



Pinel et mécanique fiscale des revenus fonciers

Par **DjinnS**, le **09/07/2018** à **22:19**

Bonjour,

Je cherche des précisions et confirmation sur les mécanismes fiscaux qui sont mis en oeuvre dans le cadre d'une location en loi Pinel.

Admettons que le bien coûte 259 000€ avec 10 360€ de frais (notaire, garantie). Total : 269 360€

=> Est-ce que la réduction d'impôt s'applique sur la totalité du prix ou bien sur le prix du bien seul ?

L'achat est financé à 100% par un prêt amortissable à un taux de 1,85% avec 0,25 d'assurance : mensualité de 1 146,09 € dont 56,12€ d'assurance.

Le bien sera loué 8 280,00 € à l'année. Les frais, taxes, etc sont estimées à 2320€ à l'année.

Si j'ai bien compris, le montant imposé sera le montant des loyers moins les frais de gestion et les intérêt sur 1 an : $8280 - 4245,23 - 2320 = 1\,714,77$ €

A un taux marginal de 30%, le montant des impôts sera : $1\,714,77 * 30\% + 1\,714,77 * 17,5\% = 814,51$ €

Est-ce que mon calcul est correcte ?

Merci d'avance pour votre aide et vos réponses.

Par **Visiteur**, le **09/07/2018** à **23:56**

Bonsoir

Le montant de votre investissement est égal au prix d'achat du logement, majoré des frais afférents à l'acquisition et du montant des éventuels travaux s'ils ne sont pas pris en compte dans le prix d'acquisition ; ou du prix d'acquisition du terrain et du coût de la construction. Pour le reste votre raisonnement est bon, sous réserve du respect des limites de loyer et revenus du locataire.