

La loi PINEL en quelques mots...



0€ D'impôt pendant 6, 9 ou 12ans¹

Devenez propriétaire à la rochelle

Le principe

Le dispositif de défiscalisation **PINEL** s'adresse aux particuliers domiciliés en France faisant l'acquisition d'un ou plusieurs logements neufs (ou en l'état futur d'achèvement) entre le **1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016**.

Ces logements doivent être situés dans certaines zones (A, A bis, B1, B2), et respecter un niveau de performance énergétique globale (norme RT2012).

Ces logements doivent être mis en location, au titre de résidence principale, dans le respect des plafonds de loyer et des conditions de ressources fixés par la loi.



Réduction d'impôt

Loi PINEL, un dispositif avantageux. L'état vous accorde une réduction d'impôt de **12%, 18% ou 21%** du montant de votre investissement² en fonction de la durée de location choisie **6, 9 ou 12 ans**.

Vous pouvez effectuer jusqu'à 2 acquisitions, dans la limite de 300 000€, par foyer fiscal et par année d'imposition (Plafond par m² pris en compte : 5 500 € / m²).

Les avantages pour vous

- Vous investissez dans un appartement ou une maison neuve de qualité.
- Vous diversifiez vos investissements.
- Vous épargnez vos impôts.
- Vous protégez votre famille (en cas de décès pendant le prêt, les héritiers bénéficieront d'un bien immobilier qui sera entièrement payé par l'assurance et d'une rente générée par les loyers).
- Vous préparez votre retraite (au terme des neuf années la revente du bien générera un capital financier important pour la retraite).



¹ Dans la limite de 63 000€ sur 12 ans pour un investissement de 300 000€. ² correspondant à 2% par an pendant 9 ans puis 1% par an les années suivantes jusqu'à 12 ans. Document non contractuel

La loi PINEL en quelques mots...

Quelques précisions sur les plafonds de la loi PINEL

Plafonds annuels de ressources du foyer pour les baux conclus en 2014		
Composition du foyer du locataire	Zone B1 (La Rochelle, ...)	Zone B2 (Ste Soulle, St Xandre...)
1 personne	30 019 €	26 776 €
Couple	40 089 €	35 757 €
1 personne ou couple avec 1 personne à charge	48 210 €	43 002 €
1 personne ou couple avec 2 personnes à charge	58 200 €	51 913 €

Plafonds de loyer par m ² pour les baux conclus en 2014	
Formule de calcul du loyer au m ² Loyer = plafond PINEL X (0,7+19/surface)	
Zone B1 - 2014	10 €
Zone B2 - 2014	8.69 €

En attente du décret des plafonds pour 2015.

Les points de vigilance

- L'avantage fiscal est décalé dans le temps, la réduction fiscale est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux. L'achèvement des travaux doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement.
- L'avantage fiscal entre dans le plafond des niches fiscales de 10 000 €.
- La valorisation du logement, et particulièrement les points suivants sont à analyser :
 - Le site d'implantation du logement.
 - Les perspectives de valorisation du bien en fonction de l'offre immobilière déjà existante, des prestations du logement et du prix d'acquisition.
 - L'importance de la demande locative locale, et son pouvoir d'achat afin de garantir une location rapide au juste prix.
- La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable.

Le marché locatif de La Rochelle et son Agglomération

- Le revenu moyen déclaré par foyer est de **22 874€³** (1 906€/mois).
- Loyer moyen constaté est de **14.30€** par m² à La Rochelle et de **10€** par m² pour la communauté d'agglomération⁴.
- Une large majorité des ménages sont locataires de leur résidence principale (**63,20%**)⁵.

³ et ⁵ Source INSEE - Ville de La Rochelle - DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques 2011. ⁴ Source CLAMEUR - Observatoire privé des marchés locatifs privés. Document non contractuel.