



INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

Loi Pinel

Investissez dans l'immobilier neuf ou rénové et réduisez votre impôt sur le revenu

Un investissement immobilier locatif consiste à acquérir un bien immobilier puis le louer afin de **générer un revenu complémentaire et se constituer un patrimoine.**

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation qui vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt de 12% à 21%** sur le coût d'acquisition de votre bien neuf ou rénové, en contrepartie de la mise en location du bien sur une période de 6, 9 ou 12 ans. Le locataire peut être un membre de votre famille, **ascendant ou descendant**, à condition qu'il ne fasse pas partie de votre foyer fiscal.

Attention, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Les avantages

Vous réalisez un investissement immobilier locatif

- Vous sélectionnez un bien neuf ou rénové ne nécessitant pas de travaux d'entretien importants pendant l'engagement de location
- Vous investissez dans des zones où la demande locative est forte

Vous vous constituez un patrimoine à crédit

- Vous mobilisez un faible apport
- Vous profitez des taux immobiliers historiquement bas ⁽¹⁾
- Les loyers perçus réduisent votre effort de remboursement du crédit ⁽²⁾

Vous bénéficiez d'un dispositif fiscal souple et avantageux*

- Vous payez au moins 3000€ d'impôts sur le revenu par an
- Vous déterminez votre durée d'engagement : 6, 9 ou 12 ans
- Vous pouvez louer à vos ascendants ou descendants dès lors qu'ils ont quitté votre foyer fiscal et que leurs ressources ne dépassent pas les plafonds autorisés

**Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et peut évoluer dans le temps.*

⁽¹⁾ Sous réserve d'acceptation de la demande de crédit par la banque. En cas d'offre de crédit immobilier, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

⁽²⁾ Il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement d'un crédit immobilier.



Les inconvénients

Le non-respect des engagements de location et conditions entraîne la perte des incitations fiscales liées au dispositif Pinel.

Tout investissement locatif comporte des risques, dont :

- **Risque d'impayés :** Les loyers ne sont pas garantis. En cas de recours au crédit, il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement.

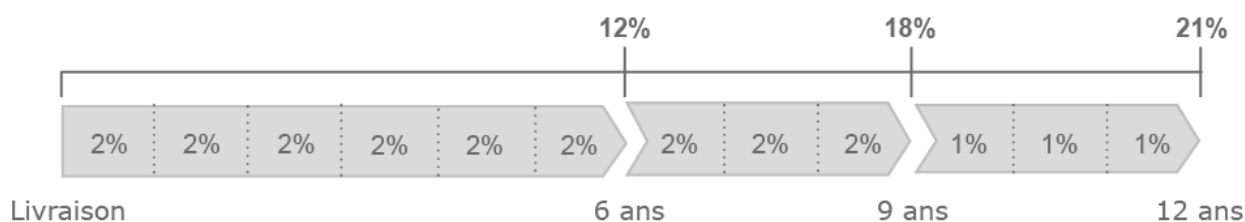
- **Risque de vacance locative** : Un investissement immobilier est soumis à l'aléa locatif (vacance, dégradations).
- **Risque de défauts de construction et/ou de retard dans la livraison du bien.**
- **Risque de marché** : En cas de baisse du marché, le bien peut perdre de sa valeur. Le prix de cession à la vente n'est pas garanti.



L'essentiel

Investissements concernés	- Appartements ou maisons MIG (Maisons individuelles groupées avec une unité de structure) neufs ou rénovés à neuf
Localisation des logements	- France Métropole : zone A bis, A et B1 jusqu'au 21/12/2024 - Bretagne : expérimentation PINEL Breton jusqu'au 30/09/2024
Performances énergétiques des logements	- Neuf : norme RT2012 - Ancien HPE rénovation 2009, BBC rénovation 2009
Engagement des investisseurs	- Location nue à titre de résidence principale - Engagement de 6 ans, 9 ans ou 12 ans - Location dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement
Conditions de location selon la localisation du logement	- Plafonds de loyer mensuel par mètre carré - Plafonds de ressources des locataires (RFR N-2)
Montant de la réduction d'impôt	- 12 %, 18 % ou 21 % du prix de revient du logement, dans une limite de 5 500€/m ² , étalée sur 6, 9 ou 12 ans - Plafond annuel d'investissement de 300 000 € par foyer fiscal - Limitation à 2 investissements par an - Réduction prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000€

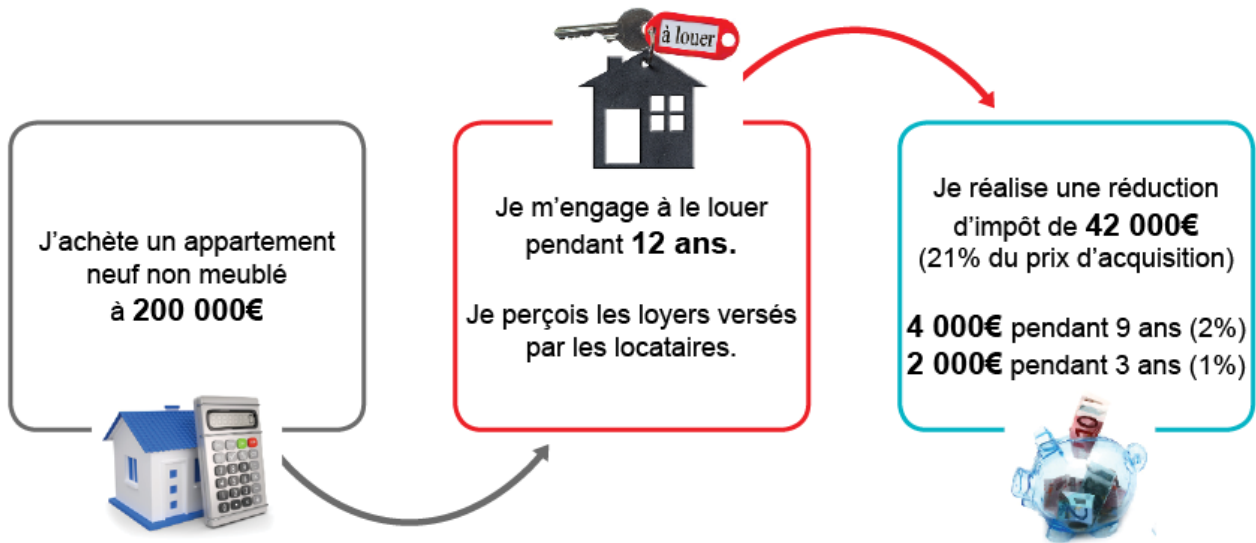
Le montant de la réduction fiscale dépend de la durée d'engagement de location :





Cas pratique

Vous investissez dans un logement neuf pour un montant total de **200 000€** et vous vous engagez à louer ce logement pendant une période de 12 ans, vous bénéficiez alors d'une réduction d'impôt de :



Les exemples cités n'ont qu'une valeur illustrative et sont simplifiés dans le but de clarifier la compréhension du dispositif.



Bon Conseil

L'investissement Pinel ne se résume pas à la recherche d'un rendement locatif optimisé par un dispositif fiscal. La qualité de l'emplacement et du bien sont des critères primordiaux pour réussir votre investissement.

Au terme de votre période d'engagement, pendant laquelle vous avez bénéficié du rendement locatif et de la défiscalisation, vous êtes libre de :

- continuer de louer votre bien,
- profiter de votre bien pour votre usage personnel,
- vendre pour récupérer un capital.

Avec le prélèvement à la source, pensez dès la mise en location du bien à prévoir un paiement de l'acompte d'impôt sur le revenu en vous connectant à votre espace particulier sur le site : www.impots.gouv.fr > rubrique « Gérer mon prélèvement à la source ». Sinon, l'année suivante vous aurez à payer un surplus d'impôt correspondant à l'impôt des revenus de l'année de la mise en location et de l'année suivante.



ARKEA IMMOBILIER CONSEIL - 232 Rue du Général Paulet - 29200 Brest. SA au capital de 850 000€ - RCS BREST 302 714 688 - SIRET 302 714 688 0058 - filiale immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Carte professionnelle de transactions n° CPI 2901 2018 000 031 47, délivrée par la CII de la Bretagne Ouest - Garantie Crédit Mutuel Arkéa - 1 Rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq Kerhuon. Crédit Mutuel Arkéa - SA coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1, rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon - Siren 775 577 018 RCS Brest - Orias 07 025 585 - Les Caisses de Crédit Mutuel sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr

Document à caractère publicitaire dépourvue de valeur contractuelle. Mise à jour : 05/2022
Selon réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2019 susceptible d'évolutions.