

## Simulateur PINEL

La loi **PINEL** permet au consommateur d'investir dans l'immobilier en bénéficiant d'avantages fiscaux : une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% - qui est fonction de la durée d'engagement de location (*6, 9 ou 12 ans*) – est applicable sur le montant de l'investissement.

Mais les propositions commerciales de certains conseillers présentent des similitudes avec celles de démarcheurs en panneaux photovoltaïques : le mirage du « cela ne vous coûte rien » peut cacher quelques surprises financières.

Prenons l'hypothèse d'un achat immobilier de 200 000 € + 10 000 € de frais de notaire financés par un prêt de 210 000 € avec une mensualité voisine de 1 300 €. La simulation fait ressortir un loyer de 800 € perçu et une réduction au titre de la loi Pinel de 500 €.

Le consommateur constate avec plaisir que le nouveau loyer et la réduction fiscale compensent la mensualité du prêt.

Certes, mais le simulateur « oublie » une donnée essentielle : les nouveaux loyers vont subir l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Or, cette charge est loin d'être négligeable et peut déstabiliser un équilibre financier idéal.

**INFO-ALERTE** est une mise en garde hebdomadaire diffusée par le :  
**Réseau anti-arnaques, association partenaire de l'UFC-Que Choisir**  
BP 60512, La Chapelle Saint Laurent, 79306 BRESSUIRE cedex  
(contact@arnaques-infos.org) - Site : [www.arnaques-infos.org](http://www.arnaques-infos.org)  
SIRET : 503 805 657 00031

Reproduction autorisée sous réserve de mentionner l'origine.

Directeur de la publication :

**Pascal TONNERRE** (president@arnaques-infos.org)