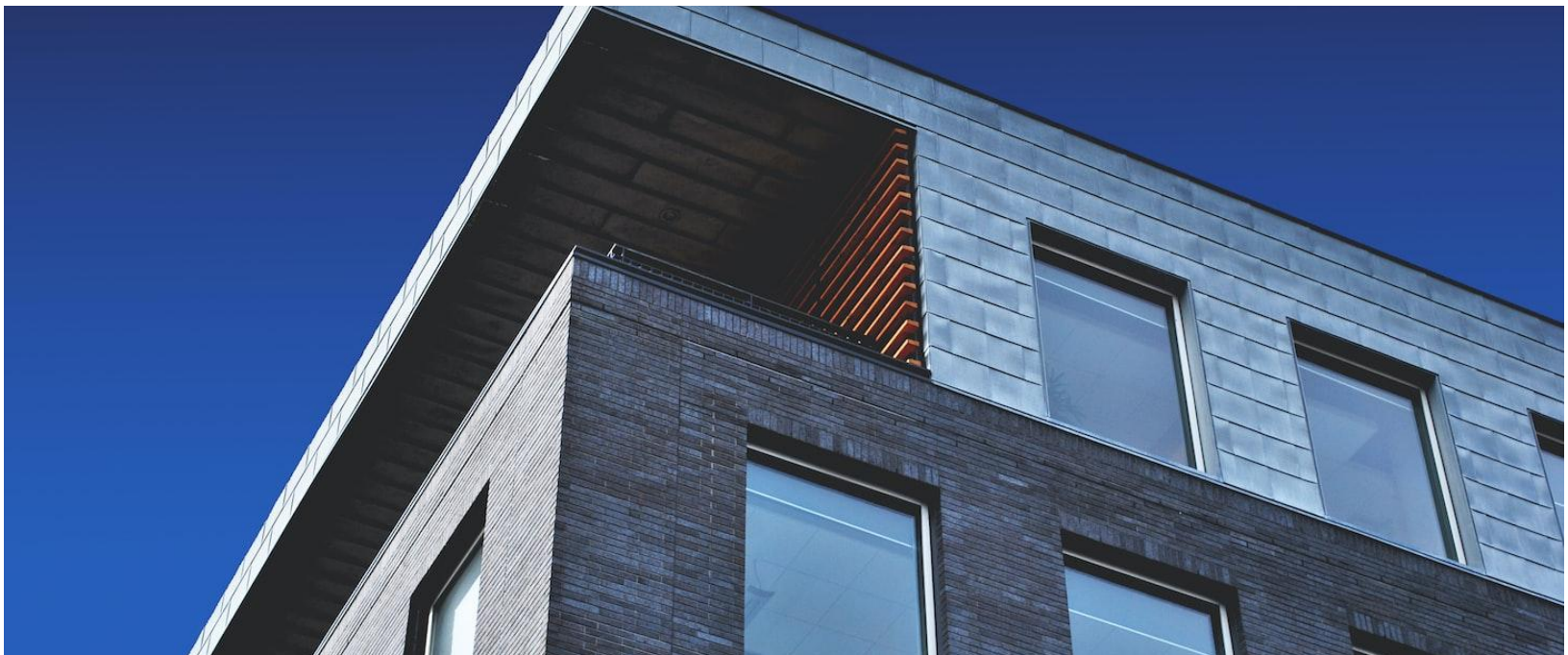


Le dispositif Pinel pour l'achat immobilier neuf



Une opportunité pour les contribuables à condition d'être bien préparée. Attention : 2022 est la dernière année pour investir à des taux aussi avantageux !

Réservé à l'immobilier neuf soumis par définition aux normes de construction les plus actuelles de protection de l'environnement, les biens concernés sont donc moins énergivores que les achats dans l'ancien.

**Je vous accompagne dans les méandres des questions qui vont se poser.
Continuez la lecture ou [Contactez-moi](#) >>**

Les avantages liés au neuf ou à l'ancien rénové deviennent de plus en plus prégnants, avec **la loi climat qui va rendre progressivement certains biens impropres à la location** :

- Les biens évalués en G à partir de 2025,
- Les biens évalués en F à partir de 2028,
- Les biens évalués en E à partir de 2031, au regard du diagnostic de performance énergétique (DPE) et donc plus difficiles à vendre.

Pour les mettre aux normes, de plus en plus des travaux vont être nécessaires ce qui obèrera la rentabilité dans l'ancien au profit du neuf. Celui-ci aujourd'hui se trouve déjà en A ou en B au regard du DPE, renforçant ainsi son potentiel d'attractivité de par l'impact sur les coûts induits : ravalements plus distants dans le temps, frais de notaire plus réduits ou charges de copropriété plus faibles.

Avec une **réduction fiscale possible dans le neuf** à la différence de l'ancien et de façon durable, j'achète donc le bien moins cher en termes d'effort d'épargne si je **défalque le loyer** et la réduction d'impôt des charges à prévoir. L'investissement en dispositif Pinel prend alors tout son sens.

Les avantages du dispositif Pinel

- Réduire vos impôts** suivant votre type de fiscalité de façon conséquente et pérenne, l'investissement locatif Pinel ouvrant droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien acheté.
- Vous **constituer un patrimoine immobilier** pour un effort d'épargne modeste.
- Générer un revenu complémentaire** à partir des loyers perçus, s'ajoutant à la réduction d'impôts - d'où une diminution de votre effort d'épargne.
- Préparer votre retraite** : nous sommes en mesure de vous créer des revenus nets de fiscalité, vous rendant une fois en retraite pleinement propriétaire d'un bien. En cas de mise en location, vous percevrez des revenus complémentaires tirés des loyers versés, réduisant ainsi la baisse annoncée de vos revenus.

L'encadrement du dispositif Pinel

Voici les critères légaux qui déterminent ce que vous devez acheter, où, et pour en faire quoi, si vous voulez bénéficier du dispositif Pinel:

- Le logement est situé dans un immeuble collectif, dans une zone géographique en déficit de logements et éligible au Pinel.
- La mise en location respecte les plafonds de loyers et de ressources fixés par décret, en fonction de la zone concernée.
- Le logement est non meublé, à titre de résidence principale, à un prix inférieur d'environ 20% au marché du secteur concerné.
- Le logement atteint un niveau global de performance énergétique fixé par le code général des impôts.
- Le propriétaire s'engage sur une durée initiale de location de 6, 9 ou 12 ans.

L'avantage fiscal est croissant et réparti sur toute la durée d'engagement, dans la limite d'un plafond global.

Exemple de gain global

Pour un bien acheté à 300 000€, vous générez sur une période de 11 ans un capital de 83 770€ entre ce que vous a versé votre locataire et le Trésor Public, par le biais de la défiscalisation pour un effort d'épargne de 312€ par mois en moyenne sur la même période, soit un gain réel de :

$$83\,770 - 312 \times 132 \text{ mois (soit 11 ans)} = 83\,770 - 41\,184 = \mathbf{42\,586\text{€}}$$

Vous avez donc réussi à épargner 42 586€ sur 11 ans, soit un gain tous frais payés de 3 871,45€ par an sur ces 11 années et une rente locative à terme de 835€. Il faut affiner ces chiffres en fonction de votre configuration familiale et fiscale.

Connaissez-vous un placement actuel qui peut vous rapporter 3 871€ par an tout en économisant 47 763€ d'impôts ?

Notre accompagnement particulier chez Plus-Value Patrimoine

Pour que votre investissement dans l'immobilier locatif Pinel soit un franc succès, il est important que vous ayez toutes les cartes en main. Nous nous engageons à :

- Maîtriser les leviers fiscaux en votre faveur aux différentes étapes de l'opération ;
- Assurer la cohérence de tous les paramètres : éligibilité du programme à la défiscalisation, attractivité locative, prévention des risques de non-paiement des loyers et vigilance quant aux éléments d'attractivité indispensables : bassin d'emploi, équipements municipaux, scolaires ou commerciaux... ;
- Favoriser la location de votre bien ;
- Présélectionner pour vous les meilleurs produits en rapport avec votre situation et vos attentes afin d'identifier des biens suffisamment rentables ;
- Procéder à la simulation de l'opération au sein de votre patrimoine en la comparant avec une opération immobilière simple ;
- Procéder à l'analyse du prix de l'investissement envisagé en le comparant aux prix moyens du secteur ;
- Analyser la zone locative : besoins en logements, prix pratiqués ;
- Analyser les besoins de la zone locative : studios, T2, T3, structures familiales.

[Parlons-en](#)

Formé au sein d'une grande banque, François Trientz a créé Plus-Value Patrimoine pour répondre aux attentes des clients qui déploraient de perdre le contact et le suivi avec leur conseiller en gestion de patrimoine avec lequel ils avaient pu établir une relation de confiance sur l'ensemble de leurs problématiques patrimoniales.

Dans les institutions classiques le turnover est de mise, et les clients regrettent de devoir se confier à un nouvel interlocuteur estimant à juste titre qu'ils livrent des choses intimes et que leur conseiller avaient été présents à des étapes cruciales de la gestion de leur patrimoine et que maintenant il fallait changer sans connaître sa valeur et si le feeling allait passer. Le rôle d'un cabinet est de répondre aux attentes de ses clients.