

EXPERTISE

Loi Pinel optimisé au déficit foncier

Investir en PINEL optimisé au Déficit Foncier, c'est investir dans un bien immobilier ancien réhabilité selon les dernières normes en matière de construction et énergétiques. Vous bénéficiez de deux réductions d'impôts distinctes et cumulatives : la réduction d'impôts PINEL et la réduction liée au déficit foncier correspondant au coût des travaux venant gommer ou réduire vos revenus fonciers existants.

DESCRIPTION DU CADRE LÉGAL

La loi de finances de 2015 modifie le dispositif "Duflot", qui devient loi "Pinel". Ce dispositif n'est applicable qu'aux investissements acquis à partir du 1er Septembre 2014, et ce jusqu'au 31 décembre 2017 (Loi de finances 2017). Fin 2017, Emmanuel MACRON proroge le dispositif de 4 ans jusqu'en décembre 2021.

Les revenus de vos immeubles situés en France ou les droits relatifs à ces immeubles (droits indivis, nue-propriété, usufruit...) ou les droits immobiliers (actions ou parts de sociétés immobilières) et les produits accessoires sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Il s'agit d'opter pour le régime réel, vous déclarez votre résultat foncier bien par bien. La somme des tous ces résultats constitue votre résultat foncier annuel imposable.

CE QU'IL FAUT COMPRENDRE

Propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers loués, vous êtes assujettis à la déclaration de vos revenus fonciers. Vous investissez dans un bien qui a été réhabilité par le biais de travaux importants.

Ces travaux constituent une charge déductible de vos revenus (loyers) sur ce bien. Pour ce bien, vous constatez un déficit foncier dans la mesure où les charges sont supérieures aux revenus générés.

En agrégeant à vos autres revenus fonciers vous pouvez déclarer un déficit catégoriel sur vos revenus fonciers globaux de 10 700 euros au maximum.

Ce déficit s'impute sur vos revenus globaux en diminuant d'autant votre base imposable.

La part excédant les 10 700 euros est reportable sur vos revenus fonciers pendant 10 ans.

En parallèle, votre bien est éligible au dispositif PINEL et doit répondre à ces obligations.

En contrepartie, vous bénéficiez de la réduction d'impôt PINEL qui est cumulée aux avantages des déficits fonciers générés.

Le levier

Le levier PINEL optimisé au déficit foncier est un levier efficace pour se constituer un patrimoine en profitant :

- D'une économie d'impôt optimale (cumul de l'avantage PINEL et du déficit foncier) : vous bénéficiez d'une réduction d'impôt : jusqu'à 21% du prix de revient (minoré de la part imputable au déficit foncier) du bien immobilier sur 12 ans plafonné à 63 000 € et cumulativement d'une déduction sur vos revenus nets existants de la part imputable aux travaux sous la forme du déficit foncier.
- D'un effet de levier par le recours au crédit immobilier avec des taux d'intérêts avantageusement bas.

(SUITE)

Loi Pinel optimisé au déficit foncier

Les avantages du levier fiscal

LA RÉDUCTION D'IMPÔTS PINEL

L'investissement locatif effectué dans le cadre de la loi Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, qui varie selon la durée pour laquelle l'investisseur s'engage à louer le logement :

- 12 % du prix d'achat du logement pour un engagement de 6 ans,
- 18 % pour un engagement de 9 ans,
- 21% pour un engagement à 12 ans.

NB : En cas d'engagement initial de 6 ans, il est possible de le renouveler pour deux périodes de 3 ans.

La réduction d'impôt accordée est limitée à un maximum de deux investissements par an et dans la limite d'un montant global de 300 000 € par an, avec un plafond d'achat maximum de 5 500 €/m².

LA RÉDUCTION D'IMPÔTS LIÉE AU DÉFICIT FONCIER

La réduction est d'autant plus importante que vos revenus fonciers le sont.

Exemple : vous déclarez actuellement 15 000 euros de revenus fonciers nets. Votre base imposable va diminuer de 25 700 euros dès la première année et votre économie d'impôts sera égale à 25 700 euros x (votre tranche marginale d'imposition (TMI) + taux de prélèvement sociaux). Soit pour un contribuable avec une TMI à 30 % = 12 130 euros de réduction d'impôts.

L'EFFET DE LEVIER

Vous empruntez à taux historiquement bas pour vous constituer un patrimoine.

LA LOCATION AUX ASCENDANTS ET DESCENDANTS

BON À SAVOIR : pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015, la loi Pinel permet de louer le logement à ses ascendants ou descendants, à condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal et qu'ils répondent aux conditions de ressources.

(SUITE)

Loi Pinel optimisé au déficit foncier

Les avantages d'acquérir un bien réhabilité en neuf

Vous bénéficiez des garanties en matières de construction (garantie biennale, decennale, de parfait achèvement des travaux) ; les frais de notaires ne portent que sur le foncier ; pas de travaux supplémentaires nécessaires, facilité de location : stationnement, faible consommation d'énergie, agencement, ... : les biens neufs et récents sont très prisés des locataires.

Conclusion

La loi PINEL optimisée au déficit foncier s'adresse à tout épargnant, fiscalement domicilié en France, souhaitant investir pour développer son patrimoine, préparer sa retraite, protéger sa famille ou se constituer des compléments de revenus.

L'investissement en loi PINEL optimisée au déficit foncier permet de financer l'acquisition d'un bien immobilier majoritairement grâce à la réduction d'impôt et aux loyers perçus. L'investisseur finance le complément par un apport ou un effort d'épargne mensuel. Ce dispositif est très avantageux pour les contribuables qui déclarent déjà des revenus fonciers nets. Il sera d'autant plus avantageux que les revenus fonciers existants et la tranche d'imposition sont importants.

Comme dans tout investissement dans l'immobilier, le choix de l'emplacement de votre bien est primordial : pour une location facilitée et pour assurer une meilleure valorisation vénale ou pour la revente.

Dans le cadre d'un investissement en loi Pinel, le principal avantage est que les biens sont situés dans des zones tendues : la demande locative est a priori supérieure à l'offre.

Toutefois, la loi Pinel ne garantit pas à 100 % la demande locative associée. En effet, certaines villes importantes présentent une offre locative déjà suffisante, d'autres pas. Et dans chaque ville, certains quartiers sont plus porteurs que d'autres, ...

Notre rôle est de sélectionner les projets immobiliers qui se situent dans les zones les plus porteuses en matière locative et en matière de revente à terme.

Dans tous les cas, nous proposons toujours différents biens et différentes localisations à chaque client. Nous vous accompagnons également sur site pour que vous validiez par vous même l'intérêt de ceux-ci.