



## \_ FOCUS FISCALITE \_

### ▶▶ PINEL ANCIEN

#### \_ principe \_

En 2016, le dispositif Pinel offre le même avantage fiscal dans l'ancien que dans le neuf : 21% de réduction d'impôts pour l'acquisition d'un logement destiné à être loué. Dans l'ancien, le dispositif concerne principalement les logements à réhabiliter et les locaux transformés en logements (bureaux, greniers, commerces...). La base de calcul de la réduction d'impôts comprend :

- le prix d'acquisition du logement
- les frais d'acquisition
- le coût des travaux de réhabilitation du logement.

La réduction est répartie sur 6, 9 ou 12 ans. L'économie d'impôt débute l'année de la mise en location du logement.

#### \_ exemple \_

Un investisseur célibataire déclare chaque année un revenu imposable de 30.000 €. Il acquiert un logement qui nécessite des travaux de réhabilitation le 1er juin 2016 d'une valeur de 90.000 €, auxquels s'ajoutent 9.228 € de « frais de notaire ». Les travaux sont réalisés en 2016 pour un montant de 50.000 €. L'appartement est loué à compter du mois de décembre 2016.

Notre investisseur bénéficiera de 2.985 € d'économies d'impôts par an ( $149.228 \times 18\% / 9$  ans) pendant 9 ans, à compter de l'année 2017 (impôts sur le revenu payés en 2016).

#### \_ pour qui ? \_

- investisseurs qui cherchent un projet de caractère et très bien situé
- contribuables recherchant un avantage fiscal étalé sur une longue période
- contribuables qui bénéficient déjà par ailleurs d'autres réductions d'impôts et qui se rapprochent du plafond global des niches fiscales

#### \_ cumul \_

Le dispositif Pinel ancien est cumulable avec les dispositifs suivants :

- Déficit foncier

#### \_ quels biens \_

Logements à réhabiliter

Locaux transformés en habitation (bureaux, greniers, commerces...)

#### \_ contraintes \_

La base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à :

- 300.000 €, soit 6.000 € de réduction d'impôt par an au maximum
- à un prix de revient du logement de 5.500 € / m<sup>2</sup>

Le dispositif est limité à deux investissements par an et par foyer fiscal (dans la limite du plafond de 300.000 Euros).



D'autres contraintes concernent le délai d'achèvement, le délai de mise en location, la durée de location, les ressources du locataire, le montant du loyer...

#### **\_ avantages \_**

Le dispositif Pinel offre l'avantage d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans et qui convient donc parfaitement aux investisseurs dont l'impôt sur le revenu est inférieur à 10.000 € par an.

#### **\_ notre sélection de programmes \_**

Pour l'acquisition d'un logement ancien avec travaux, nous recommandons des projets situés dans le cœur de grandes villes. Nous avons notamment sélectionné des programmes à Paris, à Lyon et à Saint-Etienne, pour lesquels notre ratio emplacement / coût / qualité est très intéressant. Retrouvez les dans la rubrique [Projets d'investissement](#).

#### **\_ textes officiels \_**

[Article 199 nonovicies du CGI](#)

[Loi de Finances pour 2016 du 29 décembre 2015 art 7](#)

[Décret 2012-1532 du 29 décembre 2012](#)

[Arrêté du 29 décembre 2012](#)

#### **\_ notre avis \_**



Grâce au fait qu'il se conjugue avec d'autres dispositifs, Pinel dans l'ancien permet de construire un projet sur mesure et qui offre des avantages fiscaux à l'investisseur dès la première année. Si on rajoute le très large choix de projets éligibles, leur emplacement idéal dans l'hyper centre-ville et un coût de revient avant avantage fiscal maîtrisé, on réunit tous les ingrédients d'un très bon investissement immobilier.

Attention aussi à choisir un opérateur qui maîtrise toutes les subtilités et contraintes juridiques et techniques imposées.

### **Une question, des interrogations ?**



PRIX APPEL LOCAL

[contact@ruedesvictoires.fr](mailto:contact@ruedesvictoires.fr)