

**CAPCIME :****« Oui, la réduction d'impôt Pinel s'applique aussi à l'ancien ! »**

Le dispositif fiscal Pinel, qui a remplacé le Duflot depuis le 1er septembre 2014, est presque toujours rattaché à un investissement locatif dans le neuf. Pourtant, il existe une possibilité très intéressante d'acheter un bien existant en vue de le louer tout en bénéficiant de la réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% du prix de revient, selon la durée de l'engagement de location.

Spécialiste de l'immobilier locatif dans l'ancien, [CAPCIME](#) propose à ses clients, des particuliers investisseurs, un choix de biens dans des immeubles de qualité, idéalement situés au cœur des grandes villes. Parmi ces biens, certains peuvent donner droit à la réduction d'impôt Pinel. [CAPCIME](#) explique lesquels et précise quelles sont les conditions à respecter.

**Un bien ancien à transformer et/ou à rénover**

Le « Pinel ancien » n'est pas nouveau en soi : il existait l'équivalent dans les dispositifs précédents tels que le Duflot et le Scellier. Mais il reste méconnu. A tort ! Alors que le parc locatif s'avère insuffisant dans beaucoup de grandes villes, tout spécialement à Paris et en région parisienne, il permet de mettre sur le marché de la location, après travaux, deux types de biens non-habitables en l'état :

**Locaux d'activité.** Il s'agit des locaux utilisés jusque-là pour un autre usage que l'habitation (bureau ou remise, par exemple) que son propriétaire transforme en logement en y réalisant des travaux. Ceux-ci doivent au moins consister en la création d'équipements tels que cuisine et salle d'eau ou de bain dans un local qui en était dépourvu auparavant.

**Logements non-décents.** Il s'agit d'habitations qui ne peuvent pas être louées car elles ne remplissent pas les critères de décence prévus par la loi. Les travaux de réhabilitation/rénovation doivent rendre le logement conforme à ces critères : surface et hauteur minimum, équipements sanitaires et de chauffage, sécurité (notamment électrique), bon état des portes et des fenêtres, etc.

**Des conditions juridiques et fiscales à respecter**

[CAPCIME](#) attire l'attention sur trois conditions essentielles, portant sur l'acquisition, les modalités de travaux et l'obligation de location, et accompagner ses clients pour accomplir les formalités.

**Acquisition.** Le bien doit avoir été acquis depuis le 1er septembre 2014 et être situé dans une zone géographique éligible au dispositif Pinel.

> La transformation ou la rénovation d'un bien que l'on possédait déjà avant cette date n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt Pinel (mais elle serait éligible à un autre avantage fiscal : le déficit foncier, que [CAPCIME](#) recommande aussi très fréquemment à ses clients).

> La réduction d'impôt est calculée sur un prix de revient (achat + frais + travaux) limité à 5 500 euros par m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 300 000 euros. Elle fait partie des réductions entrant dans le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros par an.

**Travaux.** Ils doivent procurer au bien un bon niveau de performance énergétique (Label HPE ou BBC rénovation 2009). Le propriétaire devra justifier des travaux par la production de factures établies par les entreprises. Les honoraires d'architectes sont, eux aussi, pris en compte.

> La transformation d'un local en habitation exige, en principe, une demande de permis de construire (changement de destination).

> Quant à la mise en conformité d'un logement non décent, elle doit donner lieu à deux constats établis par un professionnel (un contrôleur technique, par exemple), l'un avant les travaux, l'autre après. Ce dernier constat certifie que le bien, après travaux, répond aux critères de décence et aux caractéristiques techniques requises.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

**Location.** La mise en location du logement doit intervenir aussitôt la réalisation des travaux. Pas question pour le propriétaire de s'en réserver l'usage personnel, même momentanément : il perdrait tout droit à la réduction d'impôt Pinel.

> Le logement doit être loué non meublé à un locataire répondant à certaines conditions de ressources et qui en fait sa résidence principale.

> La durée de location est de 6 ans minimum et les loyers sont plafonnés.

### **Les avantages accordés en contrepartie de l'investissement**

Le contribuable ayant transformé et/ou rénové un bien existant en respectant les conditions exposées ci-dessus, a droit à la réduction d'impôt « loi Pinel », dont les caractéristiques sont les suivantes :

**Montant de l'avantage fiscal.** Il est égal à un pourcentage du prix de revient variable selon la durée de location :

- 12% en cas de location pendant 6 ans (un sixième par an) ;
- 18% en cas de location pendant 9 ans (un neuvième par an) ;
- 21% en cas de location pendant 12 ans (un neuvième par an pendant 9 ans puis 1% pendant chacune des trois dernières années).

**Point de départ de la réduction d'impôt.** La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement des travaux.

**Location familiale.** Le logement peut être loué à un parent ou à un enfant du contribuable sans que soit remis en cause l'avantage fiscal, à la condition que ce locataire souscrive sa propre déclaration de revenus. Il ne doit pas faire partie du foyer fiscal du contribuable.

### **Exemple**

*Un contribuable achète, dans une grande ville située en zone éligible à la réduction d'impôt Pinel, un logement vétuste impossible à louer en l'état car ne répondant pas aux critères de décence. Il y fait faire d'importants travaux (isolation des murs, remplacement de la porte et des fenêtres, réfection totale de l'électricité, de la cuisine et des sanitaires, installation d'un chauffage moderne, etc.).*

> Le bien, d'une surface habitable de 48 m<sup>2</sup>, lui revient à 297 600 euros, soit 6 500 euros par m<sup>2</sup>. Le plafond d'investissement (300 000 euros) n'est pas dépassé, mais le prix de revient est, lui, supérieur au maximum prévu (5 500 euros). La réduction d'impôt sera donc calculée sur un montant d'investissement plafonné à 264 000 euros (48 x 5 500).

> S'il loue le logement pendant 9 ans, la réduction d'impôt sera de 18%, soit 47 520 euros (264 000 x 18%), à raison d'un neuvième chaque année, soit 5 280 euros par an. A supposer que ses revenus le rendent redevable de 6 000 euros d'impôt par an, il n'en paiera plus que 620 (6 000 – 5 280) !

#### **À propos de CAPCIME**

Avec plus de 150 logements vendus depuis 2004 sur Paris et Lyon essentiellement, CAPCIME se positionne comme un opérateur spécialisé sur le marché des biens immobiliers anciens de défiscalisation. L'entreprise est structurée autour de trois axes :

- L'investissement. Recherche, achat et revente des meilleurs biens immobiliers à prix étudié.
- Le conseil. Etude des montages financiers et fiscaux les plus judicieux.
- La gestion locative. Recherche de locataires, signature des baux, représentation et défense des intérêts du propriétaire-mandant.

<http://www.capcime.fr/>

#### Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Bertrand de Raymond, fondateur de CAPCIME](#)
- [Toutes les informations sur CAPCIME](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>