

**EXPERTISE**

## Loi Pinel

Investir dans un bien immobilier neuf répondant aux dernières exigences en matière de réglementation énergétique dans des zones géographiques dites « tendues » en vue de le louer. En contrepartie, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt jusqu'à 21% du prix de revient du bien immobilier sur 12 ans plafonné à 63 000 €.

### DESCRIPTION DU CADRE LÉGAL

La loi de finances de 2015 modifie le dispositif "Duflot", qui devient loi "Pinel". Ce dispositif n'est applicable qu'aux investissements acquis à partir du 1er Septembre 2014, et ce jusqu'au 31 décembre 2017 (Loi de finances 2017). Fin 2017, Emmanuel MACRON proroge le dispositif de 4 ans jusqu'en décembre 2021.

Investir en loi Pinel permet de répondre à quatre objectifs : bénéficier d'une fiscalité avantageuse, réaliser un investissement locatif avec peu ou pas d'apport et profiter d'un effet de levier attractif, préparer sa retraite et se constituer un patrimoine immobilier.

### LE PRINCIPE DE LA LOI PINEL

Les particuliers qui acquièrent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale (location nue) peuvent réduire de leurs impôts jusqu'à 21 % du prix de revient de l'investissement, plafonné à un montant par mètre carré de surface habitable dans la limite de deux investissements par an et de 300 000 €.

## Les obligations

- Le bien immobilier doit être neuf ou en futur état d'achèvement, répondant à la norme RT 2012.
- Les investisseurs doivent louer le logement pendant 6 ans minimum (avec possibilité de renouvellement de trois années deux fois jusqu'à 9 ans 12 ans), sachant que ce dernier doit constituer la résidence principale du locataire.
- Le logement doit également être loué nu et se situer dans les zones A bis, A, B1, B2 (sur agrément et jusqu'au 31/12/2018 pour zone B2).
- Les loyers doivent respecter les plafonds établis par zones géographiques, et les ressources du locataire doivent répondre aussi à certains plafonds.
- Enfin, le prix de l'investissement se doit de respecter le plafond de prix par mètre carré de surface habitable de 5 500 €.

(SUITE)

## Loi Pinel

### Les conditions de la loi Pinel

#### PLAFOND DES LOYERS

Les loyers doivent être plafonnés pendant toute la durée de la location. Le montant des plafonds varie selon la zone géographique où se situe le logement.

*Ces plafonds de loyer sont modulables selon la superficie du logement avec l'application d'un coefficient multiplicateur, obtenu en effectuant le calcul suivant :  $0,7 + 19/\text{surface habitable du logement}$ . Le coefficient est ensuite arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut pas être supérieur à 1,2.*

#### PLAFONDS DE LOYER MENSUEL, PAR M<sup>2</sup>, CHARGES NON COMPRISES, POUR LES BAUX CONCLUS EN MÉTROPOLE

|      | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 (sur agrément) |
|------|------------|--------|---------|------------------------|
| 2017 | 16,83€     | 12,50€ | 10,07€  | 8,75€                  |
| 2018 | 16,96€     | 12,59€ | 10,15€  | 8,82€                  |

#### PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les ressources des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds. Ces derniers sont définis en fonction de la zone géographique et de la composition du foyer.

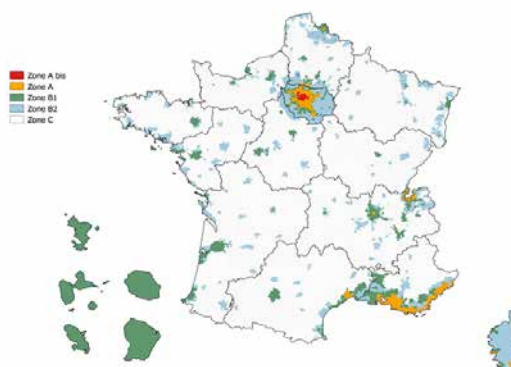
#### PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES - BAIL CONCLU EN 2018 (REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DE 2016) - MÉTROPOLE

|   | Zone A bis | Zone A  | Zone B1 | Zone B2 | Zone C  |  | Zone A bis | Zone A   | Zone B1 | Zone B2 | Zone C  |
|---|------------|---------|---------|---------|---------|--|------------|----------|---------|---------|---------|
| Personne seule                                | 37 508€    | 37 508€ | 30 572€ | 27 515€ | 27 515€ | Personne seule ou couple + 3 enfants à charge    | 104 390€   | 95 553€  | 69 725€ | 62 753€ | 62 753€ |
| Couple  | 56 058€    | 56 058€ | 40 826€ | 36 743€ | 36 743€ | Personne seule ou couple + 4 enfants à charge    | 117 466€   | 107 527€ | 78 579€ | 70 721€ | 70 721€ |
| Personne seule ou couple + 1 enfant à charge  | 73 486€    | 67 386€ | 49 097€ | 44 187€ | 44 187€ | Majoration pour personne à charge complémentaire | +13 087€   | +11 981€ | +8 766€ | +7 888€ | +7 888€ |
| Personne seule ou couple + 2 enfants à charge | 87 737€    | 80 716€ | 59 270€ | 53 344€ | 53 344€ |  |            |          |         |         |         |

#### ZONES GÉOGRAPHIQUES ÉLIGIBLES

Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis, en 2006, 2009 et 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>



(SUITE)

## Loi Pinel

### La réduction d'impôts

L'investissement locatif effectué dans le cadre de la loi Pinel permet de **bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu**, qui varie selon la durée pour laquelle l'investisseur s'engage à louer le logement de 12 % à 21 % du prix de revient du bien.

L'investissement locatif effectué dans le cadre de la loi Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, qui varie selon la durée pour laquelle l'investisseur s'engage à louer le logement :

- 12 % du prix d'achat du logement pour un engagement de 6 ans,
- 18 % pour un engagement de 9 ans,
- 21% pour un engagement à 12 ans.

*NB : En cas d'engagement initial de 6 ans, il est possible de le renouveler pour deux périodes de 3 ans.*

*La réduction d'impôt accordée est limitée à un maximum de deux investissements par an et dans la limite d'un montant global de 300 000 € par an, avec un plafond d'achat maximum de 5 500 €/m<sup>2</sup>.*

### Les autres avantages du levier fiscal

**L'EFFET DE LEVIER :** vous empruntez à taux historiquement bas pour vous constituer un patrimoine.

#### **LA LOCATION AUX ASCENDANTS ET DESCENDANTS**

**BON À SAVOIR :** Depuis 2015, la loi Pinel permet de louer le logement à ses ascendants ou descendants, à condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal et qu'ils répondent aux conditions de ressources.

#### **LES AVANTAGES DES L'IMMOBILIER NEUF :**

vous bénéficiez des garanties en matières de construction (garantie biennale, décennale, de parfait achèvement des travaux) ; les frais de notaires sont réduits : moins de 3 % contre 7 à 8 % dans l'immobilier ancien ; pas de travaux nécessaires, facilité de location : stationnement, faible consommation d'énergie, agencement, ... : les biens neufs et récents sont très prisés des locataires.

## Conclusion

L'investissement Pinel est à considérer avant tout comme un investissement immobilier qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts.

Elle s'adresse à tout épargnant, fiscalement domicilié en France, souhaitant investir pour se constituer un patrimoine, préparer sa retraite, protéger sa famille ou se constituer des compléments de revenus. L'investissement en loi PINEL permet de majoritairement financer l'acquisition d'un bien immobilier grâce à la réduction d'impôt et aux loyers perçus. L'investisseur finance le complément par un apport ou un effort d'épargne mensuel.

**Pour réussir son investissement immobilier Pinel, il est essentiel de respecter les fondamentaux de l'immobilier et de choisir consciencieusement l'emplacement du logement. En effet, il est nécessaire que ce dernier se situe dans une ville avec un fort potentiel de développement, mais aussi à proximité de toutes les commodités (transports en commun, commerces, écoles,...).**