

## ON VOUS EXPLIQUE, ON VOUS CONSEILLE

### Investissement dans le neuf : Loi PINEL

Le dispositif dit "Pinel", vise les opérations réalisées entre le **1<sup>er</sup> septembre 2014** et le **31 décembre 2024** dans les **zones tendues** (zones A, A bis et B1).

**ATTENTION : En 2023 et 2024, le dispositif sera toutefois progressivement réduit.**

### C'EST DONC LE MOMENT D'EN PROFITER !

#### UNE REDUCTION D'IMPOT IMPORTANTE

Jusqu'au 31 décembre 2022, le taux de réduction d'impôt est de 12 % pour un engagement de six ans, de 18 % pour un engagement de neuf ans et de 21 % pour un engagement de douze ans.

**Attention : Taux qui seront réduits progressivement à partir de 2023.**

**Il est donc important de réaliser votre opération en 2022.**

En 2023, le taux de réduction est de 10,5 % pour un engagement de location de six ans, de 15 % pour un engagement de location de neuf ans et de 17,5 % pour un engagement de location de douze ans.

En 2024, le taux de réduction est de 9 % pour un engagement de location de six ans, de 12 % pour un engagement de location de neuf ans et de 14 % pour un engagement de location de douze ans.

#### TYPE D'ACQUISITION

La réduction d'impôt concerne les logements neufs, en l'état futur d'achèvement, logements que vous faites construire, logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation (qui représentent au moins 25 % du coût total de l'opération), logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation, locaux transformés en logement d'habitation.

Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale : RT 2012 (ou label BBC 2005 en cas de permis de construire déposé avant 2013) pour un logement neuf et Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009 pour un logement nécessitant des travaux.

**Attention :** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la réduction concerne uniquement les logements situés dans un immeuble collectif. Elle ne concerne plus le logement individuel et pavillonnaire.

#### CONDITIONS LIEES AU LOCATAIRE

Le locataire peut être votre enfant ou votre parent à condition de ne pas appartenir à votre foyer fiscal : Ensemble de personnes remplissant une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge).

Son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

#### CONDITIONS LIEES A LA LOCATION

Le logement doit être loué vide (non meublé) comme habitation principale.

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.

La durée minimale de l'engagement de location est de 6 ans.

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, un plafond de prix au m<sup>2</sup>.

#### MONTANT DE LA DECLARATION D'IMPOT

Le montant total investi est retenu dans la limite des 2 plafonds suivants : 300 000 € par contribuable et par an et 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

#### REDUCTION D'IMPOT

La **réduction d'impôt** est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des cinq, huit ou onze années suivantes selon la durée de l'engagement de location (six, neuf ou douze ans).

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde ne peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes.

Enfin, le bailleur ne peut pas bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts durant toute la période d'engagement de location.

#### EN RESUME :

1/ Vous achetez un bien immobilier neuf situé dans une zone éligible.

2/ Vous vous engagez à le louer durant 6, 9 ou 12 ans, en contrepartie l'État vous reverse 12%, 18% ou 21% du prix du bien (selon la durée de location) sous forme de réduction d'impôt (jusqu'à 63 000€).

3/ Vous percevez les loyers de ce logement (selon un prix plafonné).

**INVESTISSEURS, NOUS SOMMES A VOTRE DISPOSITION POUR VOUS FAIRE PROFITER DU DISPOSITIF PINEL. CONTACTEZ-NOUS POUR UNE ETUDE ET UNE PRESENTATION DE NOS PROGRAMMES NEUFS SUR MEYLAN, CLAIX, DOMENE ...**

#### EXEMPLE :

**PROGRAMME NEUF SUR MEYLAN «L'ARBORETUM »**

**LOT D102 - T2 de 47,08 m<sup>2</sup> avec terrasse de 12,66 m<sup>2</sup> - PRIX : 220 000 €**

**Loyer PINEL : 593€/mois HC.**

**Engagement sur 6 ans : réduction d'impôt total de 26 400 € (étalée sur 6 ans)**

**Engagement sur 9 ans : réduction d'impôt total de 39 600 € (étalée sur 9 ans)**

**Engagement sur 12 ans : réduction d'impôt total de 46 200 € (étalée sur 12 ans)**

**Résidence de qualité, construite par un promoteur Grenoblois**

**Gestion locative assurée par le CABINET BESSON IMMOBILIER**





**Le Cabinet Besson**  
vous souhaite de bonnes fêtes  
de fin d'année !



#### MONTBONNOT PROCHE MAIRIE

-

Sur un terrain plat et sans gêne de 1 112 m<sup>2</sup>, MAISON de 215 m<sup>2</sup>, de style « Ile de France » de 8 pièces avec 6 chambres, très belle vue Belledonne et Chartreuse, au calme absolu, aucune nuisance. Chauffage individuel gaz, climatisation, travaux de modernisation à prévoir. Une situation géographique de premier ordre, une construction de qualité. Grand garage, cave et chaufferie. DPE : E.

599 000 € HAI



#### GRENOBLE HYPER CENTRE / NOTRE-DAME

-

Bel appartement de 147m<sup>2</sup> au 3ème étage sans ascenseur, comprenant un séjour de 37m<sup>2</sup>, salle à manger, 4 chambres, cuisine équipée, salle de bains et salle de douche. Parquets dans le séjour et les chambres, cheminée, grande hauteur sous plafond. Chauffage individuel gaz, doubles vitrages et doubles fenêtres dans trois chambres. Cave de 15m<sup>2</sup> au sous-sol. DPE D (ancienne version). Copropriété de 36 lots. Charges annuelles prévisionnelles de 805 €, DPE : D.

375 000 € HAI



#### CLAIX / PROGRAMME NEUF / LIVRAISON RAPIDE 4E TRIMESTRE 2022

-

T3 de 68 m<sup>2</sup> avec terrasse de 30 m<sup>2</sup> !!! Pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> environ, située au cœur d'un environnement de verdure, au calme, dans un secteur résidentiel, proche des commodités et des transports. Copropriété de 29 lots. ELIGIBLE LOI PINEL.

288 000 € HAI