

GUIDE LOI PINEL

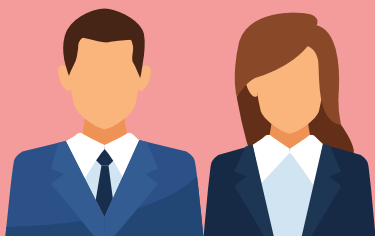


PRINCIPE

Le dispositif Pinel permet de se constituer un patrimoine en investissant dans un **secteur pérenne et rentable**, en bénéficiant d'une **forte réduction d'impôt**, mobilisant un **faible effort d'épargne**. Outre l'avantage fiscal, l'investissement locatif permet d'obtenir un **taux de rendement supérieur** aux produits bancaires traditionnels, tout en pouvant bénéficier du **lever de crédit bancaire**.



OUVERT À TOUS



Le dispositif Pinel est **ouvert à tous contribuables**, résident fiscal français, majeur, qui achète un bien immobilier **neuf ou en état futur d'achèvement**, destiné à être **loué à usage de résidence principale**. Le logement doit répondre à des **normes énergétiques** et être situé dans une zone géographique définie.

AVANTAGE FISCAL

Investir en loi Pinel permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt** en fonction de la durée de location.

6 ans

2 % / an

12%

36 000 €

9 ans

2 % / an

18%

54 000 €

12 ans

1,75 % / an

21%

63 000 €

Jusqu'à



L'utilisation du **crédit bancaire** est préférable, même si vous disposez d'une épargne suffisante. En effet, les **intérêts sont déductibles des loyers**, et l'assurance-emprunteur vous permet de **protéger vos proches** en cas de décès.

Il est **fortement conseillé** de faire appel à un **CGP agréé** pour vous accompagner dans cette démarche.

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

- Ville / Quartier avec un potentiel d'évolution du prix
- Environnement **dynamique**
- **Proximité** des transports en commun et commodités (commerces, ...)
- Logement **fonctionnel** et **agréable** (attention aux charges de copropriété)
- **Typologie** du bien cohérent avec la cible de location (étudiant, ...)



GARANTIES



- Garantie de parfait achèvement
- Garantie biennale
- GFA (Garantie Financière d'Achèvement)
- Garantie dommage-ouvrage et décennale

CAS PRATIQUE

Montant de l'investissement : 150 000 €

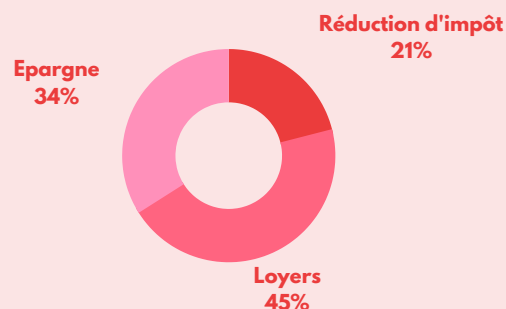
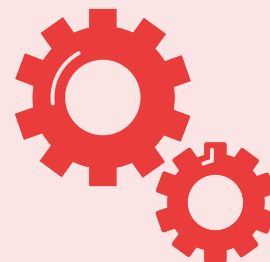
Durée de location : 12 ans

Loyer : 5 625 € / an

Conclusion : votre **effort d'épargne** est équivalent à 34 % de la valeur du bien.

Le reste est payé par l'**avantage fiscal** et les **loyers** perçus.

NB : Les investissements en Pinel sont limités à 300 000 € par foyer fiscal. La réduction fiscale quant à elle est limitée à 10 000 € / an.



A RETENIR



- **Réduction d'impôt** jusqu'à 63 000 €
- Effet de **levier du crédit**
- Devenir propriétaire **sans apport**
- Location possible à ses **proches**
- Un outil de **protection des proches**

Prenez rendez-vous dès maintenant pour une consultation patrimoniale offerte

