



Investissement immobilier locatif

Un investissement immobilier locatif Pinel vous permet de **réduire votre impôt sur le revenu**, de développer votre patrimoine et d'avoir des revenus complémentaires.

Vous obtenez une réduction d'impôt de 12 % à 21 % du montant investi (maximum 300 000 €). Vous devez louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans selon le montant de réduction souhaitée.

Pour 200 000 € investi, la réduction d'impôt est de 24 000 € pour un engagement de 6 ans et jusqu'à 42 000 € pour un engagement de 12 ans.



Comment ça fonctionne ?

Vous devez être imposable en France, être majeur et acheter un bien neuf (logement qui sort de terre ou achevé et jamais habité) à usage d'habitation.

Le logement doit répondre à des normes énergétiques, être situé dans une zone géographique définie (Ile de France ou agglomérations de plus de 50 000 habitants) et être la résidence principale du locataire.

Le loyer est plafonné et les revenus du locataire ne doivent pas dépasser certains seuils.



Points de vigilance

La **localisation** est le critère primordial d'un investissement immobilier. Vous devez vous renseigner sur les transports, les commerces, les écoles à proximité.

Il faut vous assurer que le **marché locatif** est suffisamment porteur pour vous permettre de trouver un locataire de qualité.

Si vous envisagez cet achat à **crédit**, il faudra contacter votre banque pour vérifier le montant que vous pourrez emprunter.



vous décédez.

Même si vous disposez d'une épargne suffisante pour acheter sans crédit, l'emprunt peut être intéressant ; les intérêts sont déductibles des loyers (= économie d'impôt) et l'assurance-emprunteur protège votre famille si

Vous devez **calibrer le montant de la réduction d'impôt** par rapport à l'impôt que vous pensez devoir acquitter au cours des 10 années à venir. Attention à ne pas dépasser le plafond des avantages fiscaux (tous vos crédits et réductions d'impôt ne doivent pas dépasser 10 000 € par an et par foyer).

Combien ça coute ?

Vous payez une commission aux intermédiaires (promoteur et commercialisateur) dont le montant (plafonné) est compris dans le prix d'achat de l'appartement.

Vous acquittez également des frais de notaire (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 2 à 3 % du prix d'achat.

Vous allez faire une simulation d'investissement, soyez donc vigilant à :



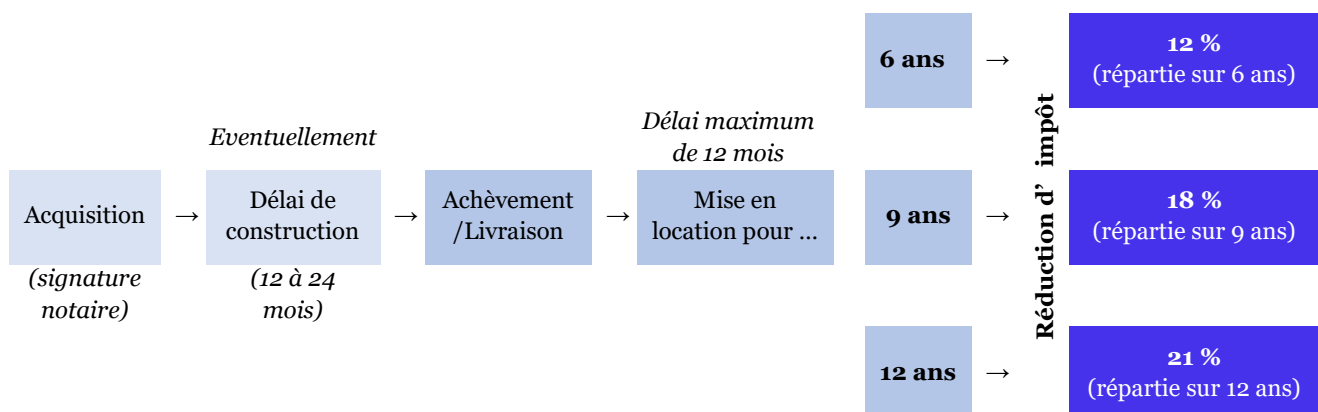
- bien prendre en compte l'ensemble des frais : taxe foncière, frais de gestion locative, coût de l'assurance propriétaire non occupant, etc.
- retenir un prix de vente raisonnable au terme, sans oublier d'inclure la fiscalité sur la plus-value.

Avantages/inconvénients

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Réduction d'impôt	Engagement de location de 6 ans minimum
Possibilité de louer le logement à votre enfant, s'il n'est pas rattaché à votre foyer fiscal	Plafond de revenus du locataire et plafond de loyer selon la localisation du logement
Perception de revenus complémentaires (loyers)	Donation impossible pendant votre engagement de location
Achat en société possible	

Mise en place

Vous profiterez de la réduction d'impôt dès que le bien sera livré (fin de construction). Le montant de la réduction dépend de la durée de votre engagement de location.





Exemple



Mathilde est gérante d'un salon de toilettage et Jonathan est professeur des écoles. Ils ont 40 ans, sont mariés et propriétaires de leur maison à Tours.

Ils souhaitent investir dans l'immobilier. Objectif : louer le logement qu'ils vont acheter pour rembourser le crédit et profiter ensuite de revenus complémentaires ou y loger leur enfant.

Ils payent 4 000 € d'impôt sur le revenu et sont très intéressés par une réduction. Après recherches, leur choix s'arrête sur un appartement de 2 pièces, 43m² dans une résidence en construction à Reims. Le prix de l'opération, commissions et frais de notaire dans le neuf inclus, s'élève à **176 500 €**. Souhaitant maximiser leur opération Pinel, ils optent pour un engagement de location de 12 ans, soit une réduction de 21 % du prix de leur investissement répartie par année :

- 2 % par an les 9 premières années, soit 3 530 € par an de réduction d'impôt,
- 1 % par an les 3 dernières années, soit 1 765 € par an de réduction d'impôt.

Au total, ils profitent d'une **réduction d'impôt totale de 37 065 €**.