,59 €/m ²	10,15 €/m ²	8,82 €/m ²

Ce prix doit être pondéré par le coefficient :

$$\text{Coefficient pondérateur} = 0,7 + \frac{19}{\text{Surface du logement}} \text{ sans dépasser } 1,2$$

Plafonds des loyers Pinel sur TOULOUSE

Nb de m ²	ZONE B1	CHARGES	LOYERS AVEC CHARGES
30	365,40 €	60 €	425,40 €
40	477,05 €	70 €	547,05 €
50	548,10 €	80 €	628,10 €
60	619,15 €	90 €	709,15 €
70	690,20 €	100 €	790,20 €

Il est précisé que la surface habitable peut être augmentée de la moitié de la surface des annexes (cave, balcon, terrasse, hors parking) sous un **plafond de 8 m²**.

8. Respecter les plafonds de ressources du locataire.

Plafonds de ressources des locataires en €	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	REVENUS MENSUEL
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €	2 548 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €	3 402 €
1 personne ou couple + 1 enfant	73 486 €	67 386 €	49 097 €	4 091 €
1 personne ou couple + 2 enfants	87 737 €	80 716 €	59 270 €	4 939 €
1 personne ou couple + 3 enfants	104 390 €	95 553 €	69 725 €	5 810 €
1 personne ou couple + 4 enfants	117 466 €	107 527 €	78 579 €	6 548 €
Majoration par personne en +	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €	+ 730,5 €

9. Respecter le plafond de prix par mètre carré de surface habitable qui a été fixé à **5500 €**.

Optimiser votre fiscalité

Vos revenus sont respectivement soumis à des fiscalités spécifiques : traitements et salaires, BIC, BNC, revenus fonciers, revenus agricoles, et revenus de capitaux mobiliers.

Une analyse précise de votre situation **permet d'optimiser à chaque étape de vos projets la fiscalité de votre patrimoine.**

Notre cabinet réunit l'ensemble des compétences juridiques et fiscales, afin de **garantir une analyse et un conseil précis.**

La loi Pinel permet de défiscaliser dans l'achat d'un logement neuf à usage locatif

La loi prévoit un maximum de 2 investissements par an. Le montant global est plafonné à 300 000 € par an. La réduction est **de 2% par an** du montant global de l'investissement pendant 6 ans (12%) ou 9 ans (18%) **+ 1% par an** pendant 3 ans (3%) soit sur 12 ans (21%).

Durée	6 ans	9 ans	12 ans
Taux de réduction d'impôts	12%	18%	21%
Réduction maximale	36 000 €	54 000 €	63 000 €
Réduction maximale / an	6 000 €	6 000 €	6 000 €/an sur 9 ans 3 000 €/an sur 3 ans

Pour bénéficier du dispositif Pinel l'acte doit être signé avant le 31/12/2021. **Notre Cabinet s'occupe de tout.**

C'est le montant total de l'opération (prix immobilier avec les frais inclus), **acté chez le notaire qui déterminera précisément votre réduction d'impôts.**

C'est l'année de la livraison de votre bien (2018, 2019 ou 2020) que débutera votre réduction d'impôts et pas l'année de l'acte.

En cas d'accident de la vie (Invalidité, Licenciement, décès...) vous pouvez rompre votre engagement de location et vous séparer du bien sans perte des avantages fiscaux déjà acquis.

Les déductions cumulables avec la loi Pinel

• Taxe foncière

La taxe foncière est déductible des revenus fonciers. A savoir : **la taxe est en partie exonérée les 2 premières années.**

• Frais de gestion

Dans le cas où le bien immobilier est géré par une société de gestion immobilière, **les frais engagés sont déductibles** dans la limite du montant des loyers annuels.

• Intérêts d'emprunt

Il est recommandé de financer la totalité de l'investissement avec un organisme bancaire afin d'optimiser la fiscalité des revenus fonciers, par **la déductibilité des intérêts d'emprunt.** Il est conseillé d'opter pour un différé d'amortissement jusqu'à la livraison et **commencer à rembourser les intérêts de crédit lorsque le logement est mis en location.** Les loyers remboursent en partie le crédit.



• Assurances : Le risque zéro n'existe pas

De nombreuses assurances couvrent le risque des éventuels loyers impayés, détériorations, frais juridiques, et absence de locataires. **Ces assurances sont déductibles du revenu foncier.** Il est donc judicieux de se protéger !

0€ d'impôts pendant 12 ans

Loi Pinel

Immobilier Neuf moins cher

21% DU LOGEMENT PAYÉ PAR VOS IMPÔTS



Exemple T2 - 40m² Toulouse

Appartement neuf 150 000€
Tous frais compris

Réduction d'impôts

soit **21%** 31 500€ sur 12 ans

Revenu locatif

64 000€ sur 12 ans

2% - 3 000€/an sur 9 ans

1% - 1 500€/an sur 3 ans

Réduction d'impôt plafonnée à 6 000€/an

Revenu locatif

5 333€/an soit 444€/mois

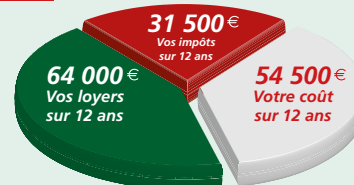
location minimum 6, 9 ou 12 ans

Qui paie le logement ?

Etude sur 12 ans

Etat 21%

Locataire
43%



Vous
36%

Votre effort d'épargne 378€/mois

Maxi 2 investissements par an dans un plafond de 300 000€

C'est un placement financier sécurisé par l'immobilier

Valeur du T2 avec inflation à 1,5% par an	176 500€
Vous payez seulement un tiers du logement	- 54 500€
Gain minimum de l'opération sur 12 ans	122 000€



Grand-Parents ↔ Parents ↔ Enfants
Je peux louer aussi à mes proches

- Je deviens propriétaire dans le Neuf sans apport
- Je ne paie que 35 à 40% du montant du logement
- Je le loue pour obtenir des revenus complémentaires
- Je réduis fortement mes impôts, jusqu'à 63 000€
- Je me constitue un Capital et un Patrimoine transmissibles
- Après 6, 9 ou 12 ans, je peux l'habiter, le louer ou le vendre

