

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF PINEL

Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, qui acquièrent (signature du contrat de réservation) entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2021 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du dispositif Pinel.

LES AVANTAGES FISCAUX

1 / LA RÉDUCTION D'IMPÔT

- ▶ **12 %** sur une **durée de 6 ans** à raison de **2 % par an**.
- ▶ **18 %** sur une **durée de 9 ans** à raison de **2 % par an**.
- ▶ **21 %** sur une **durée de 12 ans** à raison de 1 % par an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année.
- ▶ 2 investissements maximum par an pour un montant total maximum de **300 000 euros**.
- ▶ L'année de départ de l'avantage fiscal est l'année de la déclaration d'achèvement des travaux ou l'année d'acquisition si elle est postérieure.

2 / LA DÉDUCTION D'IMPÔT

En plus de la réduction, le propriétaire conserve les avantages classiques du droit commun. Il déclare les loyers sur le formulaire 2044 et peut déduire les frais et charges liés à son investissement :

- ▶ **Frais d'administration et de gestion** : déduction des honoraires de gestion, rémunérations (y compris la rémunération du gardien s'il y a lieu, au prorata de la part du propriétaire), frais de procédure.
- ▶ **Primes d'assurance** : toutes les primes d'assurance liées au bien immobilier sont entièrement déductibles pour leurs montants réels.
- ▶ **Travaux** : dépenses de réparation, entretien et amélioration sans limitation de montant, en dehors des travaux de construction ou agrandissement non déductibles.
- ▶ **Taxe foncière** : déduction totale ou partielle en fonction des communes.
- ▶ **Intérêts d'emprunt** : les intérêts du financement de l'acquisition ou de travaux ainsi que les frais annexes (frais de dossier, frais de garantie et assurance décès invalidité liée au contrat) sont déductibles.

