

- Crédit immobilier -

Investissement locatif : le dispositif de défiscalisation Pinel prolongé pour 4 ans mais appliqué à un nombre limité de zones géographiques

Le dispositif d'investissement locatif Pinel a été prolongé pour 4 années supplémentaires, jusqu'au 31 décembre 2021. Si le mécanisme de défiscalisation dans l'immobilier neuf ou ancien rénové reste identique, la liste des villes où l'achat d'un logement ouvre droit à l'avantage fiscal est désormais limitée à certaines zones géographiques.

Un dispositif ciblé sur les zones en tension

Le dispositif Pinel 2018 s'appliquera uniquement à certaines zones géographiques dites "en tension", où la demande de logements est très forte et le déséquilibre entre l'offre et la demande important.

Les investissements locatifs qui bénéficieront du dispositif Pinel seront réalisés uniquement dans les zones A, A bis et B1. Le détail des zones est disponible sur le site officiel Loi Pinel, qui propose [un moteur de recherche dédié](#).

Les principales communes bénéficiaires sont les grandes agglomérations (Lyon, Lille, Montpellier, Marseille...), situées en région parisienne, sur la Côte d'Azur, et dans les départements d'Outre-mer.

Le dispositif permet des réductions d'impôts de 12 à 21 % du prix du bien

Le principe du dispositif Pinel reste identique : la défiscalisation porte sur les logements neufs ou anciens avec de très importants travaux à effectuer. Les logements doivent être loués non meublés, avec des loyers plafonnés, pendant 6, 9 ans ou 12 ans. Les revenus des locataires pouvant bénéficier d'un logement Pinel doivent être inférieurs à certains plafonds, calculés en fonction de la zone géographique, du nombre d'enfants à charge et s'il s'agit d'une personne seule ou d'un couple. Le propriétaire peut louer son logement à un membre de sa famille, à condition qu'il ne fasse pas partie de son foyer fiscal.

L'avantage fiscal est réparti sur toute la durée d'engagement de location, dans la limite d'un plafond global de 300 000 euros et de 5 500 €/m² : 12 % du prix d'achat du bien sur 6 ans, 18 % sur 9 ans, 21 % sur 12 ans.

Financer à crédit est recommandé

A moins de disposer d'une trésorerie généreuse, il est intéressant d'étudier le recours au crédit pour financer cet achat. Sinon, les revenus locatifs (nets des frais et charges) viendront s'ajouter aux revenus et seront imposés au taux marginal de l'impôt sur le revenu, à 14, 30, 41 ou 45 %. Avec le crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des loyers, qui sont ainsi moins fiscalisés. Pour établir un plan de financement, il est judicieux de faire appel à un expert tel que acecredit.fr, réseau

national de courtiers en crédit immobilier.

Bon à savoir

Les frais et commissions facturés par les intermédiaires (agents immobiliers, conseil en gestion de patrimoine, etc.) lors de l'acquisition de logements éligibles à la réduction d'impôt Pinel seront bientôt plafonnés par décret, selon un pourcentage du prix de revient du logement.

A propos de ACE Crédit:

Créé en 1995, ACE Crédit est l'un des premiers acteurs historiques du marché du courtage en prêt immobilier. acecredit.fr négocie pour les emprunteurs le crédit immobilier le plus adapté à leur projet : taux, assurances, garanties, conditions de remboursement anticipé, aides, etc.

En agence ou via Internet, les 250 conseillers acecredit.fr, formés aux techniques du crédit et maîtrisant parfaitement les produits bancaires, suivent et accompagnent leurs clients, du premier contact à la signature chez le notaire.

ACE Crédit possède 77 agences réparties sur le territoire, dont 15 en Ile-de-France.

ACE Crédit a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont 14 000 en 2016, pour un montant total de 3,1 milliards d'euros.

ACE Crédit rejoint la Compagnie Européenne de Crédit depuis décembre 2017.

www.acecredit.fr

Contacts presse – Agence Kalaapa :

Audrey Bizet – 06 24 88 06 69 – audrey.bizet@kalaapa.com

Virginie Senizergues – 07 82 07 97 96 – virginie.senizergues@kalaapa.com