


Défiscaliser en investissant dans l'immobilier neuf avec la loi Pinel



**inclus :
les conseils
et astuces
de notre
rédaction**

Défiscaliser en investissant avec la loi Pinel



• Qu'est-ce que la loi Pinel ?

Le dispositif Pinel est un dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif. En investissant dans un bien neuf situé dans des zones définies, l'acquéreur obtient une réduction d'impôt proportionnelle au coût d'acquisition (lire page 3). En retour, il doit s'engager à louer le bien pendant 6, 9 ou 12 ans à des ménages ne dépassant pas certaines limites de revenus et à respecter des plafonds de loyers (lire page 5). S'il nécessite de prendre quelques précautions (lire page 7), le dispositif Pinel peut donc être un bon moyen de se constituer un patrimoine à moindre coût en mettant à profit l'encaissement de loyers et les réductions d'impôt.

• Vous pouvez encore investir en 2022 !

Le gouvernement a décidé de prolonger le dispositif Pinel pour les acquisitions réalisées jusqu'à fin 2022.

Depuis quelques années, le dispositif est recentré sur les zones où le marché locatif est le plus tendu. Une évolution plutôt bénéfique aux investisseurs, les zones désormais exclues (B2 et C) étant celles où il était généralement plus difficile de trouver des locataires.

Depuis le 1er janvier 2021, le dispositif fiscal d'investissement locatif Pinel n'est plus possible pour la construction de maisons individuelles et est donc réservé aux logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

• Où investir ?

Les communes éligibles au dispositif Pinel sont regroupées en plusieurs zones. Depuis 2019, ne subsistent que les zones A bis, A et B1.

La zone A bis correspond à Paris et sa proche banlieue. La zone A concerne un plus grand nombre de communes de l'Île-de-France, l'arc genevois, la côte d'Azur ainsi que des grandes villes comme Lyon ou Lille. Enfin, la zone B1 regroupe les grandes agglomérations : Bordeaux, Rennes, Nantes...

Des économies d'impôts importantes

L'avantage fiscal accordé à un dispositif Pinel prend la forme d'une réduction d'impôt. Autrement dit, la somme se déduit directement de l'impôt dû par l'investisseur.

• Montant de la réduction d'impôt

La déduction fiscale dépend de la durée de mise en location prévue par le propriétaire.

| | | | |
|----------------------|-----------|-----------|--|
| Durée de la location | 6 ans | 9 ans | 12 ans (option possible après 9 ans) |
| Réduction d'impôts | 12 % | 18 % | 21 % |
| Imputation | 2% par an | 2% par an | 2% par an sur 9 ans puis 1% par an sur 3 ans |

La réduction d'impôt se calcule en prenant en compte l'investissement total (frais compris). Pour 200.000 euros investis, un propriétaire pourra obtenir 36.000 euros de réduction d'impôt s'il s'engage sur 9 ans. Il allègera ainsi ses impôts de 4.000 euros par an pendant 9 ans avec la possibilité d'aller jusqu'à 12 ans et de gagner encore 2.000 euros d'impôt sur chacune des 3 dernières années.



• Limites de déduction

Bien entendu, le fisc impose quelques limites au dispositif. L'investissement pris en compte ne peut dépasser 300.000 euros et 5.500 euros au m². Il est possible d'aller au-delà mais la déduction fiscale sera alors calculée en tenant compte de ces plafonds.

Il est également important de savoir que la réduction d'impôt Pinel est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales. L'ensemble des réductions et crédits d'impôt obtenus sur l'année ne peut dépasser 10.000 euros. Attention donc si vous projetez un investissement Pinel et que vous avez déjà par ailleurs des avantages fiscaux (ménage, garde d'enfant, jardinage...).

• Exemple

Achat d'un T2 neuf en zone A pour 200.000 euros. Financement à crédit sur 15 ans (au taux de 1% et assurance emprunteur à 0,25%) pour 1.240 euros par mois. Loyer initial de 657 euros revalorisé de 0,5% chaque année, avec 15% de charges et une imposition à 30%, soit 450 euros nets au départ. Réduction d'IR de 42.000 euros sur 12 ans dont 4.000 euros la première année.

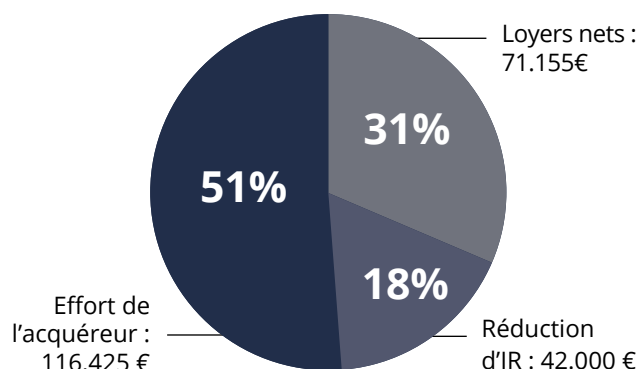
Budget mensuel la première année

| | |
|---|--------------|
| Remboursement d'emprunt | 1.240 € |
| Loyer mensuel | 657 € |
| Charges et fiscalité | 207 € |
| Loyer mensuel net | 450 € |
| Réduction d'impôt (par mois) | 333 € |
| Effort mensuel de l'investisseur | 457 € |

Budget sur 15 ans

L'opération s'élève à 229.580 euros (200.000 d'achat et 22.958 d'intérêts d'emprunt).

Elle est financée comme suit :



Les critères d'investissement

Le Pinel est soumis à des plafonds de loyers et de revenus du locataire qui dépendent de la zone.

• Plafonds de loyer 2022

| Zone | A bis | A | B1 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|
| Loyer max. en € par m ² | 17,55 | 13,04 | 10,51 |

Le loyer applicable dépend aussi de la surface au travers du coefficient suivant : $0,7+19/S$, où S est la surface en m². Ce coefficient ne peut excéder 1,2.

Ainsi pour un logement de 50 m², le coefficient sera de 1,08 et le loyer plafond en zone A sera de $50 \times 13,04 \times 1,08$, soit 704,2 euros par mois.

Notons que par rapport au barème, la formule majore le prix au m² des surfaces inférieures à 63 m² et minore le prix des grandes surfaces.



• Plafonds de revenus 2022

Le revenu fiscal de référence des locataires ne doit pas dépasser les plafonds suivants. Le montant à prendre en compte correspond aux revenus des locataires de l'année N-2, soit 2020.

en euros, source : administration fiscale

| | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 & C |
|-----------------------|------------|-----------|----------|-------------|
| Célibataire | 38.377 € | 38.377 € | 31.280 € | 28 152 € |
| Couple | 57.357 € | 57.357 € | 41.772 € | 37 594 € |
| Avec 1 enfant | 75.188 € | 68.946 € | 50.233 € | 45 210 € |
| Avec 2 enfants | 89.769 € | 82.586 € | 60.643 € | 54 579 € |
| Avec 3 enfants | 106.807 € | 97.766 € | 71.340 € | 64 206 € |
| Avec 4 enfants | 120.186 € | 110.017 € | 80.399 € | 72 359 € |
| Avec 1 enfant de plus | +13.390 € | +12.258 € | +8.969 € | +8 070 € |

• Mise à jour attendue

Attention, ces plafonds de loyers et de revenus correspondent aux barèmes en vigueur depuis 2021 dans l'attente de leur revalorisation pour 2022. Ils sont, en effet, susceptibles d'être revus à la hausse chaque début d'année en fonction des indicateurs économiques comme l'inflation, dans une publication au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP).



• Des perspectives moins intéressantes à partir de 2023

Le gouvernement a décidé de proroger le dispositif Pinel jusqu'à fin 2024 tout en réduisant progressivement le taux de l'avantage fiscal pour les investissements réalisés à partir de 2023. Les taux actuels de réduction d'impôt de 12%, 18% et 21% (en métropole) pour des engagements de location de respectivement 6, 9 et 12 ans, seront ainsi ramenés en 2023 à 10,5%, 15% et 17,5%, puis en 2024 à 9%, 12% et 14%.

Pendant cette période transitoire, les taux actuels du Pinel seront néanmoins maintenus pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou pour les logements justifiant à la fois de normes environnementales exemplaires et respectant plusieurs critères de qualité d'usage. On parlera alors de "Pinel+" pour les logements dotés d'une surface minimale par typologie : 28m² pour un T1, 45m² pour un T2, 62m² pour un T3, 79m² pour un T4 et 96m² pour un T5. Des logements qui devront aussi disposer systématiquement d'un espace extérieur et d'une double exposition à partir du T3.



Les conseils et astuces de la rédaction

Attention aux simulations trop optimistes

Parfois les simulations prennent en compte un prix de revente à terme peu réaliste ou omettent de tenir compte du surplus d'impôt généré par les loyers encaissés. Pour éviter les déconvenues, mieux vaut tabler sur des hypothèses prudentes.

• Privilégier les T3 compacts

Selon les experts, les logements compacts sont moins coûteux à l'achat et génèrent des loyers intéressants. Ils permettent ainsi d'optimiser la rentabilité locative du bien. Mieux vaut investir dans un petit T3 que dans un grand T2.

• Un investissement immobilier avant tout

Avant d'être une réduction d'impôt, le dispositif Pinel est surtout un investissement immobilier. Il est important d'en avoir conscience en privilégiant les biens qui seront faciles à louer et à revendre. L'emplacement est primordial.

• Visez les nouveaux quartiers

Les quartiers en devenir permettent de faire de bonnes affaires car les promoteurs réservent des conditions commerciales attractives aux premiers acquéreurs afin de pouvoir lancer les travaux. Acheter près de futures infrastructures (notamment dans la perspective du Grand Paris) pourrait être un pari gagnant.



• Mettre à profit les taux bas

Les conditions d'emprunt toujours favorables renforcent l'intérêt du dispositif Pinel. L'investisseur peut ainsi limiter son effort personnel ou à effort égal, accroître le montant de son projet.



• Louer à la famille

Contrairement aux dispositifs précédents, la loi Pinel autorise le propriétaire à louer le bien à un membre de sa famille (ascendant ou descendant). Il faut simplement que le locataire soit fiscalement détaché du foyer du propriétaire et qu'il ne dépasse pas les plafonds de ressources.

• Soigner les aménagements

Pour trouver facilement un locataire, il est impératif de soigner l'aménagement du bien. Une cuisine aménagée est par exemple devenue indispensable aujourd'hui.