



Guide pour réussir son investissement en Loi PINEL



Comment réussir son investissement en loi Pinel ?

Le dispositif Pinel est une loi de défiscalisation particulièrement intéressante. Elle remplace avantageusement la loi Duflot.

Réussir son investissement de défiscalisation Pinel nécessite une réflexion importante et précise et cela à plusieurs niveaux.

Différents paramètres feront ou pas la réussite de votre opération d'investissement en loi Pinel.

Il est donc primordial d'analyser les variables possibles et de rechercher les plus adéquates pour faire de votre investissement immobilier, un vrai succès.

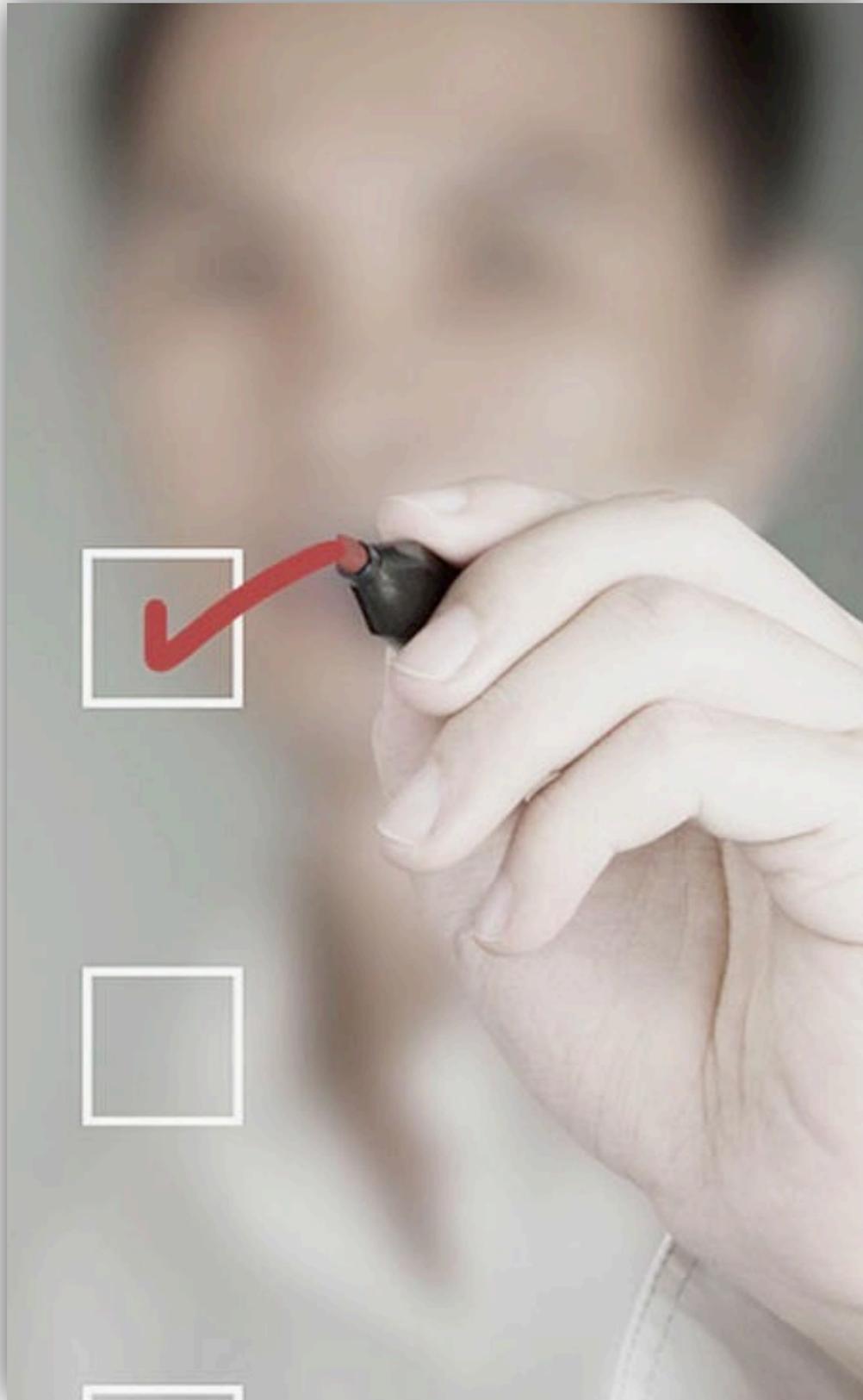
Même si la recette miracle n'existe certainement pas, ce guide va vous permettre de bien comprendre les éléments qui vont composer votre opération sous le dispositif Pinel.



Les différentes étapes

Détaillons les différentes étapes nécessaires qui permettent de mettre en place un investissement défiscalisant Pinel :

1. Vérifier l'intérêt de la loi Pinel par rapport à sa propre situation.
**Est-ce que ce dispositif est le plus adapté dans votre cas ?
Existe-t-il d'autres dispositifs plus intéressants pour vous ?**
2. Pour vérifier cela, il faut faire une analyse de sa propre situation, un bilan patrimonial.
**Avec qui ?
Pourquoi ?**
3. Définir les critères essentiels de votre futur investissement Pinel, notamment financiers, en toute cohérence avec votre bilan.
4. Une analyse précise du plan de financement sera alors impérative.
5. La question de l'immobilier arrive enfin.
Quel type de bien immobilier choisir pour réussir et sécuriser votre opération ?
6. Le plan de financement est défini, le choix de l'immobilier est fait.
Comment sécuriser encore plus cet investissement ?



1 – Utilité et Bien-fondé de la Loi PINEL.

Tout d'abord, il est impératif de vérifier l'intérêt et la pertinence de la loi Pinel par rapport à la situation de chacun. Situation à la fois financière et patrimoniale mais aussi par rapport aux objectifs et priorités de chaque investisseur.

Est-ce que le dispositif Pinel peut vraiment vous convenir à 100% ?

Est-ce un autre dispositif qui vous conviendra le mieux ?

Il faut donc faire une étude objective de sa propre situation fiscale, patrimoniale et financière. Attention à être le plus exhaustif possible et à ne rien négliger. Chaque détail peut compter.



2 – Réaliser son bilan patrimonial.

Faire seul, un bilan de sa situation personnelle, peut être délicat. Assurez-vous de ne rien oublier dans cette étude qui pourrait mettre à mal votre investissement Pinel. Ne rien laisser au hasard, ne rien négliger.

Idéalement, ce bilan doit être fait par un professionnel qualifié (conseiller en gestion de patrimoine indépendant, banquier, expert-comptable, ...).

Pourquoi ?

Simplement parce que ce professionnel ne négligera justement aucun détail et pensera à vous poser les bonnes questions : Situation familiale et professionnelle, stabilité, avenir, transmission, revenus, imposition, endettement, épargne, motivation, objectifs, profil d'investisseur, retraite, patrimoine, ...

Après ce bilan, vous saurez alors si le dispositif Pinel vous convient vraiment.

3 – Définir les contours financiers.

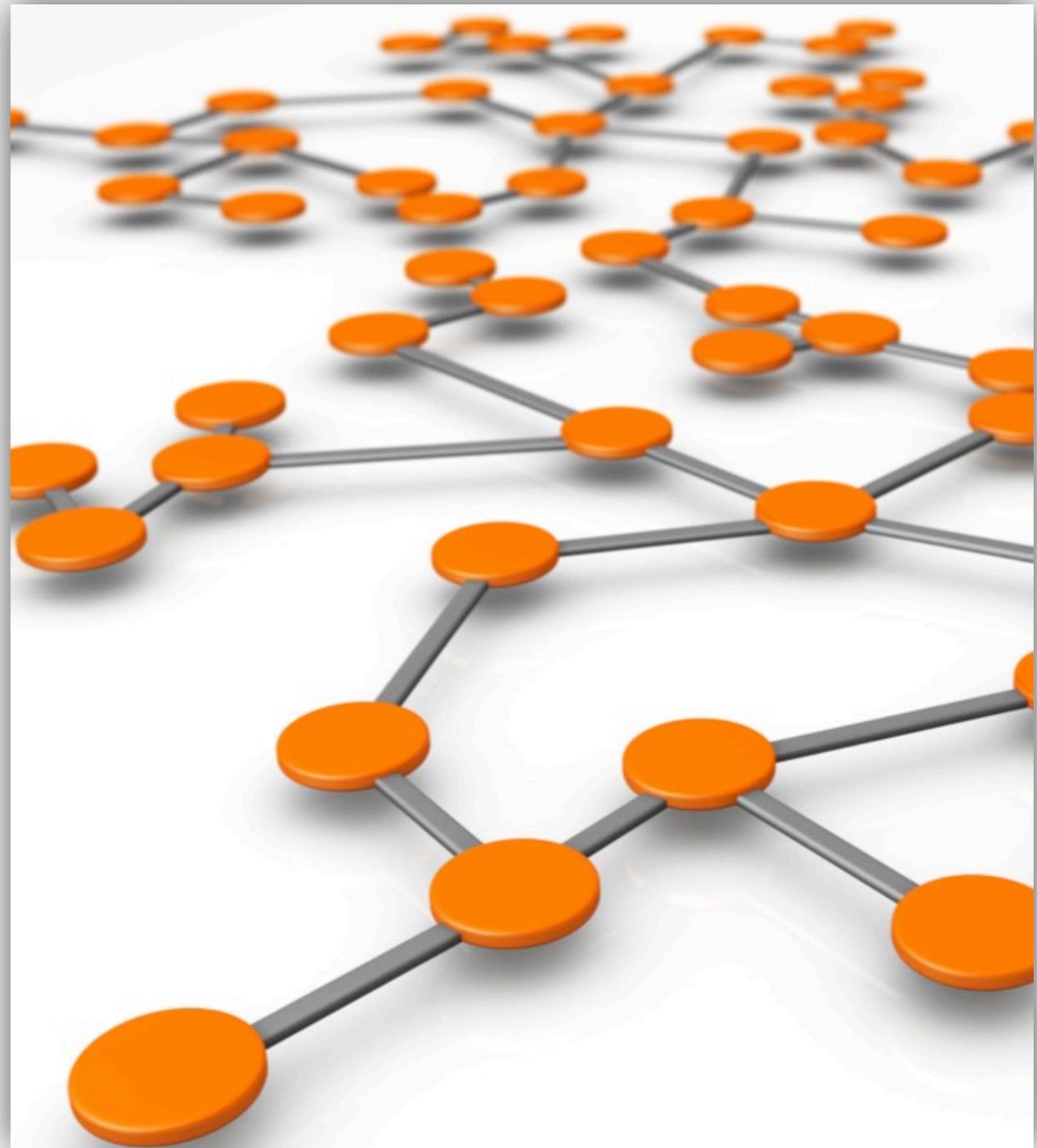
Une fois les objectifs définis et l'analyse faite de sa situation personnelle, il faut **définir le budget** idéal qui vous correspondra le mieux.

Pour cela, **analysez** vos capacités financières aussi bien d'épargne que d'emprunt. Prenez également en compte votre montant annuel d'impôts.

Ne surestimez pas l'investissement à réaliser. Il faut que celui-ci respecte votre montant d'impôts annuel. La loi Pinel permet une **réduction d'impôts de 2% par an** du montant investi et ce **pendant 6 ou 9 ans, soit 12% ou 18% au total**. Une **réduction d'impôts supplémentaire de 1% par an** du montant investi vous sera accordé si vous louez 3 ans de plus, **soit 21% au total sur 12 ans**. Vous ne pourrez défiscaliser que le montant d'impôts que vous payez chaque année.

Exemple : si vous payez 4.000€ d'impôts annuels, évitez de réaliser une opération de plus de 200.000€ d'investissement. L'économie d'impôts non utilisée chaque année sera perdue.

Attention aussi à ne pas confondre déduction fiscale, réduction d'impôts et crédit d'impôts. Ce sont 3 possibilités différentes et parfois cumulables pour baisser votre pression fiscale.



4 – Le plan de financement Pinel.

Une fois défini un montant possible d'investissement, il est essentiel de bien réfléchir au plan de financement de celui-ci.

Il ne s'agit pas là, de faire le même type de montage financier que pour l'achat d'une résidence principale par exemple ! Prenez en considération les intérêts d'emprunt, les loyers, les charges locatives, les réductions d'impôts, ...

Quelle durée de prêt choisir, de quel type, ... ?

Quel montant financier à engager sera le plus adéquat à votre situation ?

Devez-vous ou non, faire un apport personnel et quel montant sera le plus approprié à la rentabilité du projet ?

Au vue des taux d'emprunt historiquement bas actuellement, il est préférable de choisir un taux fixe au taux variable même capé. Plus sécurisant.

La durée du prêt est également très importante. Oubliez vos réflexes d'emprunt sur une courte durée pour votre résidence principale ou secondaire ! La loi Pinel est notamment un investissement financier. Un prêt de 18 à 25 ans sera préférable puisque vous pourrez déduire fiscalement les intérêts d'emprunt. Par ailleurs il vous demandera moins d'effort d'épargne chaque mois.

L'aide d'un conseiller spécialisé, indépendant des banques sera forcément un atout pour la mise en place de votre financement.



5 – Le choix de l'immobilier.

Il est également impératif de parfaitement sélectionner le support de votre investissement Pinel : **Le bien immobilier !** C'est lui qui en grande partie fera la réussite ou pas, de votre opération.

Soyez objectif ! Le côté affectif que vous avez eu pour votre résidence principale ne doit pas interférer dans votre choix d'un bien immobilier locatif.

Celui-ci doit être choisi de manière réfléchi.

- **Quel emplacement (Ville, quartier, environnement, transport en commun, commerces, ...)** ?
- **Quel typologie d'appartement ou de maison ?**
- **Quel prix à l'achat ?**
- **Quelle capacité de prise de valeur pour la revente ?**
- **Quel montant de loyer ?**
- **Quelle qualité de construction, de prestations, de finitions ?**
- **Quelles garanties prises par le constructeur ?**

Le bon emplacement n'est pas forcément à côté de chez vous. Certaines villes ont plus de potentiel que d'autres. Certaines ont déjà connu un essor économique très important donc sont plus chères. D'autres cherchent à les rattraper. L'objectivité et l'analyse seront de mise pour faire cette sélection.

Studio, T1, T2, T3, appartement plus grand ou maison individuelle ?

Evidemment le budget défini auparavant vous orientera plus sur une typologie d'appartement ou de maison. Il convient quand même de vérifier la capacité de location de chacun mais aussi de penser à la revente.

Vérifiez que le promoteur/constructeur dispose de toutes les garanties nécessaire. **A-t-il bien souscrit à une garantie financière de parfait achèvement des travaux ? Est-elle intrinsèque ou extrinsèque ? De même pour l'assurance **Dommege - Ouvrage** par exemple.**

Le choix du constructeur, de la résidence, de l'appartement ou de la maison sont très complexe, n'hésitez pas à prendre conseil auprès d'un professionnel qualifié, indépendant des promoteurs immobilier.



6 – Sécuriser son investissement.

La loi Pinel vous convient parfaitement.
Vous avez défini un montant d'investissement idéal.
Vous avez réalisé votre montage financier optimisé.
Les choix d'une ville économiquement saine, d'un quartier, d'un environnement agréable et d'une résidence attractive sont fait.

Comment pouvez-vous sécuriser encore mieux cet investissement ?

Les locataires ne devraient pas manquer.
Mais sont-ils tous solvables et sérieux ?

Mieux vaud donc s'entourer de professionnels de la gestion immobilière locatives. Ils feront, pour vous, la publicité de votre appartement ou maison. Ils seront en charge de la gestion complète de votre bien immobilier. Ils vous sécuriseront sur la perception des loyers qui seront en plus, garantie par un assureur : Loyers impayés, dégradation et protection juridique ainsi que la vacance locative.

Cette gestion et ces assurances ont un coût qu'il faut intégrer au plan de financement. Vous pourrez déduire ce coût, fiscalement.

Autre sécurité très importante : réaliser parfaitement votre déclaration fiscale. Pour cela différents documents administratif doivent être rempli en même temps que votre déclaration de revenu. L'aide d'un professionnel est plus que conseillé pour éviter tout défaut et donc remise en cause fiscale de votre opération Pinel.



Investissez serein :

Notre conseil : la mise en place d'une opération Pinel nécessite à la fois une connaissance parfaite de la loi, du marché de l'immobilier locatif et de la fiscalité.

Être conseillé et accompagné, par un professionnel indépendant spécialisé dans l'optimisation fiscale, vous permettra de concevoir votre opération Pinel en toute sécurité et pérennité. Celui-ci vous assistera jusqu'au terme de votre opération.

Seul un cabinet reconnu, en gestion de patrimoine indépendant des banques et des promoteurs immobiliers, peut vous aider à réfléchir et mettre en place une opération d'investissement dans sa globalité avec une **totale indépendance**.

Un rendez-vous informatif et gratuit peut vous être proposé. Vous aurez alors accès aux meilleures résidences immobilières au prix direct promoteur.



<http://www.investissementloipinel.org/>



Une question ? Un conseil ?
Nos experts sont là pour vous répondre

Ou contactez-nous au **09.66.80.49.79**