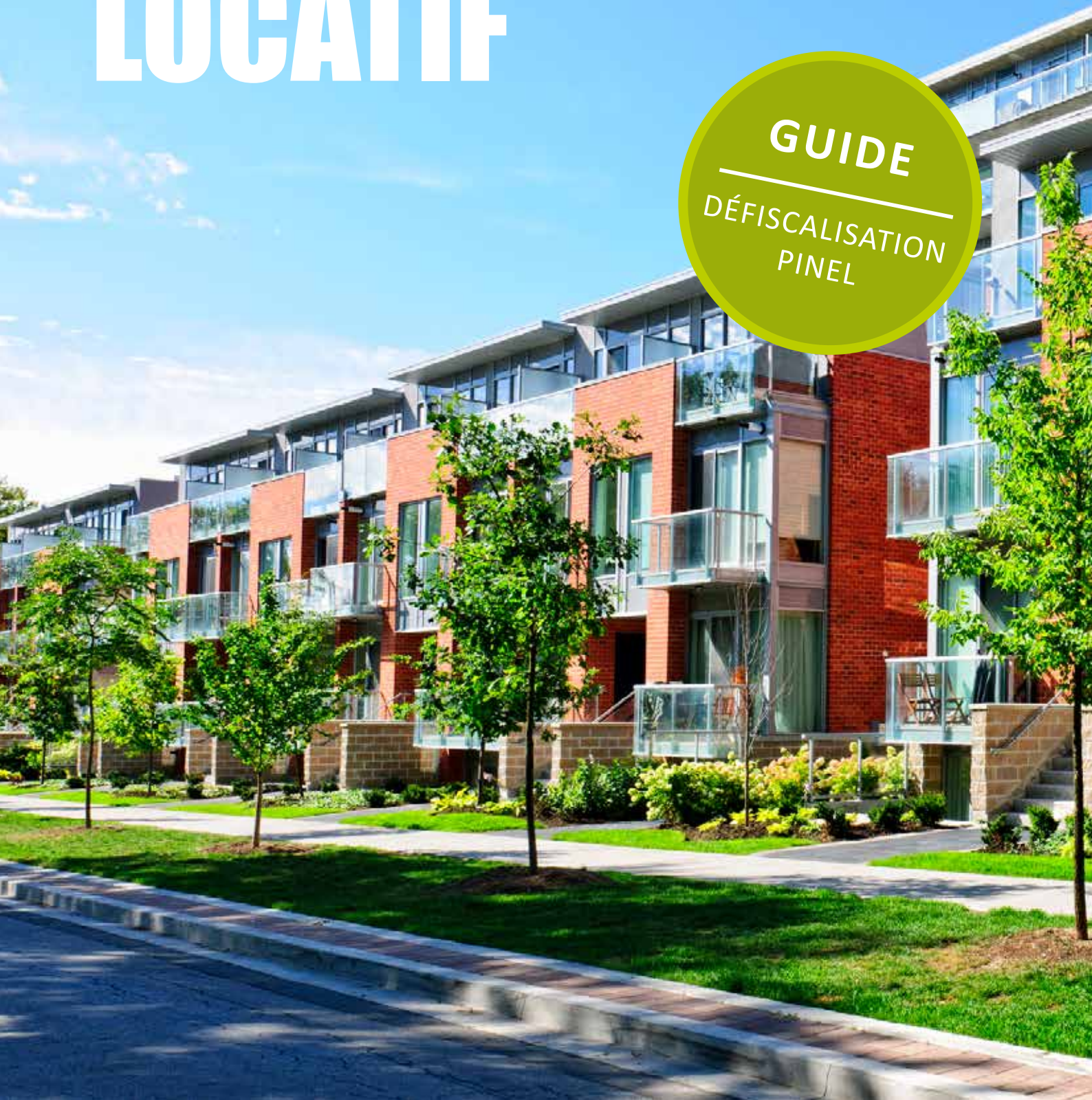


# DÉFISCALISATION IMMOBILIER LOCATIF

**GUIDE**  
DÉFISCALISATION  
PINEL



## SOMMAIRE

<b>Guide – Défiscalisation Pinel</b> .....	3
▶ 1. Qu'est-ce que la loi Pinel ? .....	4
▶ 2. Les bénéficiaires .....	4
▶ 3. Les conditions d'éligibilité .....	4
▶ 4. Les avantages fiscaux .....	10
▶ 5. Pourquoi investir sous Pinel ? .....	10
▶ 6. Les villes à privilégier .....	11
▶ 7. Les 7 conseils de notre expert .....	12
▶ 8. Évolution de la loi et Pinel + .....	13
▶ 9. En résumé .....	16



# Guide – Défisicalisation Pinel

Devenir propriétaire, voilà une idée qui prend racine dans l'espoir de beaucoup de Français, et surtout en période de crise, car la pierre reste une valeur sûre, un investissement fiable. Et cela n'est pas toujours réalisable. Cependant, il existe une mesure légale qui permet l'accès à la propriété pour beaucoup de ménages. Ce dispositif est connu sous le nom de Loi Pinel.

Il comporte de nombreux avantages :

- ▶ Une forte réduction d'impôt
- ▶ La constitution d'un patrimoine immobilier
- ▶ L'accès au financement sans besoin d'apport personnel
- ▶ L'assurance de revenus complémentaires réguliers
- ▶ La protection de sa famille
- ▶ Une possibilité de plus-value au moment de la revente.



## 1. Qu'est-ce que la loi Pinel ?

L'Etat Français a mis en place la loi Pinel en 2014 afin d'étoffer le nombre de logements neufs disponibles sur le marché et de dynamiser le secteur de la promotion immobilière. En effet, il y a toujours un manque important de logement dans les grandes villes françaises.

En parallèle, elle permet aux particuliers fiscalement domiciliés en France qui investissent dans l'immobilier locatif de bénéficier d'avantages fiscaux, sous réserve de remplir certaines conditions.

L'enjeu de ce dispositif est triple :

- ▶ **construire des logements dans les « zones tendues », c'est-à-dire dans des communes où l'offre de logements est considérablement inférieure à la demande,**
- ▶ **encourager l'investissement locatif en France et par la même occasion favoriser la croissance économique du pays,**
- ▶ **développer une offre de logements locatifs dits « intermédiaires », c'est-à-dire des logements qui sont accessibles aux ménages qui n'ont pas accès au « parc social » parce qu'ils ont des revenus dépassant le plafond légal imposé,**

**mais qui en même temps éprouvent des difficultés à se loger sur le « marché libre » en raison d'une insuffisance globale de ressources leurs offrant aisance et flexibilité.**

Par conséquent, acheter un logement neuf ou le faire construire, pour ensuite le louer à une personne tierce, peut s'avérer judicieux afin de réaliser des économies sur ses



impôts. Néanmoins un ensemble de conditions définies par la loi et concernant la mise en location et le locataire sont à respecter.

## 2. Pour quelles raisons est-il avantageux de bénéficier du dispositif Pinel ?

La loi Pinel propose des avantages aux contribuables qui souhaitent en bénéficier.

► **1. Une forte réduction d'impôt**

Le dispositif Pinel prévoit une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement plafonné à 300 000 €, sur 6, 9 ou 12 ans. Ainsi, l'investisseur pourra bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 63 000 € sur 12 ans.

► **2. L'accession à la propriété sans apport** Le projet d'investissement immobilier locatif en loi Pinel ne nécessite pas d'apport de la part de l'investisseur.

► **3. La constitution d'un patrimoine immobilier** Lors de la mise en place d'un dispositif Pinel, vous devenez propriétaire du bien et permettez ainsi de se constituer voire d'agrandir son patrimoine immobilier.

► **4. L'obtention de revenus complémentaires,** La mise en location du logement permet de recevoir chaque mois des loyers qui assurent d'augmenter son niveau de rémunération, mais également de préparer sa retraite avec un complément de revenu.

► **5. La protection de sa famille**

Le financement du bien immobilier se fait via un prêt immobilier avec lequel on souscrit une assurance de décès et d'invalidité.

Ainsi, en cas d'accident de la vie, les proches n'hériteront d'aucune dette mais du bien, financé par l'assurance, et des rentes mensuelles que sont les loyers versés par les locataires.

De plus, vous pourrez également transmettre ce patrimoine à vos descendants.

Afin de bénéficier des avantages liés à l'investissement en loi Pinel, certaines conditions doivent être respectées concernant notamment la durée de l'investissement, les zones géographiques, le logement, le locataire et les loyers.

” Les avantages de la loi Pinel, qui font en même temps les différences avec la loi Duflot, sont d'une part la possibilité de louer le logement acheté à des ascendants ou descendants, et d'autre part de pouvoir investir dans un zonage un peu plus intéressant, le dispositif Pinel élargissant les zones territoriales éligibles à la défiscalisation ”

Pascal Cocrelle, conseiller en gestion de patrimoine indépendant

### 3. Quelles sont les conditions d'éligibilité ?

#### ► 1. L'investisseur

Pour prétendre à un investissement en loi Pinel, il faut être un contribuable **domicilié en France et soumis à l'impôt sur le revenu**.

#### ► 2. Les zones géographiques éligibles

Le dispositif loi Pinel a été créé dans le but de dynamiser les zones géographiques les plus tendues en matière de logement.

Ainsi les zones concernées sont :

#### **Zone A bis**

Paris et les 29 communes environnantes. Cette zone a été créée fin 2010 par scission de l'ancienne zone A et ce, pour tenir compte de la réalité du marché

#### **Zone A**

Agglomération parisienne, côté d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) et Genevois français.

#### **Zone B1**

Agglomération de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la côte d'azur, les départements d'outre-mer, la Corse.

#### ► 3. Le logement

Le logement doit être **neuf ou en l'état futur d'achèvement** entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024

Le dispositif intègre un volet écologique qui implique que les programmes immobiliers doivent répondre à la norme RT 2012 ou au label BBC.

#### Qu'est-ce que le Label BBC ?

La norme BBC désigne les bâtiments nouvelle génération dits Bâtiment Basse Consommation. Le niveau de performance exigé par ce label fixe comme objectif une consommation maximale à 50 kWh/m<sup>2</sup> (soit l'indicateur de performance énergétique niveau A)

Le logement, qui doit être loué nu (non meublé), doit également être la résidence principale du locataire.

Notons que L'investissement locatif n'est plus possible pour une maison individuelle en copropriété. Il est réservé aux appartements dans des immeubles neufs ou en cours de construction.



#### ► 4. Les locataires

Les locataires éligibles à un logement Pinel ne doivent pas dépasser un certain niveau de ressource qui varie selon les zones :

Plafonds de ressources des locataires en €	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	74 192 €	68 693 €	50 049 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 341 €	+ 12 213 €	+ 8 936 €

La location est également possible à un ascendant ou un descendant dès lors qu'il est hors du foyer fiscal de l'investisseur et que les conditions tenant aux plafonds de loyer et de ressources du locataire sont respectées.

## ► 5. Plafonds de loyers

Dans le cadre du dispositif Pinel, des **plafonds de loyers ont été mis en place selon les zones.**

Plafonds de ressources des locataires en €	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Plafonds de loyers avec le dispositif Pinel en €/m <sup>2</sup>	17,43 €	12,95 €	10,44 €

Ils sont modulables en fonction de la surface selon un coefficient multiplicateur dont la méthode de calcul est la suivante :

Coefficient =  $0,7 + 19 / \text{Surface habitable}^*$  du bien en m<sup>2</sup>

La valeur prise par ce coefficient multiplicateur a été plafonnée à 1,2.

*\* Il est précisé que la surface habitable peut être augmentée de la moitié de la surface des annexes (cave, balcon, terrasse, hors parking) sous un plafond de 8 m<sup>2</sup>.*

Ainsi,

- Pour les biens dont la surface est inférieure ou égale à 38 m<sup>2</sup>, les plafonds de loyers sont majorés de 20%.
- Pour les biens dont la surface est comprise entre 39 m<sup>2</sup> et 63 m<sup>2</sup>, les plafonds de loyers sont majorés de 0% à 19% selon la surface.
- Pour les biens d'une surface supérieure à 63 m<sup>2</sup>, les plafonds de loyers sont diminués selon un coefficient qui varie entre 0,7 et 0,99

*Exemple :*

*un appartement de 45 m<sup>2</sup> en zone A : Coefficient =  $0,7 + 19 / 45 = 1,12$*

*Plafond de loyer (Zone A) =  $12,42 \text{ €} * 1,12 = 13,91 \text{ € par m}^2$*



► **6. Le logement devra être loué pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans**

avec possibilité de prolonger la durée d'engagement jusqu'à 12 ans.

La réduction d'impôt Loi Pinel n'est pas cumulable avec d'autres réductions comme la Loi Duflot, loi Malraux, les monuments historiques, Loi Censi-Bouvard, Loi Girardin...

La loi prévoit un maximum de 2 investissements par an, donc **le montant global est plafonné à 300 000 € par an.**

” La réduction d'impôt peut atteindre 63 000 € au maximum étalée sur 12 ans. Le fait de bénéficier de cette réduction d'impôt importante et de percevoir des revenus locatifs, permet à l'investisseur de ne payer que 40 à 50% du coût total de l'opération, à partir du moment où le montage est optimisé. Pour un particulier, il n'y a pas d'équivalent à l'immobilier pour construire un patrimoine. ”

Hugues Bachellerie, responsable communication  
chez immobilier-neuf.com

**Quelques points d'attentions pour le logement**

Pour ne pas vous tromper dans l'achat de votre futur bien immobilier, voici une liste donnée par le gouvernement. La réduction d'impôt concerne donc les biens suivants :

- **Logement neuf**
- **Logement en l'état futur d'achèvement**

Attention également à bien vérifier l'objet pour lequel le bien est destiné, à savoir la location aux particuliers.

La loi a également prévu des restrictions dans le nombre d'opérations Pinel, qui ne peut excéder deux investissements par an, ainsi que dans les montants d'investissement. Il sont définis dans la limite des 2 plafonds suivants :

- **300 000 € par personne et par an,**
- **5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable**

**Il est possible d'acheter un bien immobilier qui dépasse ces plafonds, cependant la réduction d'impôt sera effectuée sur cette limite.**

**Il est important de se renseigner auprès des agences immobilières sur la zone éligible au dispositif Pinel. Rappelons que seules les zones A, ABis, ou B1 sont prises en compte. De plus, depuis le 1er avril 2020, en Bretagne, la réduction Pinel concerne uniquement les logements situés dans des zones spécifiques définies par le préfet de la région.**

---

#### 4. Gros plan sur les avantages fiscaux de la Loi Pinel

---

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf. La durée de la réduction d'impôt correspond à celle de l'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans). Vous devez néanmoins savoir que plus la mise en location est longue, et plus l'avantage fiscal est important :

Avec une durée d'engagement plus courte, de 6 ans, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts de 12 % sur le prix d'achat

Avec une durée de 9 ans, vous aurez une réduction d'imposition de 18 % de la valeur d'acquisition.

Enfin avec une durée plus longue, de 12 ans, vous pourrez déduire 21 % du montant de l'acquisition du logement neuf

Avec un plafond de 300 000 € pour ce type de placement sur un bien immobilier neuf, cela permet de diminuer son impôt d'un montant maximum de :

36 000 € sur 6 ans, soit 6 000 € par an.  
54 000 € sur 9 ans, soit 6 000 € par an.  
63 000 € sur 12 ans, soit 5 250 € par an.

Un autre des avantages du dispositif Pinel concerne les personnes pouvant bénéficier de la défiscalisation. Celle-ci ne s'applique pas uniquement aux acquéreurs particuliers (personnes physiques).

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) peuvent également bénéficier du dispositif, et ce, dans les mêmes conditions que celles imposées aux investisseurs particuliers. Le dispositif de défiscalisation de la loi Pinel n'est toutefois pas sans limite. En effet, vous ne bénéficiez de la réduction d'impôt uniquement pour l'acquisition maximale de deux logements par an et par foyer fiscal.

---

#### 5. Pourquoi investir sous Pinel ?

---

Les raisons d'acheter un logement par le biais du dispositif de la loi Pinel sont très simples : de nombreux avantages financiers. En effet, il vous donne la possibilité à la fois de vous constituer un patrimoine en garantissant la sécurité du capital investi, puisque les risques sont limités : l'investissement « dans la pierre » reste considéré comme le plus sûr pour la majorité des Français. Vous allez pouvoir réduire vos impôts, et donc de faire des économies importantes allant jusqu'à 6 000 € par an. Vous pouvez également préparer votre retraite grâce à la constitution de ce patrimoine, en percevant des revenus complémentaires ou en touchant un capital important si vous souhaitez le revendre. Vous pouvez le transmettre à vos descendants pour sécuriser leur avenir. De plus, il vous permet de toucher un revenu supplémentaire (le loyer perçu) – un revenu indexé aussi longtemps que vous louez le bien immobilier (indépendamment du de la loi Pinel). En tant que propriétaire, vous êtes aussi libre d'augmenter

par la suite le plafond du loyer, une fois que la durée de mise en location Pinel est terminée. Ce qui vous donne la possibilité donc d'élever vos rentrées d'argent.

**Investir en Pinel, c'est se constituer un patrimoine immobilier sans apport personnel. Au long des 6, 9 ou 12 ans, un revenu régulier tombe dans votre poche, avec en parallèle une réduction significative d'impôts.**

**Au-delà du terme de la location locative, il est possible de continuer à louer votre bien immobilier, de le revendre en espérant une plus-value (puisque l'appartement est situé dans une zone tendue), ou de l'habiter.**

**Le dispositif Pinel permet à beaucoup de ménages français de s'assurer des compléments de revenus du salaire ou de retraite. Simple à mettre en place, efficace depuis plusieurs années, il est encore possible de bénéficier de ses retombées.**

---

## **6. Les villes à privilégier pour un investissement rentable**

---

Le choix de l'emplacement est un critère primordial. Il permet de prendre en compte le potentiel locatif, le prix d'achat, le potentiel de plus value avec les évolutions prévues dans la zone.

### **La région parisienne étendue :**

Une fois passées Paris et sa petite couronne, les prix baissent de manière significative,

permettant des acquisitions plus intéressantes financièrement. Les zones du Grand Paris sont amenées à beaucoup évoluer dans les prochaines années, notamment avec le développement de nouvelles lignes de transports en commun balayant la région Ile de France, assurant un bon potentiel de plus-value, et le développement et la création de pôles d'activité assurant la demande locative pour les logements en construction.

Les zones de Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Evry ou encore Plaisir / Montigny-le-Bretonneux sont aujourd'hui des pôles d'habitation et d'emploi majeurs.

### **Les villes de Province :**

Il existe de nombreuses opportunités en régions également. La demande locative est corrélée à l'attractivité de la zone, notamment en matière d'emplois. Ainsi il est intéressant d'étudier les grandes agglomérations pour découvrir les investissements les plus rentables.

Les villes des agglomérations de Bordeaux, Lyon, Marseille, Lyon, Lille, Nantes et Toulouse sont parmi les plus dynamiques en France. Le nombre d'habitants y est en forte croissance et les prix sont encore abordables.

Notons que les Français montrent depuis plusieurs mois l'envie de se mettre au vert, tout en restant proches des grandes villes, et notamment proches de Paris. Ainsi, les villes et leurs banlieues comme Reims, Chartres, Orléans ou encore Tours tirent clairement leur épingle du jeu.

## 7. Les 7 conseils de notre expert

### 1. Le choix de votre logement

Privilégiez un logement à proximité d'une grande agglomération ou un logement dans une ville au fort potentiel de développement. idéalement, le logement doit être proche de toutes les commodités de la vie quotidienne, avec un réseau de transports en commun et des commerces de proximité

### 2. Le financement de l'opération

Il est recommandé de financer la totalité de l'investissement par un organisme bancaire afin d'optimiser la fiscalité des revenus fonciers avec la déductibilité des intérêts d'emprunt. Optez pour un différé d'amortissement jusqu'à la livraison et ainsi, commencer à rembourser les mensualités de crédit lorsque le logement est mis en location.

### 3. Bien faire gérer son logement

La gestion locative du logement doit être déléguée à un professionnel, son expertise vous garantira de louer le bien dans les meilleurs délais, au meilleur prix, à des locataires fiables.

### 4. Garantir ses loyers

De nombreuses assurances couvrent le risque d'éventuels loyers impayés, détériorations immobilières, frais juridiques et absence de locataire. Ces assurances sont déductibles des revenus fonciers, autant en profiter !

### 5. Un investissement adapté à votre situation

Veillez à ce que votre projet d'invest-

tissement soit adapté à votre situation personnelle et plus particulièrement que le montant investi soit en parfaite adéquation avec l'économie d'impôt souhaitée. Ainsi, il est recommandé de se faire accompagner d'un professionnel de l'immobilier neuf.

### 6. Un promoteur de renom

Il faut s'assurer que le promoteur dispose des garanties financières d'achèvements extrinsèques et/ou intrinsèques des travaux. L'achèvement des travaux est alors garanti par les fonds propres du promoteur et/ou un organisme bancaire.

### 7. Faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine

La situation fiscale de chacun est particulière et mérite d'être analysée de façon spécifique par un professionnel de la gestion de patrimoine qui vous conseillera pour que votre projet d'optimisation fiscale avec la loi Pinel soit en parfaite adéquation avec votre situation.

Ce dernier vous accompagnera tout au long de votre projet :

- Explications en détail du mécanisme
- Vérifier votre éligibilité à la loi Pinel et les conditions d'application
- Identification du montant à investir en fonction de votre capacité d'épargne et du montant de vos impôts
- Propositions de logements de qualité
- Optimisation du montage financier : montant à emprunter, durée d'emprunt optimale, type de prêt
- Suivi et accompagnement lors de votre déclaration fiscale annuelle

## 8. Évolutions de la Loi et Pinel +

La loi Pinel, initialement prévue pour un s'arrêter fin 2021, a été prolongée jusqu'en fin 2024 avec de nouveaux aménagements sur les réductions d'impôts en fonction des logements et de leur localisation. Le dispositif Pinel classique et le nouveau dispositif « Pinel + » cohabiteront jusqu'en 2024, et à partir de 2025 seul le dispositif Pinel + perdurera.

### A - Le dispositif Pinel classique

Le dispositif original existe toujours, cependant il propose une réduction d'impôt inférieure en 2023 et 2024. Les autres critères d'éligibilité concernant l'investisseur,



les zones géographiques concernées, le type de logement, les locataires, les plafonds de loyer et la durée de location ne changent pas (voir page 6 : Quelles sont les conditions d'éligibilité ?).

### Quels sont les nouveaux taux de réduction d'impôt avec le dispositif Pinel classique ?

Engagement de location	Jusqu'en 2022	En 2023	En 2024
Période initiale de 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
1re prolongation de 3 ans	6 %	4,5 %	3 %
2e prolongation de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %
Période initiale de 9 ans	18 %	15 %	12 %
Prolongation de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %

Ainsi en investissant avant le 31 décembre 2023, il sera possible **d'économiser jusqu'à 52 500 € d'impôt sur 12 ans.**

En investissant dans un logement entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, il sera possible de **recupérer jusqu'à 42 000 € d'impôt sur 12 ans.**

## B - Le dispositif Pinel +

Pour renforcer la construction de logements de haute qualité énergétique et respectueux de l'environnement d'une part, et dans les quartiers les plus tendus d'autre part, la loi Pinel évolue vers un nouveau dispositif appelé « Pinel + ». En investissant dans ces nouveaux biens immobiliers, la réduction d'impôt originel du dispositif Pinel est maintenue en l'Etat :

Engagement de location	Jusqu'en 2022
Période initiale de 6 ans	12 %
1re prolongation de 3 ans	6 %
2e prolongation de 3 ans	3 %
Période initiale de 9 ans	18 %
Prolongation de 3 ans	3 %

Soit une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 63 000 € sur 12 ans.

Deux possibilités permettent au logement d'être éligible au dispositif Pinel + :

- Le logement doit être situé dans un QPV, c'est-à-dire un **Quartier Prioritaire de la Ville**. Il s'agit d'un quartier défini comme étant une cible prioritaire de la politique de la ville pour palier aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires, notamment en termes de développement, d'accessibilité à l'emploi, de niveau de ressources...

Un territoire devient quartier prioritaire en fonction du revenu par habitant. Les revenus sont comparés aux revenus moyens de l'agglomération dans laquelle se situe le quartier, et à ceux de la France. Ainsi, l'on compte environ 1 300 quartiers prioritaires de la ville comportant plus de 10 000 habitants.

- Le logement doit respecter un haut niveau de qualité notamment en matière de performance énergétique, respect de l'environnement, et de confort supérieur à la réglementation : **Tout d'abord en termes de surface**, l'appartement doit respecter une surface minimale par typologie de logement : 28m<sup>2</sup> pour un T1, 45m<sup>2</sup> pour un T2, 62m<sup>2</sup> pour un T3, 79m<sup>2</sup> pour un T4 et 96m<sup>2</sup> pour un T5 ; la présence systématique d'un espace extérieur de 3 m<sup>2</sup> pour un T1 ou un T2, 5 m<sup>2</sup> pour un T3, 7 m<sup>2</sup> pour un T4, 9 m<sup>2</sup> pour un T5 ; et une double exposition à partir du T3 **En termes de critères environnementaux** : les logements acquis en 2023 doivent atteindre les seuils de la RE2020 qui entreront en vigueur en 2025 ; les logements acquis en 2024 doivent également respecter ce critère et atteindre la classe A du DPE (ou B dans des cas de réhabilitation par exemple), ou pour les logements ayant déposé leur permis de construire avant le 1er janvier 2022, un DPE A + le label d'État E+C-.

Nombre de pièces	Surface minimale du logement	Surface minimale de l'espace extérieur
1	28 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
2	45 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
3	62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
4	79 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
5	96 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

### Qu'est ce que la RE2020 ?

Après la réglementation thermique 2012 qui prévalait pour la construction des nouveaux logements, la France passe à une réglementation environnementale plus ambitieuse : la RE2020. Elle a pour objectif l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone.

### Quels sont les avantages du Pinel + pour ces types de logements ?

Investir dans ces nouveaux logements permet d'accéder au plus haut niveau de qualité de l'immobilier, avec une habitation de haut standing bénéficiant des dernières normes énergétiques, de bonnes surfaces et avec un extérieur. Ces logements seront donc de plus en plus recherchés dans les années à venir et leur valeur sur le marché évoluera.



**En résumé, quels sont les avantages d'un investissement en Loi Pinel ?**

**Réduire vos impôts :** jusqu'à 63 000 € pendant 12 ans reversés sous forme de crédit d'impôt

**Devenir propriétaire d'un bien immobilier :** neuf à haute performance énergétique et financé en partie par les loyers perçus et votre économie d'impôt

**Générer des revenus complémentaires :** mensuellement via les loyers perçus

**Préparer votre retraite :** en vous constituant un patrimoine immobilier que vous pourrez revendre à la fin du dispositif ou dont vous pourrez percevoir les loyers en complément de pension de retraite.

**Pourquoi est-il recommandé de se faire accompagner d'un conseiller pour bénéficier de ce dispositif ?**

L'immobilier reste une valeur sûre plébiscitée par les investisseurs qui souhaitent réduire leurs impôts. Mais c'est également un univers complexe pour faire le tri entre les offres et optimiser sa situation fiscale et ses revenus. Ainsi un conseiller en gestion de patrimoine pourra vous faire une sélection de biens immobiliers répondant à vos objectifs et éligibles aux dispositifs de réduction d'impôt.

Ses conseils sont gratuits et sans engagement : vous pourrez recevoir une simulation personnalisée détaillée, et des conseils précieux pour faire la meilleure opération d'investissement possible.

