

# Intérêt du **Pinel Optimisé** au déficit foncier *interview*

Bien connu des investisseurs, **le dispositif Pinel** permet une réduction d'impôt sur le revenu de 12% à 21% du montant de l'investissement immobilier, selon la durée de mise en location.

Moins connu est cependant le fait que sont éligibles à cette réduction d'impôt les logements anciens, qu'ils soient à usage d'habitation ou à usage autre que l'habitation.

L'intérêt du **Pinel** portant sur des immeubles anciens est qu'il va pouvoir être optimisé au déficit foncier. Les investissements pourront bénéficier d'une part de la réduction d'impôt Pinel et, d'autre part, du déficit foncier de droit commun, pour les dépenses dissociables.

Contrairement au régime des déficits fonciers de droit commun, le prix d'acquisition génèrera une économie d'impôt, dès lors qu'il est un élément constitutif du prix de revient éligible à la réduction d'impôt Pinel.

Il est à noter par ailleurs que seule la partie de l'investissement faisant l'objet d'un traitement **Pinel** est soumise au plafonnement de 300 000 euros applicable au régime ainsi qu'au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros. Aucun plafonnement n'est revanche applicable au régime des déficits fonciers.

À ce titre, **ce dispositif est avantageux du fait de :**

## ☛ **L'immédiateté de l'avantage fiscal**

À la différence d'un régime Pinel sas optimisation, l'avantage fiscal interviendra dès l'année de règlement des travaux pour une partie de l'investissement, sans attendre l'achèvement du logement.

## ☛ **La performance de l'avantage fiscal**

Une partie de l'investissement constituant des charges déductibles pouvant donner lieu à une imputation sur le revenu global, l'investisseur bénéficiera d'une économie d'impôt qui sera en fonction de l'existence ou non de revenus fonciers et de son taux marginal d'imposition (TMI), qui pourra être bien supérieur à 21%, et ne sera pas en outre soumis à un engagement de location de 12 ans.



**Benjamin Beugré**

*Gérant Family offices*

Email : [info@bgfinance-immobilier.fr](mailto:info@bgfinance-immobilier.fr)

Site web : [www.bgfinance.fr](http://www.bgfinance.fr)

