



## L'INFO LOGEMENT DU MOIS

### **ZOOM sur le dispositif d'investissement locatif « Pinel »**

Ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôt assise sur le prix d'acquisition de l'appartement dans la limite d'un plafond de 300 000 €

#### **Opérations éligibles :**

- les logements neufs acquis ou construits entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016.
- les logements ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates.
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement.

#### **Communes éligibles :**

Les logements doivent être situés en zone B1 ou en zone B2 après agrément accordé par le préfet de région pour les logements situés dans ces communes. Pour l'Isère, les communes situés en zone B1 sont listées par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014. *(Pour savoir si le bien que vous souhaitez acheter est situé sur une commune éligible au dispositif, n'hésitez pas à nous contacter !)*

Les autres communes classées en zone B2 et éligibles au dispositif « Pinel » après agrément du Préfet de région sont : Le Grand Lemps, Jardin, Le Péage de Roussillon, Pontcharra, Pont-Evêque, Sablons, Saint-Clair du Rhône, Roussillon, Saint Maurice l'Exil, Seyssuel, Salaise sur Sanne, Vienne.

#### **Engagements du bailleur :**

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer vide et à titre de résidence principale le logement pendant une certaine durée (6, 9, 12 ans). La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources appréciés à la date de conclusion du bail.

La location peut être consentie à un descendant non membre du foyer fiscal.

*Consultez-nous pour connaître ces plafonds !*

#### **Montant de la réduction d'impôt :**

Le taux de réduction d'impôt applicable au prix d'acquisition du logement est fonction de la durée de l'engagement de location. Ainsi, dans le cadre d'un engagement souscrit auprès de l'administration fiscale pour une durée de 6 ans le taux de réduction d'impôt est de 12%, pour un engagement de 9 ans le taux est de 18%, pour un engagement de 12 ans le taux est de 21%.

Le montant de la réduction d'impôt auquel pourra prétendre le bailleur est réparti selon la durée d'engagement choisie.

En effet, selon que l'engagement de location a été conclu sur une durée de 6 ou 9 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 2% par an ; il passe ensuite à 1% par an au cas où l'engagement de location a été conclu pour une durée de 12 ans.

**Exemple :** Un particulier acquiert un logement de 70m<sup>2</sup> au prix de 160 000 €. Le bailleur s'engage à louer le bien selon le dispositif Pinel pendant une durée de 9 ans. Le taux de réduction d'impôt est égal à 18% du prix de revient du logement sur cette période soit une réduction d'impôt de :  $(160\ 000 * 18\%) = 28\ 800\ €$

Chaque année et pendant une durée de 9 ans, le bailleur pourra déduire de ses impôts une somme de 3200 €.

**Un outil de calcul vous permettant de simuler un investissement locatif est mis à votre disposition.**

*Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...*

**ADIL 38**  
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble  
04.76.53.37.30

**ADIL 38 / Agence Nord Isère**  
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon  
38300 Bourgoin-Jallieu  
04.74.93.92.61

**Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit,*

*les professionnels et les associations d'usagers.*

*Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.*