

Résidences Séniors



LE DISPOSITIF PINEL SENIORS

Le dispositif Pinel permet d'investir dans des résidences destinées aux seniors. Il a l'avantage d'être un placement sûr et rentable. Avec le prolongement de la vie, on constate de plus en plus de seniors qui souhaitent s'installer dans des logements qui présentent des valeurs de sécurité, de confort et de convivialité. Le dispositif s'adresse à tous contribuables ayant le foyer fiscal en France qui acquièrent un logement neuf ou en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement). Il constitue une valeur sûr pour améliorer sa retraite. Les investisseurs qui adhèrent au dispositif pourront bénéficier en 2023 & 2024 d'une réduction d'impôt de:

Aux normes RT 2014 (Réglementation Thermique)

Taux de réduction sur 6 Ans - 2023	Taux de réduction sur 9 Ans - 2023	Taux de réduction sur 12 Ans - 2023
10,50%	15,00%	17,50%
Taux de réduction sur 6 Ans - 2024	Taux de réduction sur 9 Ans - 2024	Taux de réduction sur 12 Ans - 2024
9,00%	12,00%	14,00%

Cependant, le PINEL Plus a pris le relais et les deux vont cohabiter pendant 2 années jusqu'à fin 2024. Il maintiendra le principe des avantages fiscaux et les critères de la loi Pinel 2022 sous conditions :

Respecter les nouvelles normes RE 2020 (Réglementation Environnemental)

Taux de réduction sur 6 Ans - 2023/2024	Taux de réduction sur 9 Ans - 2023/2024	Taux de réduction sur 12 Ans - 2023/2024
12,00%	18,00%	21,00%

LOGEMENTS CONCERNES

Tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes à la réglementation de la loi PINEL.

Le dispositif s'applique uniquement aux logements situés dans les communes classés par arrêté ministériel, dans les zones A, A bis et B1.

Afin de palier aux dérapages des prix, le dispositif est plafonné à 5.500 € le M² hors frais de notaire.

Ce nouveau dispositif permet de louer à un ascendant ou descendant à condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal tout en respectant les loyers et les ressources des locataires.

LES OBLIGATIONS

Engagement de louer le bien nu à usage d'habitation principale pendant une durée de:

6 ans, prorogable deux fois 3 ans ou 9 ans, prorogable une fois 3 ans.

Respecter le plafond des loyers et les ressources des locataires fixés par décret .

L'investissement est soumis à un prix plafond ne pouvant excéder 5.500 € du M² hors frais de notaire.

Le logement doit être achevé dans les 30 mois après la DOC (Date de déclaration d'Ouverture de Chantier).

Louer le bien au plus tard dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement.

EXEMPLE DE DÉFISCALISATION

Simulation sur 9 ans dans le cadre du dispositif PINEL Plus

Investissement de: 100.000 €	Investissement de: 200.000 €	Investissement de: 300.000 €
Réduction: 18.000 €	Réduction: 36.000 €	Réduction: 54.000 €
Soit par An: 2.000 €	Soit par an: 4.000 €	Soit par An: 6.000 €

Dispositif soumis au plafond des niches fiscales à hauteur de 10.000 €