



Loi Pinel

EN BRETAGNE



DISPOSITIF Pinel

Art. 199 novovicies du Code Général des Impôts

Principe général

Le dispositif d'investissement Pinel permet d'obtenir, sous certaines conditions, une réduction d'impôts dans le cadre de l'achat d'un logement neuf destiné à la location. Pour être éligible, le bien doit se situer dans une zone de tension immobilière, c'est-à-dire dans un secteur où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Le dispositif **Pinel +** vient cohabiter avec la loi Pinel actuelle. Il s'enrichit de **normes écologiques** et de **confort**. En investissant en **2024 en Pinel +**, vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt maximale soit **63 000 € sur 12 ans**

Pour qui ?

Pour les contribuables français, personnes physiques qui achètent directement un logement, ou par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (associés de SCI notamment).

Pour quel type d'investissement ?

Les investissements réalisés dans le secteur du logement locatif situé en zone Pinel et respectant la réglementation RT 2012 (RE 2020 pour le Pinel + et des normes écologiques et de confort renforcées).

Quelle est la période d'application de la loi ?

Jusqu'au 31 décembre 2024.
Il ne vous reste donc plus que quelques mois pour en bénéficier !

Quel est son fonctionnement ?

Une acquisition Pinel donne lieu à une réduction d'impôt de 9 %, 12 % ou 14 % de l'investissement, étalée sur 6, 9 ou 12 ans.



LE PINEL Point par point

Avantage fiscal

La réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement locatif choisie par l'investisseur : 9 % pour un engagement de 6 ans, 12 % pour 9 ans, et 14 % en cas de renouvellement jusqu'à 12 ans.

Il est possible de prolonger sa durée d'engagement initiale et donc de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire :

| Taux de réduction d'impôt pour des investissements réalisés en 2024 | | |
|---|--|---|
| Engagement initial | Pinel | Pinel + |
| 6 ans • 1 ^{re} prorogation de 3 ans • 2 ^e prorogation de 3 ans | 9 % + 3 % (total : 12 %) + 2 % (total : 14 %) | 12 % + 6 % (total : 18 %) + 3 % (total : 21 %) |
| 9 ans Prorogation de 3 ans | 12 % + 2 % (total : 14 %) | 18 % + 3 % (total : 21 %) |

Cet avantage fiscal est limité à deux logements par an, un montant total des investissements de **300 000 € par an**, et un prix au mètre carré de **5 500 €**.

Bon à savoir : Si la réduction d'impôt obtenue est supérieure au montant de votre impôt dû, vous ne pourrez pas reporter l'excédent sur l'impôt des années suivantes.

Investir intelligent : L'immobilier est une valeur performante à long terme ; un délai de détention de 10 ans est généralement conseillé.



Les conditions

Pour bénéficier des avantages fiscaux, les investisseurs doivent :

- **Acheter un logement neuf** respectant les normes énergétiques en vigueur.

- **Mettre le logement en location** dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble, ou la date de son acquisition si celle-ci est postérieure. Le bien doit être non meublé et loué en tant que résidence principale.

- **Durée de mise en location** : la période de location doit s'étendre sur une durée de 6 à 12 ans. Le locataire peut être l'ascendant ou le descendant du propriétaire à condition qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal de ce dernier.

- Les loyers appliqués durant toute la période de location **ne doivent pas dépasser certains plafonds** fixés annuellement par préfet de région.

Pour exemple, pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à Brest à **9,75 € / m²**.

Par ailleurs, les ressources des locataires bénéficiant d'un logement du dispositif Pinel breton ne doivent pas dépasser certains plafonds.

Plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus ou renouvelés en 2023 :

| Situation | Plafonds annuels de ressources - Zone B1 |
|---|--|
| Personne seule | 35 435 € |
| Couple | 47 321 € |
| Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge | 56 905 € |
| Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge | 68 699 € |
| Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge | 80 816 € |
| Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge | 91 078 € |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 10 161 € |

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

• • •

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET **Loi Pinel**



Quels impacts ?

- Le prélèvement à la source est avantageux pour les propriétaires usant du dispositif Pinel, et permet de gagner en trésorerie.
- Dès le mois de janvier, le contribuable bénéficie d'un acompte de 60 % de la réduction fiscale.
- Le solde est, quant à lui, régularisé aux mois d'août à septembre suivants.
- Le seul point de vigilance de cet acompte est qu'il dépend de la dernière déclaration d'impôt.

Cela signifie que la première année de l'investissement, il n'y a pas d'acompte et que le contribuable est obligé d'attendre la régularisation jusqu'à septembre.





PEUT-ON ACHETER EN LOI PINEL VIA **une SCI ?**



Le dispositif Pinel permet aux propriétaires de logements neufs destinés à la location d'obtenir d'importantes réductions d'impôts sous certaines conditions.

Lorsque vous achetez un appartement neuf via une SCI, la loi Pinel peut également s'appliquer et permet ainsi à chacun des investisseurs de bénéficier d'avantages fiscaux, au prorata des parts acquises dans le logement.

Que vous soyez acquéreur particulier ou acheteur via une SCI, les conditions et obligations de la loi Pinel ne varient pas. Ainsi, afin de bénéficier de cette réduction d'impôts, vous devrez respecter les mêmes règles et engagements de location.





SPÉCIALISTE DES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER ET DU PATRIMOINE

Notre histoire et notre connaissance des mécanismes de l'investissement immobilier nous ont amenés à offrir aux clients du Groupe Océanic un service complet et sur-mesure incluant l'assistance juridique et fiscale.

Leader de la promotion immobilière

- Le Groupe Océanic est présent depuis près de 20 ans. Nous avons, depuis, bâti plus de 1 700 lots sur un total de 45 résidences
- Forts de cette expérience, nous développons des projets de prestige en Bretagne, région d'origine du groupe
- Toutes les garanties d'un promoteur de premier plan : nous disposons d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque, d'une assurance dommage ouvrage par programme et nous garantissons l'installation du 1^{er} locataire.

Un agent immobilier multi-services

- Le Groupe Océanic dispose de 3 agences en Bretagne et 2 agences en Guyane (Cayenne et Kourou)
- Nous proposons un service global à nos clients : transaction neuf et ancien, immobilier d'entreprises, gestion locative et gestion de copropriétés.

22, rue de Lyon - 29200 BREST
02 98 43 44 44 - contact@groupeoceanic.com
www.groupeoceanic.fr