

Livre blanc

# LOI PINEL 2017

Jusqu'à 63 000 €  
de réduction d'impôts

---



*Les bons conseils pour investir*



acheterdunef.com  
Comparateur en immobilier neuf

# LE GUIDE DE LA LOI PINEL 2017

Acheterduneuf.com vous offre un guide complet sur la loi fiscale Pinel, nouvelle loi de défiscalisation qui remplace la loi Duflot depuis le 01 septembre 2014. Plus avantageuse, elle offre jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôt sur 12 ans.

Ce guide vous permet de comprendre les conditions et les avantages de la loi. Nos experts vous apportent de nombreux conseils qu'ils illustrent par des cas pratiques pour une compréhension claire et synthétique du dispositif Pinel.

Pas à pas, découvrez comment réussir votre investissement Pinel et acquérir le bien neuf le plus adapté à votre situation et à vos objectifs.

Notre souhait est de vous aider à choisir votre investissement en fonction de vos objectifs. Pour cela, il est important de comprendre les tenants et aboutissants du dispositif : pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez investir dans un bien neuf et le louer sur une durée de 6, 9 ou 12 ans. En fonction de la durée d'engagement, vous bénéficiez d'une réduction de 12, 18 ou 21%. Comprendre la loi Pinel, c'est aussi s'informer sur la politique de zonage et de plafonds.

Comprenez les enjeux et les avantages d'un investissement

L'équipe [acheterduneuf.com](http://acheterduneuf.com)



# LA LOI PINEL



## POUR QUI ?

Tout contribuable domicilié en France, qui acquiert un logement neuf ou en état de futur d'achèvement.



## POURQUOI INVESTIR ?

J'INVESTIS EN LOI PINEL SUR :	6 ans 2%/an	9 ans 2%/an	12 ans 1%/an
Réduction d'impôt sur le montant de mon investissement de :	12%	18%	21%
Jusqu'à :	36 000 €	54 000 €	63 000 €



## COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

- 1 Investissement dans un **logement neuf** construit aux normes **BBC RT2012 ou RT2005**.
- 2 Le logement doit être loué dans les 12 mois qui suivent la livraison, pendant : 6 ans, 9 ans ou 12 ans.  
Possibilité de le **louer à ses ascendants et descendants** à la condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal.  
Respect des plafonds de loyer et de ressources des locataires.
- 3 Situé dans la zone en loi PINEL  
**ZONE B1** : Grandes villes entre 150 000 et 250 000 Habitants  
**ZONE B2** : Moyennes villes entre 50 000 et 150 000 Habitants  
(sous réserve que la commune ait reçu un agrément du préfet de région)

# SOMMAIRE

Pourquoi investir en Pinel aujourd'hui ? P1

## LA LOI PINEL P2

**1 Les grands principes de la loi** P2

**2 Les avantages à retenir** P3

- Réduction d'impôt
- Préparer sa retraite
- Se constituer un patrimoine
- Protéger ses proches

**3 Exemple d'un investissement Pinel** P4

**4 Les conditions de la loi** P5

A- Les conditions d'achat P5

Le logement

Les zones Pinel

B- Les conditions de location P7

Durée de location du bien

Délai de mise en location

Plafond de loyer

Calcul de la surface pondérée

Prix de location au mètre carré

Calcul du coefficient multiplicateur

Exemples de calcul du plafond de loyer

Plafond de ressources des locataires

C- Les conditions particulières P10

Les conditions fiscales

D- Les principaux modes d'acquisition P10

Investisseur particulier

Investir en SCI

Investir en SCPI

Investir en indivision

## TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES P11

**1** Optimiser l'emplacement de l'investissement P11

**2** Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport P12

**3** Préparer sa déclaration fiscale P13

**4** Investir : une démarche claire en 11 étapes P14

**5** Julie et Pierre investissent pour transmettre un patrimoine ! P16

## ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET P18

**1** Réalisez votre simulation P18

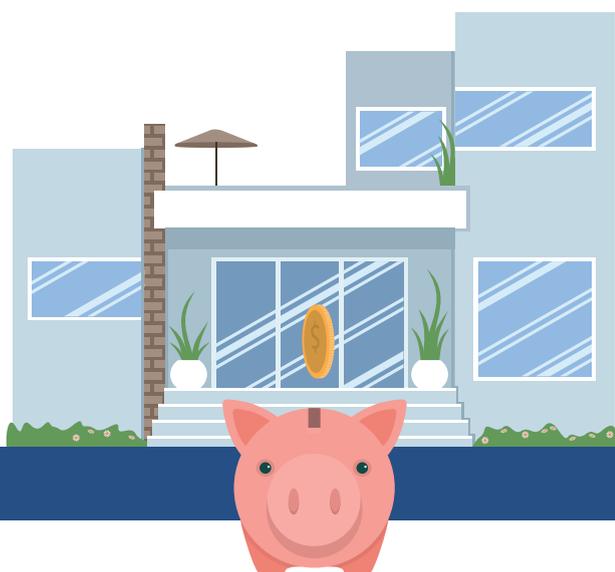
**2** Faites-vous accompagner P19

# Pourquoi investir en Pinel aujourd'hui ?

## LES OBJECTIFS DE LA LOI :

Des politiques incitatives sont mises en place pour faire appel aux fonds d'investissement des particuliers afin de soutenir la construction immobilière. Dans ce cadre, la loi Pinel (**par l'offre d'une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21%**) veut soutenir l'investissement des particuliers dédié à l'augmentation de la production de logements neufs.

Pour augmenter l'offre de ces biens destinés à la location non meublée, en qualité de résidence principale, dans les zones déterminées, **la loi Pinel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt, elle vous permet d'investir dans un secteur pérenne et rentable.**



## Pourquoi investir ?

Véritable solution d'épargne, le dispositif Pinel vous permet de vous assurer une rente conséquente et un capital patrimonial important.

Produit classique d'investissement, l'investissement locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels, sans compter l'avantage fiscal.

Le contexte actuel est favorable aux investissements du fait des prix attractifs des biens neufs et de la forte demande locative.

En plus de cela, l'année 2016 commence avec des taux de crédits immobiliers exceptionnellement bas : on note des possibilités d'emprunter à 1,8% sur 10 ans et 2,10% sur 15 ans.

La conclusion ne laisse pas de doutes : le marché offre toutes les meilleures conditions pour investir dans le secteur immobilier locatif avec une rentabilité soutenue par le dispositif Pinel.

## Pourquoi aujourd'hui ?

2017 est une année particulièrement faste pour investir dans l'immobilier. Nos experts sont là pour vous aider à réussir cet investissement locatif.

Ils vous aident à trouver le bon équilibre entre la potentialité d'investir aujourd'hui dans une zone géographique dynamique et celle d'évaluer sa rentabilité future, dans la décennie à venir.

L'emplacement de votre bien dans des zones où la tension locative est importante doit donc se confronter à sa rentabilité qui, elle, fluctue en fonction des caractéristiques démographiques, économiques et locales.

# 1 LES GRANDS PRINCIPES À RETENIR

## LES GRANDS PRINCIPES DE LA LOI

La loi Pinel est une loi fiscale en vigueur depuis le 1er septembre 2014, dédiée à l'investissement locatif neuf. La loi Pinel possède un volet environnemental mais également social puisque les logements devront répondre à des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires. Elle concerne tous les contribuables français souhaitant investir dans un logement neuf, même sans apport.

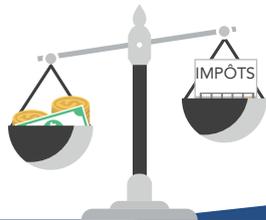
À travers cet investissement, réduisez votre impôt sur le revenu de 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement sur une durée de 6, 9 ou 12 ans. Avec une limite d'investissement plafonnée à 300 000 €, vous pouvez économiser jusqu'à 63 000 € ! En plus de s'adapter à vos objectifs avec un engagement de location modulable, la loi Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches : ascendants ou descendants (sous certaines conditions).

## LES POINTS À RETENIR

- 1 RÉDUCTION D'IMPÔT DE 12, 18 OU 21% DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT !**
- 2 JUSQU'À 63 000 € D'ÉCONOMIES SUR 12 ANS !**
- 3 DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS APPORT !**
- 4 LOUER À VOS ASCENDANTS OU DESCENDANTS (SOUS RÉSERVE DE CONDITIONS) !**
- 5 UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS !**

Retrouvez la loi, détaillée par nos experts, sur le site [acheterduneuf.com](http://acheterduneuf.com).

## 2 LES AVANTAGES DE LA LOI



### RÉDUCTION D'IMPÔT

Les taux de réduction offerts par le dispositif Pinel sont de 12%, 18% ou 21% pour vous inciter à investir dans l'immobilier neuf, répartis sur 6, 9 ou 12 ans de manière linéaire.

Exemple :

Monsieur MARTIN achète un appartement à Paris à 300 000 €  
Il défiscalise au choix :

- 36 000 € sur 6 ans, soit 6 000 € par an,
- 54 000 € sur 9 ans, soit 6 000 € par an,
- 63 000 € sur 12 ans, soit 5 250 € par an.



### PROTÉGER SES PROCHES

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité.

En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance ainsi de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers).

Vous pouvez de plus, contrairement à loi Duflot, louer votre bien à un de vos ascendants ou un descendants (sous réserve de conditions).



### SE CONSTITUER UN PATRIMOINE

La loi Pinel vous permet de devenir propriétaire et ce sans apport.

En effet, votre bien est financé par :

- ➡ Les loyers perçus
- ➡ L'avantage fiscal
- ➡ Un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

Le dispositif Pinel rend plus facile la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. C'est en effet l'un des seuls dispositifs permettant de générer une rentabilité conséquente sans apport de départ.



### PRÉPARER SA RETRAITE

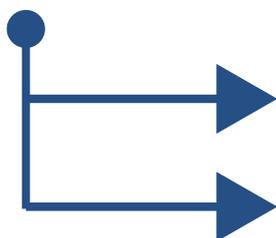
L'investissement en loi Pinel est un dispositif adapté à la préparation de votre retraite. Une fois l'engagement de location Pinel révolu (6, 9 ou 12 ans), vous pourrez au choix continuer de percevoir les rentes locatives par la mise en location de votre bien ou récupérer un capital conséquent en revendant votre bien.

Votre investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

### 3 CAS D'UN INVESTISSEMENT PINEL



POUR UN INVESTISSEMENT DE **150 000 € SUR 12 ANS**



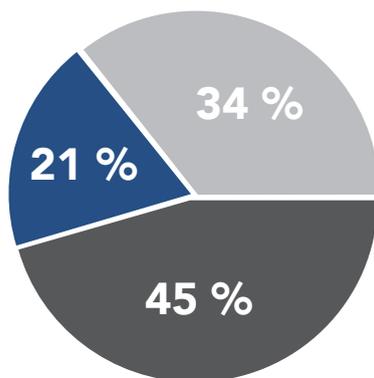
Votre réduction d'impôt s'élève à : 31 500 €

Les rentes mensuelles perçues à travers les loyers représentent la somme de : 67 500 € sur 12 ans

**EN CONCLUSION, VOTRE BIEN VOUS COÛTE 51 000 €**



**66 % DE VOTRE BIEN EST PAYÉ PAR :  
LA RÉDUCTION D'IMPÔT ET LE LOCATAIRE**



RÉDUCTION D'IMPÔT



LOYERS



ÉPARGNE

## 4

## LES CONDITIONS DE LA LOI

## A. LES CONDITIONS D'ACHAT

## + LOGEMENT

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :



- Être neuf
- Être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins 15 ans.

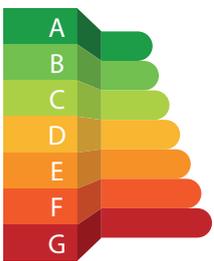
Dans tous les cas, le logement doit être :



+ Loué non meublé,



+ Dédié à l'habitation principale du locataire,



+ Respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur : label BBC 2005 ou respect de la Réglementation Thermique 2012

La RT 2012, comme le label BBC, fixe un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m<sup>2</sup> (Niveau A sur l'indicateur de performance énergétique). Cette nouvelle réglementation permettra de diminuer les émissions de CO<sub>2</sub> entre 13 et 35 millions de tonnes d'ici à 2020.



*Focus sur la vente en état futur d'achèvement : l'acquisition du logement doit intervenir entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017.*

*Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée. Si la rénovation du logement est terminée après le 31 décembre 2017, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.*



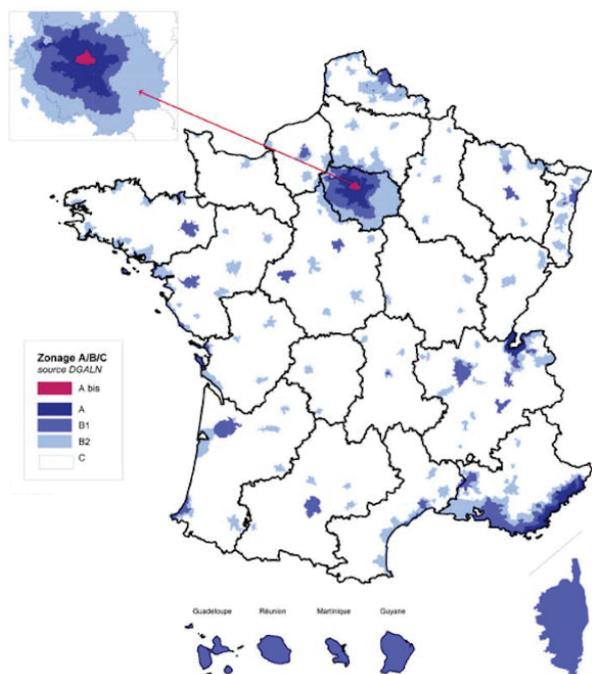
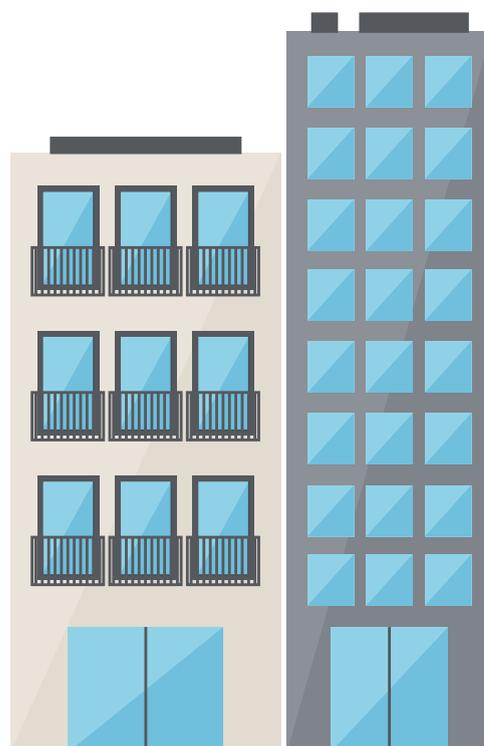
## + LES ZONES EN LOI PINEL

Les zones Pinel sont resserrées là où le manque de logements se fait le plus ressentir. Ce qui vous assure, en tant qu'investisseur, une location optimale. Ces zones ont été mises à jour avec le passage de la loi Duflot à la loi Pinel pour améliorer la rentabilité des investissements.

La politique de zonage est centralisée sur les zones A Bis, A et B1, c'est-à-dire Paris et les grandes agglomérations françaises.

La zone B2 est une zone transitoire. Elle est éligible sous dérogation, au cas par cas, par accord préfectoral.

**NOUVEAUTE 2017** : A titre expérimental, le champ d'application Pinel est étendu à certaines communes de la zone C, sous condition d'agrément.



**Zone A Bis** : Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible)

**Zone A** : Ain, Alpes Maritimes, Boûches du Rhône, Corse du Sud, Hérault, Nord, Oise, Rhône, Haute Savoie, Seine-et-Marne, Yvelines, Var, Essonne (éligible), Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible)

**Zone B1** : Grandes agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse du Nord

**Zone B2** : Communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants et non incluses dans la zone B1 (éligible temporairement puis sous dérogation)

**Zone C** : Reste du territoire (sous condition d'agrément)

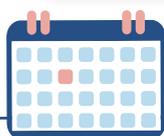
## ✓ PLAFOND DU PRIX D'ACHAT AU MÈTRE CARRÉ

Le prix d'acquisition du logement Pinel est **plafonné à 5 500€/m<sup>2</sup>**. Il n'est pas interdit d'acheter un bien au-dessus de ce plafond. Cependant, au-delà de ce seuil, la réduction d'impôt n'est pas applicable.

## ✓ LIMITATION DU NOMBRE D'INVESTISSEMENT

La limitation est portée à deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Il est possible d'investir à plus de 300 000 €. Cependant, au-delà de ce plafond, la réduction d'impôt n'est plus applicable.

## B. LES CONDITIONS DE LOCATION



### DURÉE DE LOCATION DU BIEN

L'investisseur en loi Pinel s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six ans. Il aura cependant le choix, pour un avantage fiscal plus important, d'investir 6, 9 ou 12 ans.



### DÉLAI DE MISE EN LOCATION

La location devra être effective dans les 12 mois qui suivent l'acquisition du bien immobilier Pinel.



### PLAFOND DE LOYER

Le plafond de loyer Pinel correspond au montant du loyer maximum autorisé. Il est exprimé hors charge. Il se calcule selon la formule suivante :

Loyer plafonné (L) = Surface pondérée (SP) x Prix de location (PL) x Coefficient multiplicateur (CM)

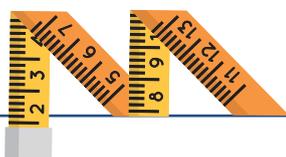
$$L = SP \times PL \times CM$$



### CALCUL DE LA SURFACE PONDÉRÉE

La surface pondérée est égale à la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes (balcons, caves, etc.). Dans ce calcul, la surface des annexes est plafonnée à 8m<sup>2</sup> au total, après calcul.

Attention : les parkings ne sont pas considérés comme des surfaces annexes.



### PRIX DE LA LOCATION AU MÈTRE CARRÉ

Le prix de location au mètre carré est en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement Pinel. Il est fixé par le texte de loi.

#### PRIX DE LOCATION AU MÈTRE CARRÉ PAR ZONE :



ZONE A BIS



ZONE A



ZONE B1



ZONE B2





## CALCUL DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

Le coefficient multiplicateur vient modérer le loyer en fonction de la surface pondérée du logement. Ce coefficient permet de bonifier le loyer pour les logements de petites surfaces (inférieures à 63m<sup>2</sup>) et de le diminuer pour les plus grandes (supérieures à 63m<sup>2</sup>). Il est compris entre 0,70 et 1,20 (valeur plafond). Sa valeur est arrondie au centième près (0,01).

Le coefficient se calcule d'après la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Coefficient multiplicateur (CM)} &= \\ &0,7 + 19 / \text{Surface pondérée (SP)} \\ \mathbf{CM} &= \mathbf{0.7 + (19 / SP)} \end{aligned}$$

## EXEMPLE DE CALCUL DU PLAFOND DE LOYER



**M. MARTIN** souhaite louer son bien de 33m<sup>2</sup> auquel s'ajoute un balcon de 5m<sup>2</sup> situé à Marseille en zone A.



Pour estimer le loyer plafond qu'il va pouvoir demander à son locataire, il calcule :



**1 LA SURFACE PONDÉRÉE DE SON LOGEMENT**

$$\begin{aligned} &= 35,5\text{m}^2 \\ 33 + 5 / 2 &= 33,50 \end{aligned}$$



**2 LE PRIX DE LOCATION DE SA ZONE RAPPORTÉ AU MÈTRE CARRÉ**

$$= 12,50 \text{ €/m}^2$$



**3 LE COEFFICIENT MULTIPLICATEUR DE SON LOGEMENT**

$$\begin{aligned} &= 1,20 \\ 0,70 + 19 / 35,50 &= 1,24^* \\ &(*\text{plafonné à } 1,20 \text{ selon les conditions du texte de loi}) \end{aligned}$$

Il calcule alors :



**4 SON PLAFOND DE LOYER**  
= 532,50 €/mois (hors charges)  
 $35,50 \times 12,50 \times 1,20 = 532,50$



M. MARTIN louera son appartement pour un montant maximum de **532,50 € par mois**.

## PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Fixés annuellement par décret, les plafonds de ressources des locataires dépendent des zones Pinel. Ils sont calculés sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2 du foyer fiscal du (ou des) signataire(s) du bail de location.

### Plafonds de ressources des locataires pour l'année 2017 :

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	36 993 €	36 993 €	30 151 €	27 136 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €	36 238 €
Personne seule ou Couple + 1*	72 476 €	66 460€	48 422 €	43 580 €
Personne seule ou Couple + 2*	86 531 €	79 606 €	58 456 €	52 611 €
Personne seule ou Couple + 3*	102 955 €	94 240 €	68 766 €	61 890 €
Personne seule ou Couple + 4*	115 851 €	106 049 €	77 499 €	69 749 €
Majoration/pers. à charge à partir de la 5ème*	+ 12 908 €	+ 11 816 €	+ 8 646 €	+ 7 780 €

### EXEMPLE :



**M. et Mme BERNIER**  
sont jeunes mariés et ont  
un enfant à charge.



Ils souhaitent louer le bien  
de M. MARTIN, un 33m<sup>2</sup> à  
Marseille (zone A).



Ayant un revenu imposable de **42 030 € (revenu fiscal de référence)**, ils peuvent louer ce logement car ils **ne dépassent pas le seuil imposé par la loi de 66 460 €.**

## C. LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### + LES CONDITIONS FISCALES

Les investissements en loi Pinel sont limités à :

**300 000 €** par foyer fiscal

Le plafond des niches fiscales est limité à :

**10 000 €** par an

## D. LES PRINCIPAUX MODES D'ACQUISITION

### INVESTISSEUR PARTICULIER

Pour investir en qualité de particulier, il suffit d'être contribuable français, à savoir de payer des impôts à l'État français.

### INVESTIR EN SCI

*(Société Civile en Immobilier)*

Vous bénéficiez de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient qui correspond à vos droits sur le logement concerné. Ce logement doit être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (comme les SCI), autre qu'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

### INVESTIR EN SCPI

*(Société Civile de Placement Immobilier)*

Vous bénéficiez de la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, en tant qu'associé d'une SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en votre nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

### INVESTIR EN INDIVISION

Avec un investissement en indivision, tous les ayants droit bénéficieront de la réduction d'impôt, celle-ci sera proportionnelle à leur investissement respectif dans le prix de revient du logement.



# 5 CONSEILS PRATIQUES

## 1 OPTIMISER L'EMPLACEMENT DE L'INVESTISSEMENT

L'engagement de location Pinel souligne la nécessité de louer votre bien le plus rapidement possible. Pour cela, votre logement doit être attractif.



### LA VILLE ET LE QUARTIER

Optez pour un investissement Pinel dans une ville :

- + Dynamique. Analysez les critères suivants : la démographie, l'économie locale, l'environnement social et environnemental, l'accès à des lieux culturels ainsi que le potentiel universitaire
- + Où il existe un véritable potentiel d'évolution du prix de vente de votre bien. Renseignez-vous quant aux prix de l'immobilier neuf de la ville
- + Accessible : analysez les transports en commun, la proximité des grands axes routiers... Il est nécessaire de réfléchir à la vie au quotidien de vos futurs locataires
- + Qui offre de nombreuses commodités et différents services publics de proximité (écoles et universités, commerces, lieux de vie ...).

Ces atouts sont applicables au niveau de la ville comme au niveau du quartier.



*Ayez une vision à moyen terme : votre investissement Pinel s'étale au minimum sur 6 ans. Pensez donc également à avoir une approche en termes de potentialités. Intéressez-vous notamment à l'évolution des prix de l'immobilier mais aussi à l'existence de futurs projets d'aménagement de la ville, du quartier.*



### LE LOGEMENT

Votre bien immobilier doit être choisi en portant votre attention sur les critères suivants :

- + Il doit être agréable et fonctionnel.
- + Veillez à l'orientation de votre logement neuf et surtout à la vue de ce dernier ; ce sont des atouts à la location et à la vente.
- + Soyez attentif aux charges de copropriété. Privilégiez plutôt les copropriétés dotées d'une âme qui resteront attractives dans le temps.
- + Choisissez la typologie de votre bien en fonction de votre cible : un studio, T1 bis ou T2 sera très recherché par les jeunes actifs ou étudiants. Les T2 et T3 sont quant à eux recherchés par les célibataires, les couples et de plus en plus par les personnes qui se séparent. Pour finir, les T4 et T5 sont recherchés par les familles, souvent locataires plus stables, qui ont tendance à s'approprier le bien et à en prendre soin.

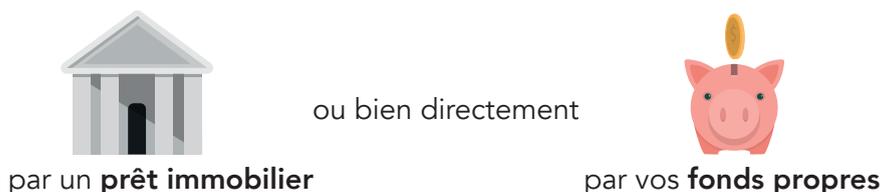


*N'oubliez pas que la réussite de votre investissement passe par le taux de location. Projetez-vous dans votre logement : vous devez facilement vous imaginer y vivre ! Et bien sûr : déplacez-vous ! Prenez le temps de cette visite pour mieux vous rendre compte des prestations et de la qualité des équipements.*

## 5 CONSEILS PRATIQUES

### 2 FINANCER L'OPÉRATION PAR UN PRÊT IMMOBILIER SANS APPORT

La loi Pinel autorise que le logement soit acquis :



La déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers est applicable et génère une réduction d'impôt supplémentaire. Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le prix du logement global. On parle d'ailleurs de coût d'acquisition total.

Afin de maximiser votre investissement sur un plan financier et fiscal, et si votre capacité d'endettement le permet, il vous est conseillé de financer votre bien immobilier avec un emprunt bancaire total sans aucun apport. Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- ⊕ Fiscal : grâce à la déductibilité totale de vos intérêts d'emprunt,
- ⊕ Financier : en faisant travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux de rendement supérieur à celui auquel on vous le prête).

De plus, la période actuelle bénéficie de taux d'emprunt historiquement bas, dopant la rentabilité d'un investissement locatif à crédit. Et grâce à l'assurance sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), vous garantisiez à vos proches :

- ⊕ non seulement la perception d'un capital (le bien immobilier),
- ⊕ mais aussi d'une rente mensuelle indexée (le loyer net).



Le service de financement du groupe Acheterduneuf.com offre à ses clients la recherche et l'analyse comparative de la meilleure solution de financement pour l'ensemble de leurs projets.

Les honoraires de recherche de financement sont offerts pour toute acquisition effectuée par l'intermédiaire d'Acheterduneuf.com

## 5 CONSEILS PRATIQUES

### 3 PRÉPARER SA DÉCLARATION FISCALE

Afin de bénéficier de votre réduction d'impôt, vous devez en informer l'Administration fiscale dès la première année. Cette déclaration se fait tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus.

Concrètement, le dossier fiscal doit être rempli l'année qui suit la Date d'achèvement des Travaux (DAT). Il se compose de **quatre grands formulaires fiscaux** :



Le service de gestion Gérer-duneuf.com du groupe Ache-terduneuf.com assiste, entre autres, ses clients dans l'aide aux formalités déclaratives. Demandez plus d'informations à votre conseiller sur les services de gestion locative.



#### La déclaration d'engagement de location (2044-EB)

Vous remplissez ce document uniquement lors de la première déclaration fiscale. Il vous engage à louer votre bien au minimum pendant six ans. Vous cochez l'avantage fiscal Pinel, signez et datez le document.



#### La déclaration des revenus (2042)

Vous reportez le bilan foncier (qui peut être excédentaire ou déficitaire). Ce bilan s'ajoute alors à vos revenus d'activités s'il est positif et s'y soustrait s'il est négatif.



#### La déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE)

Vous déclarez vos recettes (loyers) et vos charges (frais de gestion, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc.) liées à votre logement.

Vous réalisez le bilan foncier : vous allez soustraire vos recettes à vos charges. Ce bilan peut être positif ou négatif en fonction de votre situation, excédentaire ou déficitaire.



#### La déclaration d'avantage fiscal Loi Pinel (2042-C)

Vous précisez les dates d'acquisition du logement. Vous inscrivez la réduction d'impôt annuelle de 12% 18% ou 21%, accordée par le dispositif Pinel. Vous inscrivez éventuellement le déficit foncier (s'il y a lieu).

# 5 CONSEILS PRATIQUES

## 4 INVESTIR : UNE DÉMARCHE CLAIRE EN 11 ÉTAPES

Vous retrouverez ci-après, les 11 étapes et dates clés à respecter pour vous garantir la réussite de votre

### 1 AUDIT PATRIMONIAL

- Analyse de votre situation financière et fiscale
- Adéquation des avantages avec vos objectifs
- Définition de vos paramètres de simulation

### 3 SÉLECTION DU LOGEMENT

- Découverte immobilière
- Comparatif des propositions immobilières
- Sélection du logement et signature de la réservation

### 5 ACTE DU LOGEMENT

- 1er appel de fonds
- Signature de l'acte authentique chez le notaire

### 2 ÉTUDES FINANCIÈRES ET FISCALES

- Présentation des simulations
- Validation de votre effort d'épargne

### 4 DOSSIER DE FINANCEMENT

- Recherche des meilleures conditions d'emprunt
- Dépôt du dossier de financement dans plusieurs banques
- Choix du prêt et envoi des offres

### 6 CONSTRUCTION DU LOGEMENT

- Appels de fonds selon l'avancement du chantier
- Suivi de l'état d'avancement des travaux

## PROJET



**Nos** +

Nous prenons le temps de réaliser une analyse financière de votre projet afin de vous soumettre une simulation personnalisée la plus adaptée.

+ Recherche des meilleures conditions d'emprunt grâce à notre service financier intégré «financerduneuf.com».

+ Nous vous accompagnons également jusqu'à la signature de l'acte définitif chez le notaire. Nous vous adressons des photos de l'avancement des travaux.

« Au-delà de la complexité d'un achat immobilier traditionnel, investissez en loi de défiscalisation demande de réfléchir en amont à son projet et de respecter une chronologie bien définie. »

investissement Pinel.

## 7 SIGNATURE DU MANDAT DE GESTION

- Signature du mandat de gestion
- Signature du contrat d'adhésion aux assurances

## 9 LOCATION DU BIEN

- Signature du bail de location
- Encaissement des loyers et des assurances
- Réception et archivage des pièces administratives

## 11 REVENTE DU BIEN

- Analyse de votre investissement (estimation du bien, calcul de la taxe sur la plus-value immobilière, ...)
- Dépôt du mandat de vente dans une ou plusieurs agences immobilières
- Signature du compromis de vente et de l'acte authentique chez le notaire

## 8 LIVRAISON DU BIEN

- Livraison du logement et relève des réserves techniques
- Dernier appel de fonds
- Récupération des clés

## 10 DÉCLARATION FISCALE

- Engagement de location (2044EB), la 1ère année
- Bilan foncier (2044 ou 2044-SPE et 2042)
- Réduction d'impôt annuelle (2042-C)
- Archivage du dossier fiscal

### ACQUISITION



3 mois avant la livraison

En fonction des programmes et de la date de réservation



Durant au moins le 108<sup>ème</sup> mois de location



Tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenu



Durant au moins le 108<sup>ème</sup> mois de location

+ Notre mandat de gestion est signé pour un an et renouvelable par tacite reconduction, en espérant vous garder plus longtemps !

+ Notre service de gestion location reprend la main.

+ Prenons rendez-vous un fois par an et nous vous assistons dans vos démarches fiscales !

## 5 INVESTIR POUR TRANSMETTRE UN PATRIMOINE

Exemple : Julie et Pierre investissent pour transmettre un patrimoine !

Julie et Pierre ont un enfant. Ils disposent à eux deux d'un revenu fiscal annuel de 100 000 €. Ils souhaitent investir dans l'immobilier pour pouvoir transmettre un patrimoine bâti à leur enfant. Ils réalisent une étude approfondie de leur situation pour connaître leur effort d'épargne à consentir.



### STATUT

- ✓ Mariés
- ✓ Un enfant

### SITUATION

- ✓ Revenu : 100 000 €/an
- ✓ Épargne : 200 €/mois

### OBJECTIF

- ✓ Transmettre un patrimoine bâti à leur enfant



### 1 RDV patrimonial

Le premier rendez-vous permet de récolter toutes les informations et les critères nécessaires à la réalisation de votre étude financière et fiscale.



### 2 Etude financière et fiscale

Après analyse de leur situation financière et fiscale, Julie et Pierre décident d'acquérir un bien éligible à la loi Pinel 2014. Ils consacrent 200 €/mois pour leur investissement locatif.



### 3 Choix du logement

Julie et Pierre valident leur projet et signent la réservation du bien. Ils investissent à Bordeaux pour un coût total d'acquisition de 215 000 €\*.

Appartement : T2 neuf à Bordeaux (zone B1)  
Surface habitable : 40 m<sup>2</sup> (avec une terrasse de 5 m<sup>2</sup>)  
Loyer : 500 €/mois (avec revalorisation annuelle de 2%)  
Prix d'achat : 210 000 €  
Charges propriétaires\*\* : 325 €/mois  
Frais de notaire : 5 000 €  
Taxe foncière : 700 €/an



### 4 Choix du crédit

Après avoir négocié leur prêt immobilier auprès de plusieurs agences, Julie et Pierre choisissent une offre sans apport avec frais de garanties inclus.

Prêt : 217 500 € sans apport Taux : 3,00% (taux fixe)  
Assurances : 0,20% Frais de garanties : 2 500 €  
Durée : 25 ans Mensualités : 1 070 €/mois



### 5 De la signature de l'acte ...

Julie et Pierre actent le logement chez le notaire du programme immobilier.



### 6 Construction du logement

Le paiement de votre bien se fait en plusieurs fois. L'échelonnement des paiements s'organise en fonction de l'avancement des travaux en suivant les appels de fonds du promoteur



### 7 Signature du mandat de gestion

Julie et Pierre choisissent leur gestionnaire Gererduneuf.com et valident avec lui les conditions. Ils optent pour le «pack zenitude» comprenant la gestion courante et les garanties de vacance locative, loyers impayés et dégâts.

Honoraires : 6% TTC  
Assurances : 3,85 % (du loyer mensuel)  
Soit 9,85% TTC avec Gererduneuf.com



### 8 ... à la livraison du bien

À la fin des travaux, ils assistent à la livraison du bien, relèvent les réserves techniques et récupèrent les clés.



### 9 Location du bien

Leur gestionnaire assure les formalités d'entrée du locataire et les locations successives.\*\*

\*\* Inclus les honoraires de gestion, les assurances et les charges de copropriétés.



### 10 La première déclaration fiscale

Julie et Pierre déclarent leur opération fiscale en même temps que leur déclaration de revenus. Leur réduction d'impôt et de CSG leur permet de réaliser **une économie de 40 250 € au bout de 12 ans.**

**Économie d'impôt : 4 600 €/an**



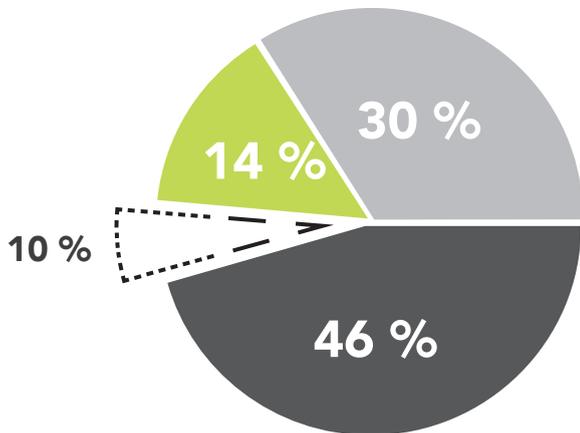
### 11 La revente du bien

Julie et Pierre décident de revendre leur bien à la fin des douze ans d'engagement locatif Pinel. Ils réalisent une analyse de leur investissement et de la pertinence d'une revente.\*

**Patrimoine revalorisé : 222 950 €**

\* Frais de notaire inclus

## Bilan de l'opération à la fin des 12 ans

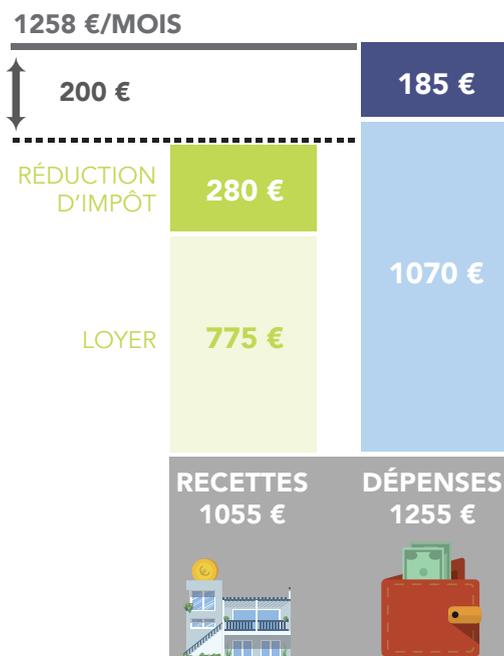


Julie et Pierre décident de revendre leur bien à la fin des 12 ans. Leur investissement aura été financé à 46% par la revente de leur bien, à 30% par leurs loyers, à 14% par leur économie d'impôts et à 10% par leur épargne. Leur opération leur aura rapporté 59 000 € net d'impôt. Ce gain correspond à un rendement net de 19,76% (sans avoir investi de capital initial).

Ce patrimoine est totalement transmissible.



## Répartition mensuelle du financement sur 12 ans



Pendant 12 ans, Julie et Pierre doivent s'acquitter de leurs mensualités bancaires, de leurs charges et frais divers. L'ensemble de leurs dépenses s'élève à 1 255 € par mois.

En contrepartie, ils bénéficient d'une réduction d'impôt et d'un loyer qui représentent un total de 1055 € par mois. Afin d'équilibrer leur opération, Julie et Pierre effectuent donc un complément financier de 200 € par mois.

Leurs dépenses mensuelles sur 12 ans sont ainsi couvertes à 62% par leurs loyers, à 22% par leurs gains fiscaux et à 16% par leur effort d'épargne.

# ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET



## 1 RÉALISEZ VOTRE SIMULATION EN LOI PINEL 2017

Quelqu'un qui a déjà cherché à investir dans la pierre sait qu'il est très difficile de concevoir un projet immobilier. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il est question de réaliser un investissement via un dispositif fiscal comme la loi Pinel.

Tous les chiffres de la loi Pinel sont attrayants mais sont difficilement compréhensibles pour son propre investissement. Acheterduneuf.com vous aide à comprendre votre investissement en le simulant grâce à un outil développé par des experts en défiscalisation. Réalisez ainsi votre projet en toute sécurité, en ayant visualisé de manière schématique et concise l'effort financier réel. Découvrez en quelques clics la rentabilité de votre projet.



## RÉALISEZ VOTRE SIMULATION D'INVESTISSEMENT LOI PINEL

Grâce à votre conseiller Acheterduneuf.com



# ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET



## 2 FAITES-VOUS ACCOMPAGNER

Le conseiller Acheterduneuf.com vous accompagne, de l'élaboration de votre projet immobilier neuf jusqu'à sa finalisation. Spécialisé sur les dispositifs fiscaux de réduction d'impôt, il saura quels leviers activer afin que votre projet soit le plus abouti possible. Il vous proposera les meilleures solutions en fonction de votre projet et sera pour vous un partenaire privilégié.

Votre conseiller peut :

- + Etablir votre profil fiscal et patrimonial en fonction de vos revenus, de votre épargne disponible et de vos impôts annuels.
- + Vous accompagner et chercher un logement qui vous correspond (gain de temps, expertise de la sélection).
- + Effectuer le montage financier de votre projet Pinel. Il vous trouve le meilleur financement possible et fait votre déclaration d'impôt chaque année.
- + Vous proposer d'autres alternatives de placements fiscaux, le cas échéant.

Les conseillers du site Acheterduneuf.com vous proposent de réaliser un bilan patrimonial et fiscal de votre situation actuelle et à venir pour mieux vous guider dans votre investissement.

Rendez-vous sur le site Acheterduneuf.com pour demander un rendez-vous avec notre expert.

### DEMANDEZ VOTRE BILAN FISCAL

Réalisé par nos conseillers Acheterduneuf.com





+ Accession

+ Investissement - Défiscalisation

+ Locaux commerciaux



### 1 seul interlocuteur

*Un interlocuteur unique pour votre projet*



### Agence locale

*Bordeaux, Anglet, Dax, Pau, Toulouse, Arcachon, Nantes, Nice, Marseille ...*



### Etude financière personnalisée

*Etude de capacité et optimisation de coût*



### Avantages promoteur

*Prix direct promoteur et sans honoraires*



### Programmes neufs

*Plus de 3000 programmes neufs en France*



### Exclusivités

*Des exclusivités et des avant premières, retours de lot ...*



### Recherche de financement

*Recherche du meilleur crédit immobilier sans frais.*



### Gestion locative

*Un service de gestion intégré*

# CONCEPT ACHETERDUNEUF.COM

Ils nous font confiance  
et bien d'autres ...







Comparateur en immobilier neuf

@acheterduneuf



# AcheterDuNeuf

# ExpertsLocaux

WWW.ACHETERDUNEUF.COM

Siège social SARL Acheterduneuf.com - 36 bis Cours de Verdun - 33000 Bordeaux  
Carte professionnelle Transaction et Gestion n°CPI 3301 2016 000 008 810 - Garantie financière ZURICH INSURANCE PLC de 115 000 €

Document non contractuel - Sources : Anil.org, Loipinel-gouv.org, Défisicalisation.info - Crédit photos : Fotolia / Freepick

Le 1<sup>er</sup>

COMPARATEUR EN IMMOBILIER NEUF



acheterdunneuf.com

*Financer . Louer . Gérer*

Retrouvez-nous dans nos bureaux

ANGLET - PAU - DAX - BORDEAUX - ARCACHON - TOULOUSE

NICE - MARSEILLE - NANTES - PARIS



[www.acheterdunneuf.com](http://www.acheterdunneuf.com)  
contact@[acheterdunneuf.com](http://acheterdunneuf.com)