

PINEL ANCIEN

Bien que peu connu, l'investissement Pinel dans l'immobilier ancien à réhabiliter existe aussi. Un investisseur peut ainsi obtenir **une réduction d'impôt** pour l'achat d'un logement ancien à transformer, à condition de le remettre à neuf et de le louer vide. En matière de réhabilitation, il s'agit d'une opportunité intéressante puisque l'opération revient à acquérir un patrimoine le plus souvent de qualité (emplacement, architecture...), généralement au cœur des villes et à maximiser la création de valeur.

Le taux de réduction d'impôt accordé par l'Etat est identique à celui conféré par un investissement dans un logement neuf.

- **12% du montant investi pour six ans,**
- **18% pour neuf ans**
- **21% pour douze ans**

La somme retenue pour le calcul est plafonnée à 300.000 euros et 5.500 euros du mètre carré.

Le programme « Résidence Nouvel Art » est éligible Pinel Zone B1, ce qui lui permet de bénéficier d'une belle rentabilité locative. En effet le plafond de loyer sur cette zone est de 10,15 €/m².

Valenciennes est une ville très attrayante pour ce type d'investissement.

Exemple d'un investissement Pinel « Résidence Nouvel Art » :

T3 de 72,84 m²

Au prix de 187 490 €

Loyer Pinel : 710 €

Réduction d'impôts par an pendant 12 ans de 3 281 €

Soit un prix de revient après défiscalisation de 148 117 €

Et une rentabilité de 5,75 % !

