

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



Vous pouvez encore investir en 2023 !

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. 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. S'il nécessite de prendre quelques précautions, 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.

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... Le dispositif est ainsi 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 2021, le Pinel n'est plus possible pour la construction de maisons individuelles et est donc réservé aux logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

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. La déduction fiscale dépend de la durée de mise en location prévue par le propriétaire et se calcule en prenant en compte l'investissement total, c'est à dire le coût de l'acquisition de l'appartement (frais compris).

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.

Ce qui change pour le Pinel en 2023

Le dispositif a évolué en 2023 avec deux catégories de réduction d'impôt qui cohabitent désormais : le Pinel classique et le Pinel +.

Le Pinel classique voit ses taux de réduction d'impôt réduits à 10,5% pour un engagement de location sur 6 ans, 15% pour une location sur 9 ans et 17,5% sur 12 ans. La réduction d'impôt se calcule toujours par rapport à l'investissement total (frais compris). Pour un appartement payé 225.000 €, un propriétaire pourra ainsi obtenir jusqu'à 39.375 € d'économies d'impôts s'il s'engage sur 12 ans. Attention, ces taux de réduction d'impôt seront encore abaissés en 2024 à respectivement 9%, 12% et 14%.

	Réduction fiscale en 2022	Réduction fiscale en 2023	Réduction fiscale en 2024
Engagement de location sur 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
Engagement de location sur 9 ans	18 %	15 %	12 %
Engagement de location sur 12 ans	21 %	17,5 %	14 %

Evolution de la réduction d'impôt en 2023 (Pinel Classique)

• Le Pinel +

Pour continuer à bénéficier de taux de réduction d'impôt à taux plein (12%, 18% et 21% pour des engagements de location respectifs de 6, 9 et 12 ans), il faut désormais acquérir des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou des appartements Pinel+ justifiant à la fois de normes environnementales exemplaires et respectant plusieurs critères de qualité d'usage.

Ces appartements Pinel+ doivent présenter 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 doivent aussi disposer systématiquement d'un balcon et d'une double exposition à partir du T3. Quant aux normes environnementales des Pinel+, elles doivent aller plus loin que la nouvelle réglementation RE2020 entrée en vigueur pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2022 en anticipant les normes du jalon prévu pour 2025. Des appartements qui seront forcément un peu plus chers que les Pinel classiques.

Avec le Pinel +, la répartition de cette réduction d'impôt reste assez simple à appliquer : 2% par an de l'investissement pour des engagements de location de 6 ou 9 ans et 1% par an pour la durée complémentaire allant jusqu'à 12 ans. Sur 9 ans, un appartement payé 225.000 € permettra d'économiser 40.500 € d'impôts au rythme de 4.500 € par an.

Déduction fiscale du Pinel +

Durée de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt	12 %	18 %	21 %
Répartition	2 % par an	2 % par an	2 % par an sur 9 ans puis 1% par an sur 3 ans

Exemple d'application en Pinel +

Achat d'un T2 neuf Pinel + de 45 m² en zone A pour 235.000 €. Financement à crédit sur 15 ans (au taux de 2,4% et assurance emprunteur à 0,25%) pour 1.605 € par mois. Loyer initial de 659 € revalorisé de 0,5% chaque année, avec 15% de charges et une imposition à 30%, soit 442 € nets au départ. Réduction d'IR de 49.350 € sur 12 ans dont 4.700 € la première année.

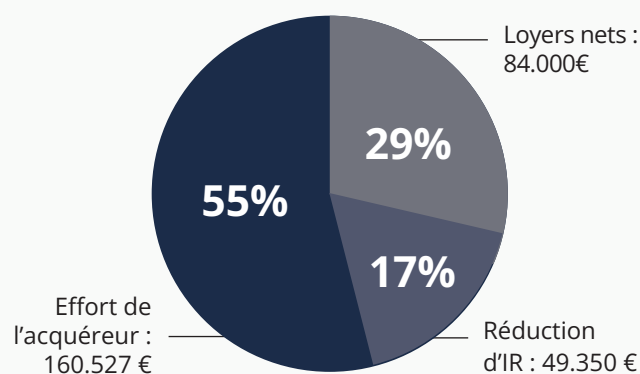
Budget mensuel la première année

Remboursement d'emprunt	1.605 €
Loyer mensuel	659 €
Charges et fiscalité	217 €
Loyer mensuel net	442 €
Réduction d'impôt (par mois)	392 €
Effort mensuel de l'investisseur	771 €

Budget sur 15 ans

L'opération s'élève à 293.877 € (235.000 € d'achat et 53.877 € d'intérêts d'emprunt et d'assurance emprunteur).

Elle est financée comme suit :



• Le Pinel classique

Pour le Pinel classique, la réduction d'impôt se calcule par durée et consiste à appliquer 1,75% par an les 6 premières années puis 1,5% par an pendant 3 ans pour un engagement de location de 9 ans. Si l'investisseur prolonge la location jusqu'à 12 ans, il pourra alors réduire ses impôts à hauteur de 0,83% de son investissement sur les 3 dernières années.

Avec l'exemple d'un deux pièces payé 225.000 €, l'économie d'impôts est de 23.625 € sur 6 ans (10,5%) et correspond à un montant de 3.937,5 € par an (1,75%). Sur 9 ans, l'économie d'impôts est de 33.750 € (15%) avec 3.937,5 € par an sur les 6 premières années puis 3.375 € par an (1,5%) sur les 3 années suivantes. Enfin, pour une durée de 12 ans permettant d'économiser au total 39.375 € d'impôts, la même séquence précédente s'applique en ajoutant 1.875 € d'économie d'impôts par an (0,83%) sur les 3 dernières années.

Déduction fiscale du Pinel classique en 2023

Durée de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt	10,5 %	15 %	17,5 %
Répartition	1,75 % par an	1,75% par an pendant 6 ans puis 1,5% par an pendant 3 ans	1,75% par an pendant 6 ans, 1,5% par an pendant 3 ans puis 0,83% pendant 3 ans

Exemple d'application en Pinel classique

Achat d'un T2 neuf Pinel classique de 45 m² en zone A pour 220.000 €. Financement à crédit sur 15 ans (au taux de 2,4% et assurance emprunteur à 0,25%) pour 1.502 € par mois. Loyer initial de 659 € revalorisé de 0,5% chaque année, avec 15% de charges et une imposition à 30%, soit 442 € nets au départ. Réduction d'IR de 38.500 € sur 12 ans dont 3.850 € la première année.

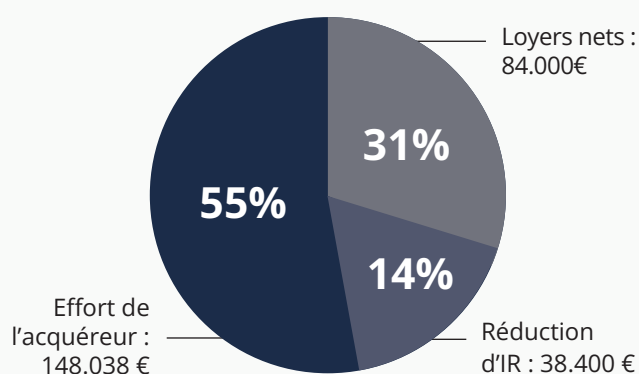
Budget mensuel la première année

Remboursement d'emprunt	1.502 €
Loyer mensuel	659 €
Charges et fiscalité	217 €
Loyer mensuel net	442 €
Réduction d'impôt (par mois)	321 €
Effort mensuel de l'investisseur	739 €

Budget sur 15 ans

L'opération s'élève à 270.438 € (220.000 € d'achat et 50.438 € d'intérêts d'emprunt et d'assurance emprunteur).

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 2023

Zone	A bis	A	B1
Loyer max. en € par m ²	17,62	13,09	10,55

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 $50 \times 13,09 \times 1,08$, soit 706,9 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 2023

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 2021.

en euros, source : administration fiscale

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 & C
Célibataire	39.363 €	39.363 €	32.084 €	28.876 €
Couple	58.831 €	58.831 €	42.846 €	38.560 €
Avec 1 enfant	77.120 €	70.718 €	51.524 €	46.372 €
Avec 2 enfants	92.096 €	84.708 €	62.202 €	55.982 €
Avec 3 enfants	109.552 €	100.279 €	73.173 €	65.856 €
Avec 4 enfants	123.275 €	112.844 €	82.465 €	74.219 €
Avec 1 enfant de plus	+13.734 €	+12.573 €	+9.200 €	+8.277 €

Mise à jour attendue

Attention, ces plafonds de loyers et de revenus correspondent aux barèmes en vigueur depuis 2022 dans l'attente de leur revalorisation pour 2023. 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)



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.

• 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.

• 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.

• 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 de transport (notamment dans la perspective du Grand Paris) pourrait être aussi un pari gagnant.

• L'intérêt patrimonial du Pinel +

Les appartements Pinel+ coûteront un peu plus cher aux investisseurs pour des loyers identiques à surface comparable (soumis aux mêmes plafonds) mais leur qualité de construction et leur haute performance énergétique en feront un bon investissement patrimonial. Le Pinel + pourra également être privilégié pour des projets où l'investisseur souhaite récupérer son appartement après l'extinction de l'avantage fiscal (6, 9 ou 12 ans de détention) ou le transmettre.



• 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.

• Plafonnement des niches fiscales

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...).