

Non, le prélèvement à la source ne fragilisera pas le dispositif Pinel

À partir de janvier 2019, la plupart des réductions et crédits d'impôt récurrents ne seront plus mensualisés comme auparavant, mais versés d'un seul coup chaque année, en août ou septembre. Au risque, selon certains « de fragiliser le montage Pinel ». Qu'en est-il vraiment ? La réponse des Promoteurs du Grand Paris, association qui regroupe 6 acteurs historiques et indépendants de l'immobilier francilien (Bécarré Elysées, Bricqueville, Cibex, MDH Promotion, Paris Ouest Promotion et Pierre Etoile).

Un dispositif substantiellement inchangé

Le dispositif consiste à acheter un bien, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m² et 300 000 € par an (limité à 2 logements achetés par an maximum), et le conserver ensuite plusieurs années durant lesquelles on s'engage à le maintenir en location pendant une durée minimum. Le loyer étant plafonné, tout comme les revenus du locataire, qui doit habiter le logement à titre de résidence principale.

Le propriétaire obtient alors une réduction d'impôt sur les revenus tirés des loyers de 12 % (pour 6 ans de location), 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien (frais de notaire et bancaire inclus).

L'enveloppe totale du crédit d'impôt reste la même

En aucun cas, le prélèvement à la source ne modifie les réductions d'impôt obtenues au titre de l'investissement Pinel, représentant une réduction maximale de 36 000 € pour 6 ans, 54 000 € pour 9 ans et 63 000 € pour 12 ans par contribuable, dans le cadre d'un plafond annuel des niches fiscales de 10 000 €.

La réduction d'impôt est de 2 % de la valeur du bien par an pendant 6 ou 9 ans, puis de 1 % chacune des 3 années suivantes.

Un effort à prendre en compte la première année

Exemple : Monsieur X achète un logement neuf d'une valeur de 200 000 €. La réduction d'impôt, qui représente 2 % de la valeur du bien, est donc de 4000 € par an.

Avant janvier 2019, Monsieur X est mensualisé et dispose donc de 333 € de crédit d'impôt par mois. Chaque mois, il rembourse 1000 € de mensualités à la banque. Il empoche 650 € de loyers, qui après déduction des charges (taxe foncière, charges de copropriété, frais de gestion de l'intermédiaire) représente 500 € de loyers nets.

1000 € de mensualités – (500 € de loyers nets + 333 € de crédits d'impôt) = 167 € à sa charge.

Monsieur X débourse donc 167 € par mois, pour rembourser son achat.

À partir de janvier 2019, Monsieur X devra avancer ces 333 € tous les mois jusqu'en août ou septembre où il percevra 4000 € en une fois.

Monsieur X devra prendre en compte cet effort de trésorerie la première année, mais dès la deuxième année, le crédit d'impôt perçu l'année précédente permettra d'équilibrer son opération et de retrouver le montant de 167 € à sa charge tous les mois. L'effort de trésorerie de Monsieur X n'est donc contenu que dans la première année.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

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

À propos de LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS

LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS est une association qui regroupe 6 promoteurs immobiliers. PME indépendantes et franciliennes, elles sont spécialistes de la Région Ile-de-France. Ce regroupement leur permet de constituer une offre immobilière multiproduits (logements, résidences services, tertiaire...) et pluridisciplinaire afin d'apporter, si nécessaire, une réponse globale à tout projet d'aménagement.

Avec des Directions Générales impliquées dans chaque projet, elles partagent un engagement commun fort au service des franciliens, de leur habitat et de leur environnement.

Ces sociétés sont Bécarré Elysées, Bricqueville, Cibex, MDH Promotion, Paris Ouest Promotion et Pierre Etoile. Leurs programmes en cours sont consultables sur le site www.lespromoteursdugrandparis.com

