

PINEL ANCIEN & DEFICIT FONCIER



Tout Immobilier ancien à usage locatif.

Investissement patrimonial et Double avantage fiscal (Réduction Pinel + Stock de Déficit Foncier)



L'investisseur acquiert un bien immobilier à rénover pour lequel il engage des travaux, dont le coût viendra en déduction des revenus fonciers qu'il perçoit par ailleurs.



Propriétaires bailleurs souhaitant réduire leur impôt à payer.

AVANTAGE FISCAL – Partie “PINEL ANCIEN”

TRIPLE IMPACT FISCAL

- Economie d'IR dès la première année (Régime du Déficit Foncier) sur les Revenus de même catégorie. (ne rentrant pas dans le plafonnement global des niches fiscales).
- Economie des Prélèvements sociaux (17,2%) dès la première année sur les revenus locatifs.
- Réduction PINEL à l'achèvement des travaux

REDUCTION PINEL

- Pas de limite d'investissement sur la partie déficit foncier.
- Pas de limite d'imputation sur la partie Déficit Foncier
- Jusqu'à 21% de réduction d'IR sur 12 ans
- Possibilité de louer aux proches (Ascendants et Descendants)

CONDITIONS & OBLIGATIONS

- Investissement maximum de 300 000 €
- Le Montant maximum de réduction fiscale est de 63 000 € sur 12 ans
- Durée de location : 6, 9, ou 12 ans
- Habitation à usage de Résidence principale (loyers plafonnés et revenus des locataires plafonnés)
- Les travaux sont déductibles des revenus fonciers sans limitation dans le temps. Le report des déficits fonciers inutilisés sur le revenu global, est autorisé pendant 10 ans maximum.



Tout Immobilier ancien à usage locatif.

Investissement patrimonial et Double avantage fiscal (Réduction Pinel + Stock de Déficit Foncier)



L'investisseur acquiert un bien immobilier à rénover pour lequel il engage des travaux, dont le coût viendra en déduction des revenus fonciers qu'il perçoit par ailleurs.



Propriétaires bailleurs souhaitant réduire leur impôt à payer.

AVANTAGE FISCAL – Partie "DEFICIT FONCIER"

AVANTAGES

- En contrepartie des travaux d'entretien qu'il entreprend sur certains immeubles, l'investisseur peut diminuer tout ou partie de l'impôt et des prélèvements sociaux sur l'ensemble de ses revenus fonciers, voire créer un déficit foncier déductible de son revenu global, dans certaines limites (10 700 € maximum), et reportable.
- Le déficit non imputé est reportable pendant 10 ans sur les Revenus de même catégorie hors plafonnement global des niches fiscales

CONDITIONS & OBLIGATIONS

Le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans.

PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux, sur la partie des déficits fonciers.

Pour nous contacter :

AVESTA Conseil
8 rue Lafayette
33000 BORDEAUX
contact@avesta-conseil.fr

