



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

DECLARATION DE VOTRE INVESTISSEMENT PINEL 2016

Investissements réalisés depuis le 01/09/2014 et immeubles achevés en 2016

En cette période fiscale, nous vous proposons ce « mode d'emploi » qui vous aidera à déclarer à l'administration fiscale votre investissement immobilier réalisé dans le cadre fiscal de la Loi Pinel et dont la livraison est intervenue dans le courant de l'année 2016

Première étape : déclaration d'engagement de location (formulaire 2044 EB)

Vous devez tout d'abord joindre à votre déclaration un engagement de location (formulaire 2044 EB), accompagné d'une copie du bail signé par votre locataire, des justificatifs de la base de votre réduction d'impôt Pinel (donc du prix du bien : copie de l'attestation notariée avec le prix de votre appartement), une copie de l'avis d'imposition des locataires en place établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

Précisions :

Pour mémoire, dans le cadre de l'investissement dudit dispositif, vous pouvez opter pour un engagement de location de 6, 9 ou 12 années. La durée conditionnera naturellement la réduction d'impôt comme suit :

Engagement initial de 6 ans sans prorogation	6 x 2% par an = 12% à terme
Engagement initial de 6 ans puis prorogation de 3 ans = 9 ans à terme	6 x 2% par an + (3 x 2% par an) = 18% à terme
Engagement de 6 ans puis prorogation de 3 ans puis à nouveau de 3 ans = 12 ans à terme	6 x 2% par an + ((3 x 2% par an) + (3 x 1% par an)) = 21% à terme

Il est donc possible (voire conseillé) de s'engager dans un premier temps pour une période de 6 ans uniquement. Au terme des 6 ans, il sera toujours possible de proroger votre engagement par période de 3 ans en fonction de l'évolution de votre situation personnelle, familiale et patrimoniale. La demande de prorogation s'effectuera sur papier libre joint à votre déclaration de revenus de la dernière année de l'engagement initial (la 6^{ème} ou 9^{ème} année). Cette note devra comporter un certains nombres d'éléments (que nous pourrions vous préciser en temps utile).

Deuxième étape : déclaration des revenus fonciers (formulaire 2044)

Vous devez ensuite remplir une déclaration de revenus fonciers (formulaire 2044), une sorte de compte de résultat de vos revenus et charges immobilières, sur laquelle vous reportez en page 2 les recettes (loyers perçus) et les frais et charges (frais de gestion, assurances, garanties locatives, charges de copropriété, taxe foncière...) et intérêts d'emprunt. Le résultat (déficit ou bénéfice foncier), est à reporter sur votre déclaration habituelle 2042.

Précisions :

Les déficits fonciers qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10.700 euros. La fraction de déficit foncier qui est supérieure à 10.700 euros ou qui provient des intérêts d'emprunt est uniquement imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Si, par exemple, vous n'avez pas perçu de loyers en 2016, vous allez dégager un déficit foncier qui sera en grande partie généré par vos intérêts d'emprunt : or, cette partie de déficit n'est pas imputable sur vos revenus globaux mais est reportable sur vos revenus fonciers futurs. Vous devrez donc calculer quelle part de votre déficit est imputable sur vos revenus globaux est quelle part sera reportable (cela se passera en page 4 de votre déclaration 2044).

Troisième étape : déclaration du montant de votre investissement (formulaire 2042 C)

Enfin s'appliquera la réduction d'impôt de la loi Pinel (en % du prix d'acquisition, frais de notaire inclus, étalée sur le nombre d'années d'engagement de location). Cette réduction devra se déclarer dans le formulaire 2042 C (déclaration complémentaire) : page 3, paragraphe 7, case 7Q (A, E, ou I en fonction de la date de votre investissement) pour un engagement de location de 6 années et case 7Q (B, F ou J en fonction de la date de votre investissement) pour un engagement de location de 9 années. Vous indiquerez dans l'une de ces cases le prix de revient de l'acquisition (prix + frais de notaire). Enfin, l'administration se chargera elle-même de calculer la réduction qui s'appliquera.

**Vous trouverez ces formulaires ainsi que leurs notices sur notre site internet : www.promethee-conseil.com
Pour tout complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter.**