



Investissement locatif en Pinel

Par arnd

Bonjour,

L'année passée, j'ai fait l'acquisition d'un logement en VEFA destiné à la location via le dispositif Pinel. Il s'agit d'un premier investissement, n'étant alors pas familier des démarches administratives qui s'y rapportent ni de leurs subtilités, je me permets de solliciter votre aide.

Afin de préciser le contexte, voici les détails les plus utiles, à mon sens, que je peux fournir dans un premier temps. Le bien se décompose en trois lots : un T3, une place de parking et un garage boxé. L'ensemble est placé en gestion, loué à un unique locataire selon le montage suivant : l'appart et la place de parking en Pinel, le garage en loyer libre. (À ce propos, n'hésitez pas à commenter ce type d'opération qui, si j'en crois certains avis, n'est que peu recommandé.)

Ma première question concernera le formulaire 2044 EB et, notamment, la case relative au prix de revient. En effet, l'acte de vente est global, mais le contrat de réservation établi par le promoteur indique un prix pour chacun des lots. Afin de tenir compte de leur dissociation, puis-je me fier à ces montants et retrancher simplement au prix total versé chez le notaire le prix du garage mentionné sur le contrat ?

De même, comment procéder pour les frais annexes ? Une déduction au prorata ou bien les inclure dans leur totalité, en gageant que le fisc ne dira rien ?

Cela ne me semble pas très rigoureux.

Enfin, je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et m'excuse d'emblée pour sa longueur. Bien cordialement.

Par Henriri

Hello !

La solution rigoureuse est de ne pas déclarer 1 bien mais 3* (y compris en terme d'occupation des ces biens) Alors il est plus facile de gérer la statut "Pinel" du seul appartement T3.

* ou seulement 2 biens (le T3 et le box fermé) si éventuellement la place de parking n'est pas votre "bien" propre mais seulement une partie commune de la copropriété réservée à l'usage exclusif de votre "lot T3".

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

retrancher simplement au prix total versé chez le notaire le prix du garage mentionné sur le contrat ?

Non parce que le prix total versé chez le notaire inclut aussi des frais et taxes que vous devez attribuer au prorata.

Il serait inexact d'attribuer tous les frais au Pinel seulement...

Et espérer que le fisc n'y verra rien ? comment dire ? Euh ?

Vous pouvez obtenir de l'aide auprès du service des impôts. Vous pouvez même anticiper et leur demander de vérifier votre déclaration avant de la déposer.

Par arnd

Je vous remercie pour vos réponses.

En effet, je vais éviter de m'attirer les foudres de l'administration.

Demain, je prendrai contact avec l'agence qui s'occupe de mes biens mais, en attendant, il me semblait intéressant de pouvoir bénéficier d'avis et de conseils provenant d'autres sources.

La méthode de calcul que vous proposez est celle qui me paraît la plus juste. Toutefois, je trouve un peu curieux de devoir se référer aux montants inscrits sur le contrat de réservation dans la mesure où celui-ci n'a pas la valeur d'une attestation notariée.

Cordialement.

Par Henriri

Hello !

ARND finalement combien de revenus locatifs (dont un seul Pinel) allez-vous déclarer ?

A+

Par arnd

Bonjour,

Eh bien, l'agence a établi deux baux. Le premier pour une location en Pinel, comprenant l'appartement et la place de parking, puis un second pour le garage.

Cordialement.

Par Henriri

(suite)

Oui ce que fait l'agence c'est normal (même si vous louez vos différents biens au même locataire). Mais votre discussion ne porte pas sur l'agence.

Votre demande initiale porte sur votre déclaration des revenus locatifs 2022, c'est à vous d'indiquer que vous louez "2 immeubles", de manière à traiter l'appartement en Pinel distinctement du garage fermé qui n'est pas Pinel.

On est ok ? A+

Par Jolan

Le Pinel ce n'est pas du tout rentable, à fuir?

Pour savoir si un bien est rentable, j'ai 2 critères simples : une rentabilité brute supérieure à 5% et un cash-flow positif (bénéfice réalisé après avoir payé l'ensemble de vos charges dont votre crédit et vos impôts immobiliers).

Pour calculer cela, j'utilise le simulateur du site Ma Renta :
[url=https://ma-renta.fr/accounts/inscription-free/]https://ma-renta.fr/accounts/inscription-free/[/url]

C'est plutôt bien fait, ça vous calcule cela automatiquement et surtout c'est gratuit.