

CAPCIME

Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier

Le Pinel optimisé dans l'ancien, une astucieuse façon de démultiplier son économie fiscale

CapCime, spécialiste de l'immobilier locatif dans l'ancien, met en lumière un aspect méconnu de la loi Pinel. Non seulement, cette dernière vaut pour l'ancien, mais une astucieuse combinaison de réductions d'impôt et de déduction de déficits fonciers procure un effet de levier à l'économie d'impôt. Démonstration

L'incitation fiscale Pinel, ne vaut pas que pour le neuf.

Un logement ancien est aussi éligible, pour peu qu'il soit restauré dans des conditions qui rendent l'habitation décente. « *A montant d'investissement identique, l'économie d'impôt se trouve même démultipliée* » indique Bertrand de Raymond, fondateur de CapCime .

L'idée à retenir est qu'il est possible de combiner une réduction d'impôt et une déduction de déficit de ses revenus fonciers.

En fonction de sa situation fiscale, il peut être plus intéressant de s'intéresser à l'ancien qu'au neuf. Dans une simulation, un particulier qui supporte 50 000 euros d'impôt par an, réalise , pour un investissement identique de 300 000 €, une économie fiscale de 33 380 € en préférant le « Pinel optimisé », contre 4 000 € avec un programme neuf.

Investir dans l'immobilier existant : quels avantages fiscaux ?

Au moment où le gouvernement s'apprête à proroger pour quatre ans le dispositif Pinel, en le limitant certes aux zones détendues B2 et C, il est intéressant de revisiter l'incitation sous l'angle de l'ancien. Les engagements du bailleur restent les mêmes : mise en location, en nu, à usage d'habitation principale, pour une durée de six ou neuf ans, dans des conditions de loyer conditionnées par la localisation du bien et les revenus du locataire.

De même, le calcul de la réduction d'impôt est identique : il s'effectue en fonction du prix de revient du logement, dans un plafond de prise en compte de 300 000 euros. Le taux de réduction est de 12% pour une durée de location de six ans, et de 18% si le bien est loué neuf ans.

Investir dans un logement vétuste : quels avantages fiscaux ?

Voyons maintenant ce qu'il est possible de faire avec un logement dit vétuste. Le qualificatif est juridiquement précis. Il désigne un logement qui ne satisfait pas à la liste de quinze critères qui lui donnent les caractéristiques d'un logement décent. C'est aussi un bien qui n'a pas encore acquis les performances techniques énumérées dans une liste de douze critères définis par l'article 3 de l'arrêté du 19 décembre 2003.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Pour obtenir la réduction d'impôt Pinel, il faut avoir réalisé les travaux respectant les quinze rubriques au titre de la réhabilitation, et avoir satisfait à au moins six des douze performances techniques.

Mais comme l'observe CapCime, « si le plein de réduction d'impôt a été obtenu avec les travaux de réhabilitation, rien ne s'oppose à ce que des dépenses viennent en déduction pour la détermination des revenus fonciers. » Il faut pour cela qu'ils présentent le caractère de dépenses déductibles des revenus fonciers (réfection de la toiture, par exemple, ou ravalement de la façade). Le code général des impôts définit la nature de ces dépenses quand il s'agit d'un bien affecté à l'occupation par des personnes à titre principal. Il doit s'agir de « dépenses d'entretien, de réparation et d'habitation ».

Le déficit imputable chaque année ne peut pas dépasser 10 700 euros, et il inclut les intérêts d'emprunt. Mais la fraction de déficit due aux travaux ou à l'excédent d'intérêt qui n'a pas pu être pris en compte, cette fraction peut être reportée sur les revenus des dix années suivantes.

À propos de CapCime

Avec plus de 200 logements vendus depuis 2004 sur Paris, Lyon et Bordeaux 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. Étude 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 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 - <http://www.galivel.com>