



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF GRÂCE À LA LOI PINEL

MODE D'EMPLOI

Notre plus grande satisfaction, c'est de savoir que nous vous
avons aidé à réaliser vos projets.

SOMMAIRE

1. La construction au centre des préoccupations du gouvernement.....	3
2. Les avantages de la Loi Pinel.....	4
3. Les biens éligibles.....	6
4. Les conditions à respecter.....	8
5. A retenir.....	11

LA CONSTRUCTION : AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS DU GOUVERNEMENT

Selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, la France compte aujourd'hui 10 millions de mal-logés.

Pour lutter contre la crise du logement qui sévit depuis plusieurs années en France, et relancer la construction, les gouvernements successifs cherchent à encourager l'investissement locatif.

Le 1^{er} janvier 2013 entrainait en vigueur la loi Duflot, qui succédait à la loi Scellier. Le principe : en contrepartie de l'achat d'un logement neuf destiné à la location pendant 9 ans, le contribuable se voyait offrir en retour une réduction d'impôt sur ses revenus, correspondant à 18% du montant de son investissement.

Un an après la mise en place du dispositif, force était de constater que le secteur de la construction demeurait toujours en grande difficulté. En 2013, 330 000 nouveaux logements ont vu le jour, alors qu'un objectif de 500 000 avait été fixé par le gouvernement. L'INSEE indiquait en parallèle que la crise traversée par le secteur amputerait la croissance française de 0,4% en 2014 !

Face à un tel constat, le gouvernement annonçait en juin 2014 un plan de relance de l'immobilier, exposé par Manuel Valls le 29 août 2014.

UN PLAN DE RELANCE FAVORABLE AUX INVESTISSEURS

Parmi les mesures annoncées, l'assouplissement de la loi Duflot afin de regagner la confiance des investisseurs. Modifiée pour devenir plus souple et plus généreuse, la loi Duflot devenait la Loi Pinel.

La loi Pinel a été votée dans le cadre du projet de loi de Finances 2015 et a été reconduite jusqu'en 2021 par le gouvernement d'Emmanuel Macron, sur les zones A, Abis et B1.

LES AVANTAGES DE LA LOI PINEL

La Loi Pinel fait partie de la panoplie des dispositifs de défiscalisation immobilière (comme l'est aussi la loi Censi-Bouvard). Elle vise à favoriser l'investissement locatif, en proposant aux particuliers qui achètent un logement neuf pour le louer une forte économie d'impôt.

Tout contribuable domicilié en France peut profiter de ce dispositif, à condition d'en respecter les conditions.

JUSQU'À 21% DE REDUCTION D'IMPÔT

La loi Pinel offre une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% de la valeur d'acquisition du bien (ce qui correspond au prix d'achat du logement + les frais de notaire*).

Ce montant se déduit directement de l'impôt sur le revenu à payer.

La réduction d'impôt obtenue est lissée sur la durée de location du bien (soit 6, 9 ou 12 ans).

* La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement (prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière).

Exemple

Vous achetez un studio pour une valeur de 150 000€. Vous le louez pendant 12 ans. Votre réduction d'impôt est égale à 21% de ce montant, ce qui correspond à une économie totale de 31 500 €, qui sera échelonnée sur les 12 années de location (soit 2 625€/an).

UNE DURÉE D'INVESTISSEMENT MODULABLE

Avec la loi Pinel, l'investisseur peut choisir la durée d'engagement de location. Alors que la loi Duflot imposait une durée d'engagement de location de 9 années, avec la loi PINEL, l'investisseur peut s'engager sur une durée de 6, 9, ou 12 ans selon sa préférence.

Cette durée de location conditionne le montant de réduction d'impôt.

Plus la durée est longue, plus la réduction des impôts est importante.

6 ANS DE LOCATION	9 ANS DE LOCATION	12 ANS DE LOCATION
Vous bénéficiez de 12% de réduction d'impôt	Vous bénéficiez de 18% de réduction d'impôt	Vous bénéficiez de 21% de réduction d'impôt

LA POSSIBILITÉ DE LOUER LE LOGEMENT À SA FAMILLE

C'est là aussi un avantage de la loi PINEL : vous pouvez louer le bien acquis à un membre de votre famille, que ce soit un parent ou un enfant, sans perdre le bénéfice de la réduction d'impôt (ce qui n'était pas possible avec la loi Duflot). Sous condition bien sûr que cette personne ne soit plus rattachée à votre foyer fiscal, et qu'elle respecte les conditions de ressources prévues par la loi. Cette mesure est valable pour les logements acquis depuis le 1^{er} janvier 2015.

LES BIENS NEUFS ÉLIGIBLES

LES LOGEMENTS NEUFS À FAIBLE CONSOMMATION ÉNERGETIQUE

Sont éligibles à la loi Pinel les logements neufs qui respectent la norme RT 2012; Vous devenez donc propriétaire d'un logement écologique, gage de valorisation du bien à la revente.

On entend par logement neuf tout logement nouvellement construit, acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA). Il peut également s'agir de logements anciens « indécents » ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'afficher des performances énergétiques proches de celles d'un logement neuf.

...NE DEPASSANT PAS UN PRIX DE VENTE DE 5 500€ PAR M² HABITABLE

Un plafond unique de 5 500 euros par m² habitable s'applique à l'ensemble des zones éligibles. Ce plafond est élevé : ce n'est seulement que dans certains quartiers parisiens que de tels plafonds sont atteints.

...ET SITUÉS DANS LES ZONES TENDUES

Les investissements Pinel ne peuvent concerner que les programmes immobiliers situés dans les agglomérations où la pénurie de logements est marquée. Cette condition permet de garantir la vocation « sociale » de la loi, et d'assurer les taux d'occupation.

Ces agglomérations sont regroupées par zone :

- Les zones A bis, A, B1 sont par défaut éligibles.
- Les communes situées en zone B2 ne sont éligibles que par dérogation.

LES ZONES PINEL

Zone A bis :

- Paris + 76 communes de la proche périphérie

Zone A :

Agglomération Parisienne, Côte d'Azur et Genevois français et certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés.

Grandes villes concernées :

Nice, Marseille, Lille, Lyon, Villeurbanne, Toulon, Ajaccio.

Zone B1 :

- Principalement : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, le pourtour de la Côte d'Azur, les territoires d'Outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte), la Corse et les Îles.

Grandes villes concernées :

Caen, La Rochelle, Dijon, Nîmes, Toulouse, Bordeaux, Rennes, Grenoble, Nantes, Nancy, Clermont-Ferrand, Strasbourg, Chambéry, Avignon.

Ce nouveau zonage est entré en vigueur le 1er octobre 2014. De grandes métropoles, comme Lyon, Lille et Marseille, où les loyers sont élevés, sont ainsi passées de la zone B1 à la zone A.

D'autres grandes villes comme le Havre, Caen et Dijon ont été reclassées de B2 en B1. Plus de 1 200 communes ont été concernées par ce reclassement.

Effet direct pour les investisseurs : pouvoir appliquer des loyers plus élevés et augmenter ainsi la rentabilité de leur investissement.

Source : Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

LES CONDITIONS À RESPECTER

LOUER LE BIEN ACQUIS À TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Pour bénéficier de la défiscalisation Pinel, vous vous engagez à louer le bien acquis pendant une durée minimale de 6 ans à titre de résidence principale du locataire. Passé ce délai d'engagement (6, 9 ou 12 ans), vous disposez du logement comme bon vous semble.

Cette location doit intervenir impérativement avant les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

SANS DÉPASSER UN CERTAIN NIVEAU DE LOYERS

Afin de favoriser l'accès au logement des ménages les plus modestes, des plafonds de loyers, inférieurs aux prix du marché, ont été instaurés. Ils dépendent de la zone où se situe le logement, et de sa surface. Ces plafonds sont fixés par décret, et réévalués chaque année.

Le barème pour les baux conclus ou renouvelés en 2019 est le suivant :

Zones	Plafonds de loyers 2019 en euros par m ²
A bis	17.17 €
A	12.75 €
B1	10.28 €
B2	8.93 €

Ces plafonds de base sont ensuite modulés en fonction de la surface de chaque logement, selon un coefficient multiplicateur dont la formule est la suivante : $(0,7 + 19 / S)$ où S est la surface utile du logement.

Retenez que plus la surface du logement est réduite, plus son plafond de loyer au m² est élevé.

Ce coefficient ne peut toutefois excéder 1,2. Ainsi, en-deçà de 38 m², le coefficient reste égal à 1,2.

Prenons un exemple :

Vous faites l'acquisition d'un studio de 26 m² sans annexe en zone B1.

Le résultat de la formule est de $(0,7 + 19 / 26) = 1,43$.

Le maximum de 1,2 s'appliquant, le loyer maximal autorisé sera de 10,28 (= plafond de base pour la zone B1) x 1,2 = 12,336€/m² (soit un plafond supérieur de 20% au plafond de base). Ce studio de 26 m² pourra donc être loué à un loyer maximum de 320.73€ par mois.

En synthèse :

En deçà de 38 m², les plafonds de base sont majorés de 20%,
Entre 38 et 63,33 m², les plafonds sont majorés de 0 à 20%,
Au-delà de 63,33 m², les plafonds applicables sont inférieurs aux plafonds de base (coefficient inférieur à 1).

Les calculs de loyer sont donc relativement complexes, car ils dépendent à la fois des surfaces et de la zone géographique du logement. Pour ne pas vous tromper, le plus simple est de demander à un conseiller une simulation personnalisée de votre investissement (gratuit et sans engagement).

LOUER À DES LOCATAIRES **SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES**

En investissant en loi PINEL, vous vous engagez à louer à une personne dont les revenus ne doivent pas excéder un certain montant. Sachez néanmoins que cette condition est peu contraignante, puisque près de 9 ménages sur 10 satisfont à ces conditions de ressources.

Les plafonds de ressources des locations en loi Pinel, pour les baux signés ou renouvelés en 2019 :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis	Zone A	Zone B 1	Zone B 2
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	74 192 €	68 693 €	50 049 €	45 044 €

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis	Zone A	Zone B 1	Zone B 2
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+13 341 €	+12 213 €	+8 936 €	+ 8 041 €

VOTRE LOCATAIRE : QUEL PROFIL ?

Les plafonds de revenus correspondent à la plupart des locataires potentiels pouvant être intéressés par un logement de type intermédiaire.

Par exemple, en zone A bis, qui correspond à l'agglomération parisienne, le plafond retenu correspond à environ 3 186 euros de revenus mensuels pour un célibataire.

Ainsi, les investisseurs potentiels n'ont pas à se sentir limités par les plafonds de revenus, même en dehors de Paris.

En zone B1, le plafond de revenus pour un couple avec deux enfants se situe à 5 035 euros par mois.

Si les revenus du couple sont partagés équitablement, chaque membre du couple gagne plus de 2 517 euros par mois.

Autant dire que les locataires potentiels au sein de la population française sont nombreux, au regard du revenu médian, aux alentours de 1.700 euros par mois...

Reste que la liberté de choix ne doit pas tromper les bailleurs potentiels : le plus important n'est pas le niveau de revenus du locataire, mais bien sa capacité à s'acquitter de son loyer, mois après mois.

À RETENIR

Plus encore que la loi Duflot, la loi Pinel peut vous permettre de :

- **REDUIRE VOTRE FISCALITE** : en fonction de votre niveau d'imposition, vous pouvez ne plus payer d'impôt sur le revenu, ou, à défaut, en payer moins.
- **CONSTITUER UN PATRIMOINE** de qualité, avec un faible effort d'épargne : les logements éligibles PINEL sont neufs, répondent aux dernières normes énergétiques et sont situés dans des zones où la demande locative est forte.
- **PRÉPARER VOTRE RETRAITE**, grâce aux loyers perçus (une fois votre crédit remboursé).

NOS CONSEILS

Au-delà de la réduction d'impôt, le choix d'un placement doit être en grande partie conditionné par vos objectifs d'investissement et votre profil patrimonial. La « carotte fiscale » ne doit pas être votre seul « moteur ». Un professionnel du patrimoine saura vous poser les bonnes questions et vous éclairer sur les dispositifs les plus adaptés à votre situation.

Conserver toujours à l'esprit que seule la qualité du bien déterminera la réussite de votre investissement. Certes, grâce à la loi PINEL, vous allez pouvoir réduire vos impôts, voire ne plus en payer pendant quelques années. Mais, avant tout, vous placez un capital dans la pierre à moyen ou long terme.

Accordez une attention toute particulière à l'emplacement du logement : privilégiez un appartement dans une grande agglomération et idéalement proche des transports en commun (RER, Métro, Tramway, ligne de bus) et des commerces...

Si vous le pouvez, n'hésitez pas à vous rendre sur place et réagissez comme s'il s'agissait de votre propre résidence principale.



PARLONS DE VOUS !

Vous souhaitez réduire vos impôts, préparer votre retraite, protéger vos proches.....mais ne savez pas vers quel investissement vous tourner ?

Les 18 équipes Liins sont à votre disposition. Nos professionnels d'expérience vous conseillent et vous aiguillent vers les solutions les plus adaptées à vos objectifs.

Pour en savoir plus, contactez-nous sur
<https://www.liins.fr/rendez-vous-liins/>

<https://www.liins.fr/>

Spécialiste depuis plus de 17 ans en ingénierie fiscale et patrimoniale, Liins saura vous proposer divers supports pour répondre à vos attentes

LIINS SAS, au capital social de 50 000€ dont le siège social est Tour Maine Montparnasse - 33, Avenue du Maine - 45 étage - 75015 PARIS est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro : PARIS 440 449 916. Liins est immatriculé au registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance (ORIAS) sous le numéro d'immatriculation 07 027 129 (pour toute vérification : <https://www.orias.fr/welcome>) au titre des activités réglementées suivantes :

Conseiller en investissements financiers (CIF) enregistré sous le numéro E003586 auprès de l'ANACOFI- CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, adresse courrier : 17, place de la Bourse 75082 PARIS Cedex 02 et adresse internet : www.amf-france.org.

Intermédiaire en assurances (IAS) dans la catégorie courtier en assurance de type B.

Mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP) dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement

Les activités d'IAS et d'IOBSP sont placées sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) dont l'adresse est 4 place de Budapest 75436 PARIS Cedex 9 et internet : <http://acpr.banque-france.fr/accueil.html>.

Liins détient également la carte professionnelle "Transaction sur immeubles et fonds de commerce" avec détention des fonds n°CPI 7501 2018 000 024 262 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.