



CONSEIL & CAPITAL

GUIDE DE LA DÉFISCALISATION

www.conseiletcapital.com

CONSEIL ET CAPITAL - 22 Rue de Rungis – 75013 Paris- RCS Paris 852 107 085

LE DISPOSITIF PINEL

Le principe de la loi PINEL

La loi PINEL a comme principal objectif d'inciter à la construction de nouveaux logements afin de réduire la tension locative dans certaines villes de France. Elle vise également à limiter la hausse des loyers dans des zones où la demande est très importante et ainsi réguler les constructions.

En d'autres termes, ce dispositif permet de soutenir l'activité économique par l'intermédiaire d'un levier fiscal pour les futurs acquéreurs.

Quelles sont les raisons d'investir en PINEL ?

L'investissement en PINEL permet au propriétaire d'un bien immobilier de bénéficier de réductions d'impôt importantes :

- Pour une durée de location de **6 ans**, la réduction d'impôt sera équivalente à **12 % du montant de l'acquisition du bien**.
- Pour une durée de location de **9 ans**, la réduction d'impôt sera équivalente à **18 % du montant de l'acquisition du bien**.
- Pour une durée de location de **12 ans**, la réduction d'impôt sera équivalente à **21 % du montant de l'acquisition du bien**.

Le dispositif PINEL prévoit également la possibilité de déduire toutes les charges déclaratives liées à ce bien, à l'instar de la taxe foncière, les frais de gérance, les intérêts d'emprunt, etc.

Quels sont les prérequis ?

Il existe un certain nombre de critères d'éligibilité pour bénéficier du dispositif PINEL. Cet élément n'est en aucun cas un élément bloquant car les équipes d'Homunity Patrimoine vous accompagnent pour cibler les projets les plus pertinents en fonction de votre situation.

Voici un aperçu des critères ci-dessous :

LOGEMENT NEUF OU ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Le dispositif PINEL s'applique uniquement dans le cadre de l'acquisition de logements neufs ou en état futur d'achèvement. Ce bien immobilier doit être mis en location et être occupé à titre de résidence principale par le locataire.

MONTANT MAXIMAL RETENU

Contrairement à la loi DUFLOT, **la loi PINEL permet d'acquérir jusqu'à deux logements par an** et ainsi de bénéficier du dispositif fiscal sur les deux biens immobiliers. En revanche, le montant maximal retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 euros.

PRIX D'ACHAT AU M² PLAFONNÉ

Le dispositif fiscal cesse de s'appliquer dès que le prix d'achat au mètre carré est supérieur à 5 500 €. Bien entendu, il est tout à fait possible pour le propriétaire-bailleur d'acheter un logement dont le prix au mètre carré est supérieur à 5 500 €. Néanmoins, les avantages fiscaux ne s'appliqueront pas.

ZONAGE DU TERRITOIRE NATIONAL ET ENCADREMENT DES LOYERS

L'objectif de ce dispositif est d'inciter à la construction de nouveaux logements dans les zones de France le requérant. C'est pourquoi le territoire français a été découpé en trois zones en fonction de la tension locative. Chaque année, le zonage évolue.

	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Plafond de loyer mensuel par m ²	17,43 €	12,95 €	10,44 €

La zone A bis

La zone A bis est composée de Paris et sa banlieue, soit 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

La zone A

La zone A comprend l'agglomération de Paris (hors zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, les villes de Lille, Lyon, Marseille, Montpellier et d'autres communes où le prix des logements à la location est très élevé.

La zone B1

La zone B1 inclut certaines grandes agglomérations où la demande en logements est importante, ainsi qu'une partie de la grande couronne parisienne qui n'est pas située en zone A bis et A.

Pour être éligible au Pinel, le bailleur doit se soumettre à des plafonds de loyer en fonction de ces zones géographiques.

COMMENT CALCULER VOTRE LOYER PINEL ?

Pour calculer le loyer dans le cadre de la loi Pinel, plusieurs éléments sont à prendre en compte :

- Le plafond de loyer de la zone où se situe le logement ;
- Le coefficient multiplicateur ;
- La surface habitable du logement.

Pour calculer un loyer Pinel, le propriétaire devra appliquer la formule suivante :

$$\text{plafond de loyer} \times (0,7 + 19/\text{surface habitable}) \times \text{surface habitable}$$

Exemple pour un appartement de 42 m² situé à Champigny-sur-Marne (zone A) :

$$12,95 \times (0,7 + 19/42) \times 42 = \mathbf{626,78 \text{ €}}$$

REVENUS DES LOCATAIRES

Le revenu du locataire ne doit pas être supérieur aux seuils fixés par le législateur. Ces plafonds sont dépendants de la zone de France dans laquelle se trouve le bien immobilier ainsi que de la composition du foyer du locataire. L'objectif est de permettre au propriétaire-bailleur de bénéficier d'un important panel de choix pour le locataire.

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €
En couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	75 361 €	69 105 €	50 349 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	89 976 €	82 776 €	60 783 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	107 463 €	97 991 €	71 504 €
Personne seule ou couple + 4 enfants	120 463 €	110 271 €	80 584 €
Personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €

DURÉE MINIMALE DE LOCATION DU BIEN

Comme évoqué précédemment, le dispositif PINEL permet d'accéder à un avantage fiscal : la réduction d'impôt sur le revenu. Elle varie en fonction de la durée de la location (de 6 ans à 12 ans).

Il n'est pas demandé au propriétaire de s'engager directement sur 9 ou 12 ans. En effet, ce dernier peut commencer en s'engageant sur 6 ans et pourra donc décider à la fin de cette 6^{ème} année s'il poursuivra la location pour les trois années à venir.

Il est possible pour le propriétaire de récupérer son habitation et donc de mettre fin à la location de manière anticipée à la condition de rembourser la réduction d'impôt générée pour les périodes concernées.

NORMES ÉNERGÉTIQUES

Pour qu'un logement puisse être éligible au dispositif PINEL, il est nécessaire que ce dernier respecte les normes énergétiques de type RT 2012.



SIMULATION D'UN INVESTISSEMENT EN LOI PINEL

Financement sur les 9 premières années

Exemple d'acquisition :

Prix TTC de votre appartement	240 000 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	9 600 €
MONTANT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT	249 600 €
Apport personnel	9 600 €

Exemple de simulation en loi PINEL (1)

Vous financez 240 000 € :	
• Remboursement mensuel (sur 20 ans à 2 %)	1 250 €
• Charges (impôt foncier, taxe foncière, copropriété, gestion locative, assurances)	201 €
Vous bénéficiez :	
• Loyer moyen mensuel (net de charges et de taxe foncière)	597 €
• Réduction d'impôt mensuelle	400 €
EFFORT D'ÉPARGNE MOYEN MENSUEL	= 424 € (1)

(1) Exemple d'acquisition générique d'un bien immobilier neuf de 42 m² de surface utile et d'un montant de 240 000 € TTC (stationnement inclus) en zone A définie en annexe de l'article 199 novicies du CGI, dans le cadre fiscal Pinel 2015, soit un montant d'investissement total de 249 600 € après provision sur frais d'acquisition de 9 600 € ; hypothèse d'apport personnel de 9 600 € ; financement bancaire : mensualités d'emprunt de 1 250 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2 % assurance comprise.

LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

Le principe de la loi

Le dispositif CENSI-BOUVARD permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le pourcentage du prix de revient du bien immobilier pendant une durée précise et de récupérer en plus la TVA sur leur investissement.

Ce dispositif n'est éligible que pour des résidences meublées jugées d'utilité publique.

Quelles sont les raisons d'investir en CENSI-BOUVARD ?

Le taux de réduction appliqué est de 11 % avec un plafond d'acquisition de 300 000 € (pour un ou plusieurs logements) sur une période de 9 ans. Le montant maximum de réduction d'impôt est de 33 000 €.

Enfin, dans le cadre d'une acquisition en CENSI-BOUVARD, il est possible pour le propriétaire de récupérer les 20 % de TVA sur le bien immobilier.

Quels sont les prérequis ?

Il existe de nombreux critères d'éligibilité pour bénéficier du dispositif CENSI-BOUVARD. Cet élément n'est pas un élément bloquant car les équipes d'Homunity Patrimoine vous accompagnent dans votre investissement. Toutefois, découvrez ci-dessous les critères requis.

LOGEMENT NEUF EN RÉSIDENCES MEUBLÉES JUGÉES « D'UTILITÉ PUBLIQUE »

Le dispositif est uniquement à destination des logements acquis au sein de résidences meublées jugées d'utilité publique :

- Les résidences avec services pour étudiants ;
- Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées ;
- Les résidences d'accueil et de soins agréées.

MONTANT MAXIMAL RETENU

La loi CENSI-BOUVARD permet l'acquisition de plusieurs biens immobiliers par année fiscale. Toutefois, le montant maximal retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € HT.

MISE EN LOCATION DU BIEN IMMOBILIER

Le propriétaire doit mettre le bien en location dans un délai maximum de 12 mois suivant la livraison et doit contractualiser avec le locataire un bail commercial.

BON À SAVOIR

Ce dispositif peut se cumuler avec le dispositif SCELLIER.

REVENU TOTAL DE CETTE RECETTE LOCATIVE

Les revenus locatifs ne doivent pas représenter plus de 50 % des revenus totaux et ne doivent pas dépasser plus de 23 000 € / an.

DURÉE DE LOCATION DU BIEN

Le propriétaire-bailleur doit s'engager à louer le bien pour une durée minimale de 9 ans (durée durant laquelle s'appliquera la réduction d'impôt). Et durant cette période, aucun démembrement n'est possible sur le bien immobilier.

PLAFOND DE RÉDUCTION D'IMPÔT DU BIEN IMMOBILIER

Le plafond de réduction d'impôt sera donc de 33 000 € (taux de réduction de 11 % sur 9 ans pour un montant maximum d'acquisition de 300 000 €). Dans le cas où l'impôt à payer pour une année par le propriétaire-bailleur serait inférieur à l'économie d'impôt réalisée, il est possible de procéder à un report de cette économie pendant les 6 années suivantes.

ENCADREMENT DES LOYERS

Ici, les biens ne sont pas soumis à un plafonnement des loyers, à un plafonnement des ressources du locataire ou encore à un zonage particulier.



LE DISPOSITIF

LMNP



Le principe de la loi



Le LMNP (loueur en meublé non professionnel) est un statut ouvert à tous les contribuables français qui permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en optimisant la fiscalité sur les loyers perçus, grâce à la mise en place d'un amortissement comptable.

Il s'agit d'un investissement de long terme qui a plutôt vocation à être conservé, l'objectif principal étant de générer un complément de revenus.

Quelles sont les raisons pour investir en LMNP ?



Il existe trois raisons pour investir avec ce dispositif :

- Amortir comptablement son bien sur plusieurs dizaine d'années ;
- Déduire les charges de gestion et les intérêts d'emprunt ;
- Dans le cadre d'un investissement neuf dans une résidence de service (type EHPAD, étudiante...) :
 - Récupération de la TVA à 20 % ;
 - Absence de gestion locative car tout est géré par l'exploitant ;
 - Loyers sécurisés par un bail commercial.

Quels sont les prérequis ?



Voici les trois prérequis afin de pouvoir bénéficier du dispositif LMNP :

- Acheter un logement meublé et le mettre en location ou confier la gestion locative à un bailleur commercial ;
- Les revenus ne doivent pas excéder les autres revenus d'activité du foyer fiscal ;
- Les revenus générés par la location ne doivent pas excéder 23 000 € / an ou 50 % des revenus globaux par an.



LE DISPOSITIF MALRAUX

Le principe de la loi

Le dispositif MALRAUX a comme objectif la restauration d'immeubles et de quartiers historiques. Les biens concernés sont donc des biens anciens situés dans des sites patrimoniaux remarquables.

Les biens concernés peuvent être situés dans des zones classées :

- « **secteurs sauvegardés** » : secteurs dépendants d'un « plan de sauvegarde et de mise en valeur » ; des « quartiers anciens dégradés » ; des quartiers conventionnés « nouveau programme national de renouvellement urbain » ; des quartiers à habitat dégradé.
- « **zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager** » : dans un site patrimonial remarquable avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, dont la restauration a été déclarée d'utilité publique.

Quelles sont les raisons pour investir en MALRAUX ?

Le dispositif MALRAUX permet de bénéficier d'un avantage fiscal (réduction d'impôt) qui est égal aux montants des dépenses éligibles multipliés par un taux de réduction d'impôt qui diffère en fonction de sa localisation :

- En « **secteur sauvegardé** » : la réduction d'impôt sera de 30 % des dépenses avec un plafond de 100 000 € de travaux annuels pendant 4 ans maximum.
- En « **zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager** » : la réduction d'impôt sera de 22 % des dépenses avec un plafond de 100 000 € de travaux annuels pendant 4 ans maximum.

Au-delà de cette réduction d'impôt, le propriétaire du bien bénéficie d'une défiscalisation de ses revenus par l'intermédiaire d'une déduction des autres frais et charges.

Quels sont les prérequis ?

Afin d'être éligible au dispositif MALRAUX, le propriétaire doit le louer au sein d'un des deux secteurs précités.

Le propriétaire doit également s'engager à louer le bien à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans.

Enfin, les travaux de rénovation doivent concerner le bien ciblé mais également l'intégralité de l'immeuble. Ils doivent être supervisés par un architecte des bâtiments de France (ABF). Il est nécessaire de se reporter au cahier des charges des ABF pour connaître les travaux qui sont pris en compte par le dispositif.

LE DISPOSITIF MONUMENTS HISTORIQUES

Le principe de la loi

Ce dispositif aide et encourage la restauration du patrimoine immobilier français classé « monument historique » (châteaux, bâtiments, immeubles et maisons classés, etc.). Ce régime fiscal est très ancien puisqu'il date de 1913.

Quelles sont les raisons pour investir en MONUMENTS HISTORIQUES ?

Le dispositif MONUMENTS HISTORIQUES permet de bénéficier d'avantages fiscaux importants qui sont accordés sans plafond. Le calcul de la réduction d'impôt dépend de la destination du bien immobilier. En effet, quand le bien est directement occupé par le propriétaire à titre de résidence principale, il est possible d'imputer sur les revenus fonciers la totalité des charges foncières et financières du bien.

Dans le cas où le bien est mis en location auprès d'un tiers, il est admis en déduction du revenu global les charges foncières et financières rattachées à l'immeuble.

Il permet également de bénéficier, sous certaines conditions, d'exonération des droits d'enregistrement et d'impôt sur la fortune immobilière.

Quels sont les prérequis ?

Ce dispositif fiscal n'est ouvert qu'à l'acquisition d'un bien immobilier ancien classé monument historique.

L'acquisition seule ne suffit pas à ouvrir le droit à ce dispositif fiscal ; il est nécessaire d'effectuer des travaux spécifiques à l'instar de la rénovation, de l'amélioration ou de la mise aux normes.

Le propriétaire doit utiliser le bien à titre de résidence principale ou doit louer le bien à un tiers. Enfin, le propriétaire s'engage à conserver le bien au minimum 15 ans.



LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER



Le principe de la loi



Le dispositif DÉFICIT FONCIER permet la rénovation des biens immobiliers anciens (ou considérés comme vétustes) afin de moderniser le parc immobilier locatif. Ce dispositif vise à réduire le déficit de logements disponibles en France et à revaloriser certains biens immobiliers (principalement en centre-ville).

Quelles sont les raisons pour investir en DÉFICIT FONCIER ?

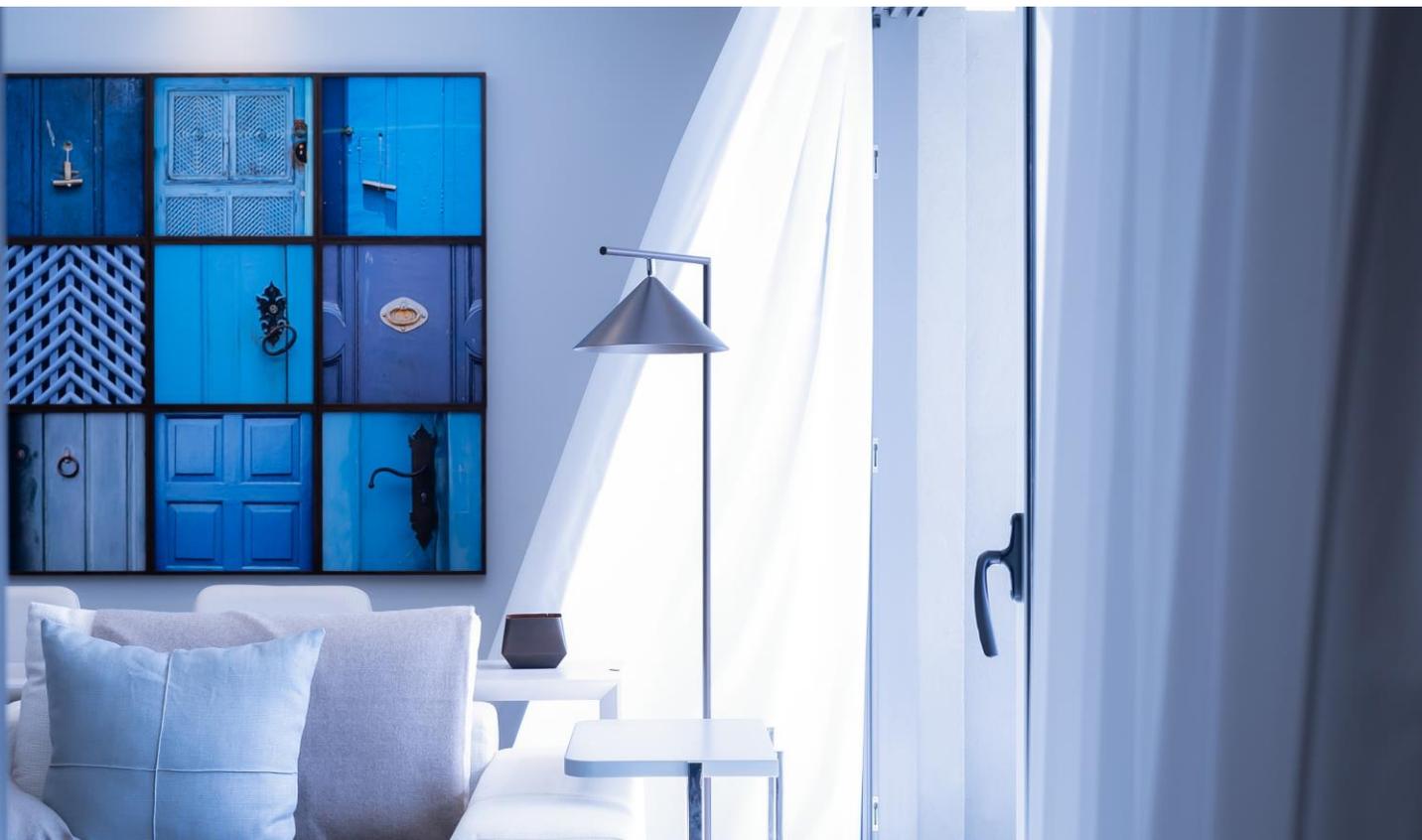


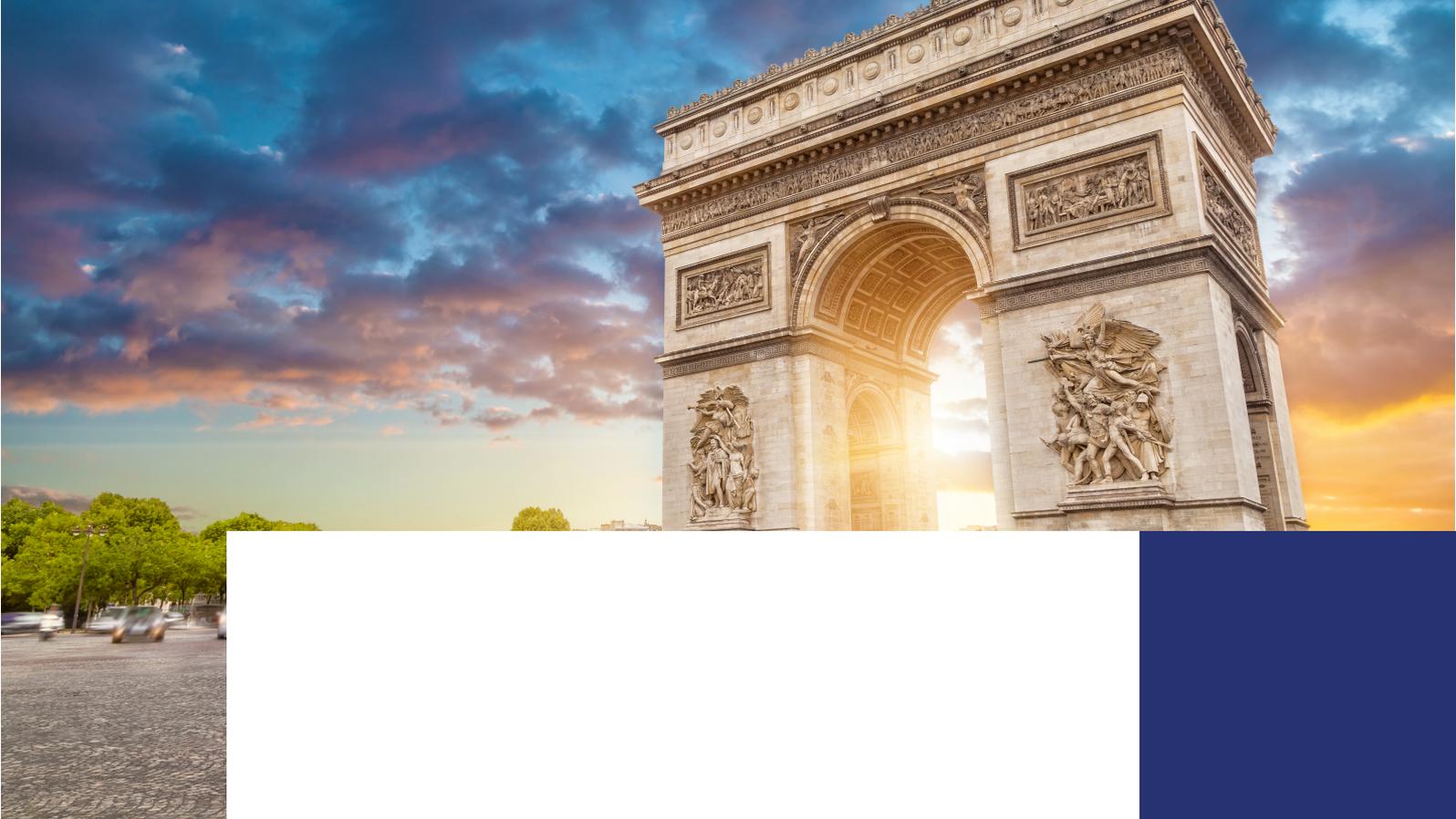
Le dispositif DÉFICIT FONCIER est un dispositif fiscal qui permet de réduire à la fois les revenus fonciers et les autres revenus imposables dans la limite de 10 700 €. Dans le cas où le déficit foncier est supérieur à ce montant, la différence est reportée sur les bénéfices fonciers des 10 années suivantes.

Quels sont les prérequis ?



Avant de bénéficier du dispositif, il est indispensable de réaliser certains travaux de rénovation (amélioration ou mise aux normes). Aussi, le propriétaire s'engage à louer son bien pendant 3 ans minimum. Dans la pratique, dès que le propriétaire imputera le déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.





CONTACTEZ-NOUS

CONSEIL ET CAPITAL

contact@conseiletcapital.com

01 83 73 68 54

www.conseiletcapital.com

CONSEIL ET CAPITAL - 22 Rue de Rungis – 75013 Paris- RCS Paris 852 107 085