

Dispositif PINEL : MODE D'EMPLOI

Dans le cadre de l'acquisition de votre logement, vous avez souhaité bénéficier du dispositif PINEL. Nous tenons tout d'abord à vous rappeler que ce dispositif est une « **option** » qui vous est offerte mais que vous devez **EXPRESSEMENT** l'exercer pour en bénéficier.

Voici une note synthétique vous indiquant Quand et Comment effectuer les démarches nécessaires :

QUAND ?

Dans le cadre de votre acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) l'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de **l'année de l'achèvement du bien** (par exemple : immeuble achevé avant le 31/12/2017 : l'option doit être faite sur la déclaration des revenus 2017 à déposer en 2018 et ceci même si le logement n'est livré que début 2018), puis chaque année durant la période couverte de l'engagement de location.

COMMENT ?

Documents à joindre à votre déclaration de revenus :

- **L'imprimé 2044 EB** téléchargeable sur www.impot.gouv.fr

Ce document est un engagement de location nu (non meublé) à une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal (vous avez la possibilité depuis 2015 de louer à un ascendant ou un descendant), pendant une période de 6 ans minimum prorogeable jusqu'à 9 ans, puis une nouvelle fois jusqu'à 12 ans ou pour une période de 9 ans minimum prorogeable jusqu'à 12 ans.

La location est à usage d'habitation principale du locataire, le montant du loyer ainsi que les ressources du locataire doivent respecter les plafonds fixés par décret.

- La copie de la déclaration d'achèvement des travaux doit être annexée à cet imprimé.
 - Une copie du bail s'il est déjà signé, sinon la copie du bail doit être adressée l'année suivante.
- Attention : la location doit intervenir impérativement dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement ou dans les 12 mois qui suivent la date d'acquisition en cas d'acquisition d'un logement achevé.

L'oubli de cette déclaration obligatoire se traduit par l'impossibilité de profiter de l'avantage fiscal et ne peut être réparé.

Les documents justifiant le montant de l'investissement (copie de l'acte, frais afférents à cet investissement...) ne sont pas à adresser avec votre déclaration mais à tenir à disposition de l'Administration Fiscale.

- L'année de l'achèvement, vous devez mentionner le montant de l'investissement locatif sur la déclaration **2042 C**, dans la rubrique : REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOT : **INVESTISSEMENT LOCATIF LOI PINEL**. Le prix d'acquisition du bien est plafonné à 300.000 € / an dans la limite de 2 logements / an. Suite à cette déclaration, vous trouverez sur l'avis d'impôt relatif à cette déclaration un échéancier mentionnant les montants à reporter les années suivantes.

CAS DE REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE FISCAL :

Les réductions feront l'objet d'une reprise en cas de non-respect des engagements prévus par la loi.