



# Loi Pinel

---



**inter invest**  
immobilier

## Sommaire

Comprendre le dispositif Pinel	03
Les conditions d'investissement	04
Une fiscalité avantageuse	06
La création d'un patrimoine	08
Un investissement pour préparer l'avenir	11
Le Groupe Inter Invest	12

# Comprendre le dispositif Pinel

## En métropole

Créé en 2014<sup>1</sup>, le dispositif Pinel permet aux contribuables français de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu tout en investissant dans un bien immobilier neuf<sup>2</sup> loué pendant 6 à 12 ans. La réduction d'impôt est fonction de la durée de la location et peut s'élever à 21% du prix de revient de l'opération<sup>3</sup> pour un engagement sur 12 ans.

## Un engagement sociétal et environnemental

Le dispositif Pinel est mis en place pour compenser le déséquilibre constaté entre l'offre et la demande de logements en France métropolitaine. Il permet ainsi de résorber la crise du logement dans des zones tendues à forte demande tout en favorisant l'émergence de constructions plus écologiques répondant à des normes de performance énergétique élevées.

<sup>1</sup> Article 5 de la loi du 29.12.14 du Code Général des Impôts (CGI, article 199 novo vicies)

<sup>2</sup> La réduction d'impôt concerne les logements suivants : logement acquis neuf, logement en l'état futur d'achèvement, logement ancien réhabilité pour répondre aux normes légales.

<sup>3</sup> Prix de revient = prix de vente TTC + frais notariés dans la limite de 5 500€/m<sup>2</sup> habitable + commissions aux intermédiaires. Le contribuable peut bénéficier d'une réduction d'impôt dans la limite d'un investissement de 300 000€/an sur 2 lots maximum.

# Les conditions d'investissement

Pour bénéficier des avantages du dispositif Pinel, l'acquéreur détermine au début de l'opération la durée de son engagement (6 ou 9 ans) qui va conditionner le pourcentage de réduction d'impôt attendue. Son investissement doit également remplir plusieurs conditions :



## Localisation

Le logement doit se situer en zones :

- **A bis** : Paris ainsi que ses 29 communes environnantes
- **A** : La Côte d'Azur, l'Île de France et le Genevois français
- **B1** : les métropoles importantes et la grande couronne parisienne principalement



## Location

Le logement doit être loué à usage de résidence principale au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou son acquisition si elle est postérieure.

Le loyer mensuel est encadré et ne doit pas dépasser certains plafonds établis en fonction de la localisation du logement.



## Locataires

Le revenu fiscal de référence du locataire ne doit pas dépasser les plafonds établis chaque année par décret.

Il est possible de louer à un membre de sa famille (ascendant ou descendant) tant que ce dernier ne fait pas partie du foyer fiscal.

## Plafonds annuels de ressources des locataires <sup>1</sup>

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €
+ 1 personne à charge	73 486 €	67 386 €	49 097 €
+ 2 personnes à charge	87 737 €	80 716 €	59 270 €
+ 3 personnes à charge	104 390 €	95 553 €	69 725 €
+ 4 personnes à charge	117 466 €	107 527 €	78 579 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €

## Plafonds de loyer mensuel <sup>2</sup>

Localisation du logement	Plafonds mensuels 2018
Zone A bis	16,96 €
Zone A	12,59 €
Zone B1	10,15 €

<sup>1</sup> Bail conclu en 2018 (revenu fiscal de référence de 2016) - métropole  
<sup>2</sup> par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

# Une fiscalité avantageuse

Le dispositif Pinel offre une réduction d'impôt, calculée sur la base du prix de revient du logement neuf ou réhabilité, qui varie selon la durée de votre engagement.

Chaque année, vous pouvez réduire de vos impôts 2% du prix de revient de votre acquisition pendant 6 ou 9 ans puis 1% par an pendant 3 ans.

Pour un investissement de 300 000€<sup>1</sup> réparti sur un ou deux logements répondant aux dernières normes en terme de performance énergétique<sup>2</sup>, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt de 63 000€ sur 12 ans. Les avantages offerts par ce dispositif entrent dans le plafond global des niches fiscales de 10 000 €/an.



Durée de la location	6 ans	9 ans	12 ans
Taux de réduction annuelle	2%/an	2%/an	2%/an pendant 9 ans et 1% au-delà
Réduction annuelle max.	6 000€	6 000€	6 000€ puis 3 000€ les 3 dernières années
Taux de réduction d'impôt totale sur la durée de l'engagement	12%	18%	21%
Réduction d'impôt max sur la durée de l'engagement <sup>3</sup>	36 000€	54 000€	63 000€

<sup>1</sup> Prix de revient total du ou des investissements limités à 2 acquisitions par an.

<sup>2</sup> Niveau de performance énergétique globale exigé : réglementation thermique RT 2012 ou label BBC 2005 pour les logements neufs, Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009 pour les logements nécessitant des travaux.

<sup>3</sup> Pour un investissement de 300 000€

# La création d'un patrimoine

Au-delà de la réduction d'impôt, investir dans l'immobilier avec la loi Pinel permet de vous constituer un patrimoine durable en répondant à toutes vos attentes : acquisition d'une résidence secondaire, achat en vue de revente...

En outre, vous pouvez financer votre investissement en recourant à un crédit immobilier afin de bénéficier de taux d'emprunt historiquement bas. Vous pouvez alors déduire l'intégralité des intérêts de votre crédit bancaire sur les revenus fonciers et vous constituer

un patrimoine de manière quasiment autofinancée grâce aux loyers perçus et à l'avantage fiscal attaché au dispositif.

## Le plus

En optant pour un service de gestion locative auprès de professionnels de l'immobilier, vous investissez sereinement et sans contrainte tout au long de votre engagement.

# Exemple d'investissement

## Acquisition

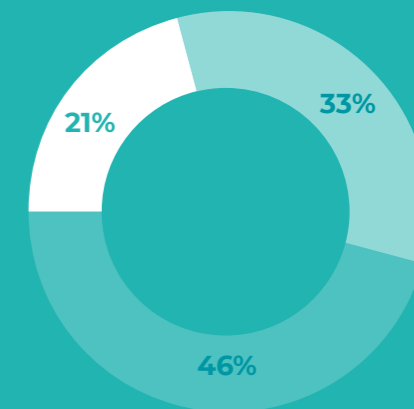
Total investissement **200 000 €**

## Exploitation en Pinel

Loyer mensuel perçu **635 €**

## Réduction d'impôt

Location sur 12 ans **21 %**



● Réduction d'impôt 42 000€ ● Acquereurs 66 560€ ● Locataire 91 440€

Exemple non contractuel - simulation sur 12 ans  
Hors coût du financement bancaire, hors fiscalité sur les loyers et autres coûts fonciers



## Un investissement pour préparer l'avenir

### Préparer sa retraite

Valeur refuge par excellence, l'immobilier est une bonne solution pour préparer sa retraite et anticiper la perte d'une partie de vos revenus d'activité.

En investissant dans un programme éligible au dispositif Pinel, vous pouvez percevoir un complément de revenus le moment venu ou bien récolter le produit de la vente de ce logement.

### Penser aux proches

Préparer l'avenir, c'est également penser à vos proches. S'ils sont éligibles en tant que locataires, vous avez la possibilité de leur louer ce logement à un prix fixé par la loi et inférieur à celui du marché. Vous pouvez également anticiper une future donation autofinancée via le dispositif Pinel.

Enfin, en contractant un emprunt pour financer votre investissement Pinel, vos proches n'auront pas à s'en soucier, l'assurance décès attachée à ce type de crédit venant prendre le relais. En revanche, ils pourront percevoir les loyers du bien.

# Le Groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 9 implantations dans le monde
- Plus de 100 collaborateurs
- Confiance de plus de 25 000 investisseurs
- Plus de 600 distributeurs partenaires



Distribution de solutions d'investissements structurées par les sociétés du groupe auprès d'un réseau de partenaires CIF.

Agrément ACPR : CIB16758  
Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334

**Distinctions en solutions Girardin**



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 1,49 milliard € d'actifs financés sous gestion au 31/12/2017.

Agrément ACPR : CIB09861



Structuration d'opérations immobilières. Acteur spécialisé sur le marché patrimonial.

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979



Société de gestion de portefeuilles. Acteur spécialisé en capital investissement.

Agrément AMF n° GP-15000006



**Prix de l'innovation en capital investissement**

## Investir avec nous

Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin au choix des emplacements immobiliers.

Déjà présents sur le marché immobilier premium via des opérations en démembrement, les experts d'Inter Invest Immobilier ont à cœur de sélectionner une gamme de programmes adaptés aux différents besoins des investisseurs.

Que ce soit pour un placement, une future résidence principale ou secondaire, nous vous proposons des biens de grande qualité dans des zones à forte demande locative.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building is partially obscured by a large teal diagonal overlay on the left side of the image.

Inter Invest Immobilier SAS  
immatriculée sous le n° RCS 824 647 556

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979  
délivrée par la CCI de Paris Ile de France

---

01 56 62 00 55  
21, rue Fortuny - 75017 Paris

 **inter invest**  
immobilier

© 2018 Inter Invest Immobilier - tous droits réservés