

LES AVANTAGES FISCAUX

liés à l'investissement immobilier locatif en LOI PINEL



► RÉDUCTION D'IMPÔT

- Pour les opérations réalisées entre le 01/01/2013 et le 31/12/2021, le contribuable pourra bénéficier :
 - Soit de 12 % de réduction d'impôt, s'il s'engage à louer le bien pendant 6 ans
 - Soit de 18 % de réduction d'impôt, s'il s'engage à louer le bien pendant 9 ans
 - Soit de 21 % de réduction d'impôt, s'il s'engage à louer le bien pendant 12 ans
- Deux acquisitions maximum pour un montant cumulé plafonné à 300 000 € par contribuable.
- L'année de départ de l'avantage fiscal est l'année de l'achèvement du logement ou l'année d'acquisition si elle est postérieure.

► DÉDUCTION FISCALE LIÉE AU DÉFICIT FONCIER DE DROIT COMMUN

- **Intérêts d'emprunt** : les intérêts du financement de l'acquisition (ou de travaux) sont déductibles des revenus fonciers ainsi que les frais annexes (assurances décès invalidité liées au contrat et les frais de dossier).

La déduction des intérêts d'emprunt est plafonnée au montant des loyers perçus annuellement (si surplus, déduction des revenus fonciers sur les 10 années suivantes).
- "Autres charges" déductibles :
 - **Frais réels de gestion** : déduction des frais de gestion y compris la rémunération du gardien, s'il y a lieu, au prorata de la part du propriétaire.
 - **Travaux** : déduction des travaux de réparation, entretien ou amélioration, sans limitation de montant, en dehors des travaux de construction ou agrandissement non déductibles.
 - **Taxe foncière** : déductible en totalité (sauf la part de la taxe d'ordures ménagères).
 - **Primes d'assurance** : déductibles pour leur montant réel.
 - L'éventuel déficit est plafonné à 10 700 € sur le revenu brut global.

► LES OBLIGATIONS LIÉS À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF EN LOI PINEL

- La durée de location doit être de 6 ans minimum, 9 ans ou 12 ans. (en fonction de l'option choisie à la réduction d'impôt)
- Les zones A, A Bis et B1 sont éligibles au dispositif PINEL.
- Sont éligibles les immeubles neufs dont les caractéristiques thermiques et énergétiques sont conformes à la réglementation RT 2012 ou label BBC 2005.
- Le prix par m² habitables ouvrant droit à la réduction d'impôt est fixé par décret.
- Les loyers sont plafonnés suivant les zones et ne peuvent être supérieurs à un plafond fixé par décret.
- Plafond de ressources des locataires est fixé par décret.
- La location aux ascendants et descendants, est possible, sans perte du bénéfice de la réduction d'impôt, aux investissements réalisés à compter du 01/01/2015, à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal de l'investisseur.
- Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
- Respect du plafond global des avantages fiscaux : 10 000 euros par an en 2020.