

GESTION CONSEIL  
PATRIMOINE



*Guide*

# LOI PINEL

BIEN S'INFORMER AVANT D'INVESTIR

**JUSQU'À 12 ANS SANS IMPÔT !**

## LES ORIGINES DE LA LOI PINEL

Pour faire appel aux investissements des particuliers afin de soutenir la construction immobilière, des politiques incitatives sont mises en place. Dans ce cadre, la loi Pinel (par l'offre d'une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21%) veut soutenir l'investissement des particuliers dédié à l'augmentation de la production de logements neufs.

Pour augmenter l'offre de ces biens destinés à la location non meublée, en qualité de résidence principale, dans les zones déterminées, la loi Pinel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt et vous permet d'investir dans un secteur pérenne et rentable.

## POURQUOI INVESTIR ?

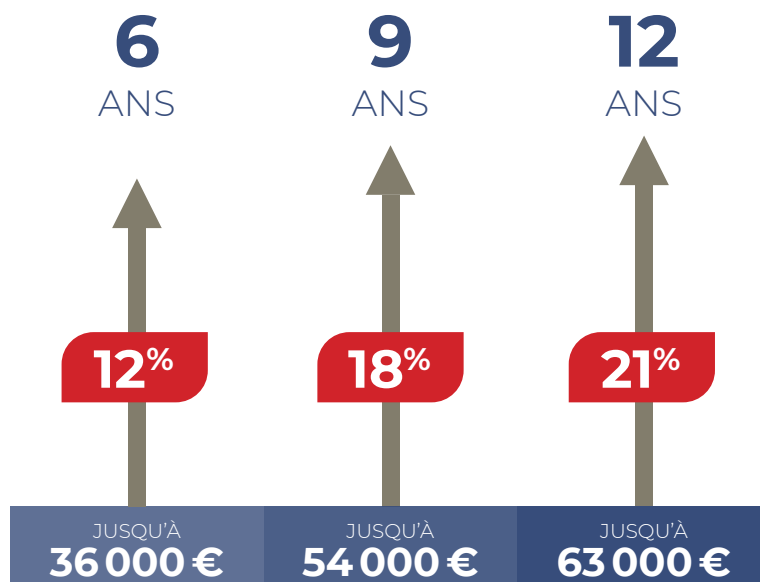
Véritable solution d'épargne, le dispositif Pinel vous permet de vous assurer une rente conséquente et un capital patrimonial important. Produit financier classique, l'investissement locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels, sans compter l'avantage fiscal. Le contexte actuel est favorable aux investissements du fait des prix attractifs des biens neufs et de la forte demande locative. L'année 2022 est décisive pour le secteur de l'immobilier. Suite à la crise sanitaire et économique, le marché a connu des fluctuations provoquant parfois des baisses de prix et créant de nouvelles opportunités.

De plus, le gouvernement a annoncé la diminution du taux de réduction d'impôt que permet le dispositif Pinel à partir de 2023. L'année 2022 est donc la dernière pour profiter du taux plein.

## INVESTIR EN 2022

La crise liée au Covid-19 a reporté de nombreux projets immobiliers qui pourront enfin se concrétiser en 2022. Tous les indicateurs sont au vert pour ceux qui souhaitent investir. Nos experts sont là pour vous aider à réussir cet investissement locatif. Ils vous permettent également de trouver le bon équilibre entre la potentialité d'investir aujourd'hui dans une zone géographique dynamique et celle d'évaluer sa rentabilité future, dans la décennie à venir. L'emplacement de votre bien dans des zones où la tension locative est importante doit donc se confronter à sa rentabilité qui, elle, fluctue en fonction des caractéristiques démographiques, économiques et locales.

## J'INVESTIS EN LOI PINEL SUR :



## Je bénéficie de :



L'opportunité de devenir propriétaire sans apport !



La réduction d'impôt sur le montant de mon investissement de 12, 18 ou 21% (nouveaux pourcentages à partir de 2023 : 10,5%, 15%, et 17,5% puis 9%, 12%, et 14% en 2024).

## COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

- 1 En investissant dans un logement neuf qui bénéficie du label RT 2012 ou BBC 2005
- 2 En le louant pendant 6, 9 ou 12 ans.  
Possibilité de louer le logement à mes descendants ou ascendants !
- 3 En respectant ces 3 conditions :



Les zones Pinel



Les plafonds de loyers



Les plafonds de ressources des locataires







## LES GRANDS POINTS À RETENIR

- RÉDUCTION D'IMPÔT DE 12, 18 OU 21% DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT !
- JUSQU'À 63 000 € D'ÉCONOMIES SUR 12 ANS !
- DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS APPORT !
- LOUER À VOS DESCENDANTS OU ASCENDANTS (SOUS RÉSERVE DE CONDITIONS) !
- UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS !



## LES AVANTAGES DE LA LOI

### → Réduction d'impôt

12, 18 ou 21% : ce sont les taux de réduction offerts par le dispositif Pinel pour vous inciter à investir dans l'immobilier neuf, répartis sur 6, 9 ou 12 ans de manière linéaire.

### → Préparer sa retraite

L'investissement en loi Pinel est un dispositif adapté à la préparation de votre retraite. Une fois l'engagement de location Pinel révolu (6, 9 ou 12 ans), vous pourrez, au choix, continuer de percevoir les rentes locatives par la mise en location de votre bien ou récupérer un capital conséquent en revendant le logement.

L'investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

### → Se constituer un patrimoine

La loi Pinel vous permet de devenir propriétaire et ce, sans apport. En effet, votre bien est financé par :

- les loyers perçus
- l'avantage fiscal
- un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

Le dispositif Pinel facilite la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. C'est en effet l'un des seuls dispositifs permettant de générer une rentabilité conséquente sans apport de départ.

### → Protéger ses proches

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance, et de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers). Et vous pouvez, contrairement à loi Duflot, louer votre bien à un de vos ascendants ou un descendants (sous réserve de conditions).

## BON À SAVOIR LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

L'acquisition du logement doit intervenir entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024. Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée. Si le logement est terminée après le 31 décembre 2024, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.



# LES CONDITIONS DE LA LOI

## LES CONDITIONS D'ACHAT

### → Le logement

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :

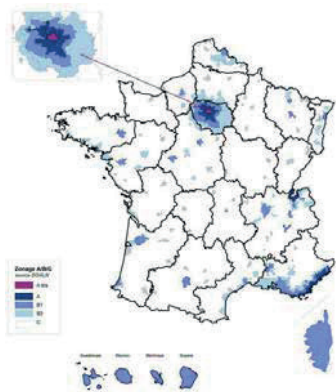
- Être neuf
- Être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins 15 ans.

Dans tous les cas :

- Le logement doit être loué non meublé,
- Doit être dédié à l'habitation principale du locataire,
- Il doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur.

### → Les zones pinel

Les zones Pinel sont resserrées là où le manque de logements se fait le plus ressentir. Ce qui vous assure, en tant qu'investisseur, une location optimale. Ces zones ont été mises à jour avec le passage de la loi Duflot à la loi Pinel, pour améliorer la rentabilité des investissements.



Cartographie des zones Pinel :  
© Direction Générale de l'Aménagement du Logement

• **Zone A Bis** : Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible).

• **Zone A** : Ain, Alpes Maritimes, Boûches du Rhône, Corse du Sud, Hérault, Nord, Oise, Rhône, Haute Savoie, Seine-et-Marne, Yvelines, Var, Essonne (éligible), Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible).

• **Zone B1** : Grandes agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse du Nord.

• **Zone B2** : Communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants et non incluses dans la zone B1 (éligible temporairement puis sous dérogation).

• **Zone C** : Reste du territoire (inélégible).

### → Plafond du prix d'achat au mètre carré

Le prix d'acquisition du logement Pinel est plafonné à 5 500€/m². Il n'est pas interdit d'acheter un bien au-dessus de ce plafond. Cependant, au-delà de ce seuil, la réduction d'impôt n'est pas applicable.

### → Limitation du nombre d'investissements

La limitation est portée à deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Au-delà de ce plafond, la réduction d'impôt n'est plus applicable.

## LES CONDITIONS DE LOCATION

### → Durée de location du bien

L'investisseur en loi Pinel s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans.

### → Délai de mise en location

La location devra être effective dans les 12 mois qui suivent l'acquisition du bien immobilier.

### → Plafond de loyers

Le plafond de loyers correspond au montant du loyer maximum autorisé. Il est exprimé hors charge. Il se calcule selon la formule suivante :

Loyer plafonné (L) = Surface Pondérée (SP) x Prix de Location (PL) x Coefficient Multiplicateur (CM)

$$L = SP \times PL \times CM$$

### → Calcul de la surface pondérée

La surface pondérée est égale à la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes (balcons, caves, etc.). Dans ce calcul, la surface des annexes est plafonnée à 8m² au total, après calcul. Attention : les parkings ne sont pas considérés comme des surfaces annexes.

### → Le prix de location au mètre carré

Le prix de location au mètre carré est établi en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement. Il est fixé par le texte de loi.

### → Plafonds de ressources des locataires

|                                       | Zone A BIS | Zone A     | Zone B    | Zone C    |
|---------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Personne seule                        | 39 363 €   | 39 363 €   | 32 084 €  | 28 876 €  |
| Couple                                | 58 831 €   | 58 831 €   | 42 846 €  | 38 560 €  |
| Personne seule ou couple + 1*         | 77 120 €   | 70 718 €   | 51 524 €  | 46 372 €  |
| Personne seule ou couple + 2*         | 92 076 €   | 84 708 €   | 62 202 €  | 55 982 €  |
| Personne seule ou couple + 3*         | 109 552 €  | 100 279 €  | 73 173 €  | 65 856 €  |
| Personne seule ou couple + 4*         | 123 275 €  | 112 844 €  | 82 465 €  | 74 219 €  |
| Majoration/pers. à charge à la 5ème * | + 13 734 € | + 12 573 € | + 9 200 € | + 8 277 € |

\*personne(s) à charge





## LES CONDITIONS DE LA LOI

### LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### → Les conditions fiscales

- Les investissements en loi Pinel sont limités à 300 000 € /foyer fiscal et par an.
- Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an.



### LES PRINCIPAUX MODES D'ACQUISITION

#### → Investisseur particulier

pour investir en qualité de particulier, il suffit d'être contribuable français, à savoir payer des impôts à l'état français.

#### → Investir en SCI (Société Civile Immobilière)

vous bénéficiez de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient qui correspond à vos droits sur le logement concerné. ce logement doit être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (comme les SCI), autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI).

#### → Investir en SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

vous bénéficiez de la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, en tant qu'associé d'une SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en votre nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

#### → Investir en indivision

avec un investissement en indivision, tous les ayants droit bénéficieront de la réduction d'impôt, celle-ci sera proportionnelle à leur investissement respectif dans le prix de revient du logement.

### FINANCER L'OPÉRATION PAR UN PRÊT IMMOBILIER SANS APPORT

La loi Pinel autorise que le logement soit acquis par un prêt immobilier ou bien directement par vos fonds propres. La déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers est applicable et génère une réduction d'impôt supplémentaire. Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le prix du logement global. On parle d'ailleurs de coût d'acquisition total.

Afin de maximiser votre investissement sur un plan financier et fiscal, et si votre capacité d'endettement le permet, il est conseillé de financer votre bien immobilier avec un emprunt bancaire total sans aucun apport. Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- fiscal : grâce à la déductibilité totale de vos intérêts d'emprunt,
- financier : en faisant travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux de rendement supérieur à celui auquel on vous le prête).

De plus, la période actuelle bénéficie de taux d'emprunt bas, dopant la rentabilité d'un investissement locatif à crédit. Et grâce à l'assurance sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), vous garantisiez à vos proches :

- la perception d'un capital (le bien immobilier),
- une rente mensuelle indexée (le loyer net).

### PRÉPARER SA DÉCLARATION FISCALE

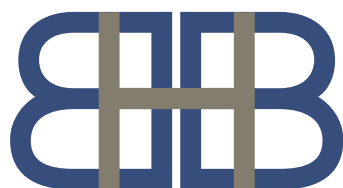
Afin de bénéficier de votre réduction d'impôt, vous devez en informer l'Administration fiscale dès la première année. Cette déclaration se fait tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus.

Concrètement, le dossier fiscal doit être rempli l'année qui suit la Date d'Achèvement des Travaux (DAT). Il se compose de quatre grands formulaires fiscaux.

# UNE DÉMARCHE CLAIRE

*Nous contacter*

**01 42 68 52 26**



GESTION CONSEIL  
PATRIMOINE