



PINEL ANCIEN ou « réhabilité »

Cumuler les avantages du Pinel neuf et des travaux de l'ancien

PRINCIPE DE L'INVESTISSEMENT

- L'investissement en Pinel ancien ou « réhabilité » consiste à réaliser de lourds travaux au sein d'un immeuble et les appartements qui le composent.
- Les travaux effectués octroient la possibilité de les déduire sur les revenus fonciers et/ou sur le revenu global.
- La réhabilitation visant à obtenir une excellente performance énergétique permet également une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% selon la durée d'engagement de location choisie.

LES CONTRIBUABLES CONCERNÉS ET OBJECTIFS

- Tout investisseur souhaitant se constituer un patrimoine immobilier ancien et optimiser sa fiscalité.
- Ce régime concerne également les propriétaires ayant déjà des revenus fonciers
- Constitution d'un patrimoine tout en diminuant l'imposition via les conditions optimisées du dispositif
- Protection de la famille grâce à la souscription d'une assurance du prêt
- Préparation de la retraite

QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX ?

- L'investissement en Pinel ancien permet de cumuler les avantages fiscaux des dispositifs PINEL et DEFICIT FONCIER.
- Une partie des travaux effectués sont imputables sur les revenus fonciers et le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Le solde des travaux est reportable sur les revenus fonciers pendant les 10 années suivantes.
- Les intérêts d'emprunt constitue également une charge déductible à hauteur seulement des revenus fonciers.
- L'investissement est en parallèle éligible à la réduction d'impôt Pinel de 12%, 18% ou 21% étalée sur 6 ans, 9 ans, ou 12 ans en fonction de la durée d'engagement de location.

CONDITIONS À RESPECTER

- Louer pendant 6, 9 ou 12 années à usage d'habitation et à titre de résidence principale.
- Des plafonds de loyers et de ressources du locataire sont à respecter.
- Les logements doivent délivrer une excellente performance énergétique, contrôlée par un expert.
- La défiscalisation est plafonnée à 5500 €/m² habitable et dans la limite de 300 000 €.

