

# Guide Loi Pinel



# Les principes de la Loi Pinel

La loi Pinel est un dispositif d'investissement locatif qui permet de réduire fiscalement une partie du prix d'acquisition d'un logement, à condition de le louer pendant au minimum 6 ans.

Ce dispositif fiscal remplace la loi Duflot mise en place par la ministre du Logement au sein du gouvernement Ayrault de 2013 à 2014. Il s'agit d'un dispositif visant à valoriser l'investissement des particuliers dans l'immobilier neuf, grâce notamment à la défiscalisation immobilière.

Ce projet de loi, qui porte le nom de l'ancienne ministre du Logement Sylvia Pinel, a été présenté par la ministre en personne et relayé ensuite par le chef du gouvernement Manuel Valls, le 29 août 2014. La loi Duflot, elle, était en place depuis le 1er janvier 2013, durant la première partie du mandat du président François Hollande.

## Comment s'applique ce dispositif ?

Pour profiter de cette loi, le propriétaire doit investir dans un logement neuf ou rénové. Le local doit être conforme à l'une des normes environnementales suivantes: BBC 2005, RT 2012, le RT 2005, HPE rénovation, BBC rénovation 2009. Le montant total de cet investissement ne doit pas dépasser les 300 000 euros par lot.

Par ailleurs, l'investisseur accepte de louer sa nouvelle résidence à un tarif se situant dans la moyenne basse du montant des loyers constaté sur le même secteur géographique. D'une manière générale, elle se situe dans les 20 %. Par la même occasion, il doit également louer son bien acquis à des familles dont les ressources n'excèdent pas un plafond pré-déterminé selon la localisation du bien.

Afin de bénéficier d'une réduction d'impôts allant de 12, 18 ou 21 % sur l'investissement immobilier, le propriétaire doit s'engager à respecter cette location durant 6, 9 et 12 années.

## Qui peut bénéficier du dispositif ?

Tous les contribuables français résidant en France et payant leurs impôts en France, ayant acheté entre le 1er Janvier 2016 et le 31 décembre 2016 un logement neuf ou en état futur d'achèvement, peuvent bénéficier du dispositif Pinel.

## Quels sont les avantages fiscaux offerts par la loi Pinel ?

S'il respecte tout le processus, le propriétaire pourra bénéficier d'une économie d'impôts pouvant aller jusqu'à 63 000 euros. En effet, lorsqu'il achète le logement neuf à 300 000 euros et qu'il s'engage pour une période de location de 12 ans, ce profit se vérifiera nécessairement.

Seuls les appartements et les maisons neuves éligibles en loi Pinel peuvent donner lieu à ce dispositif.

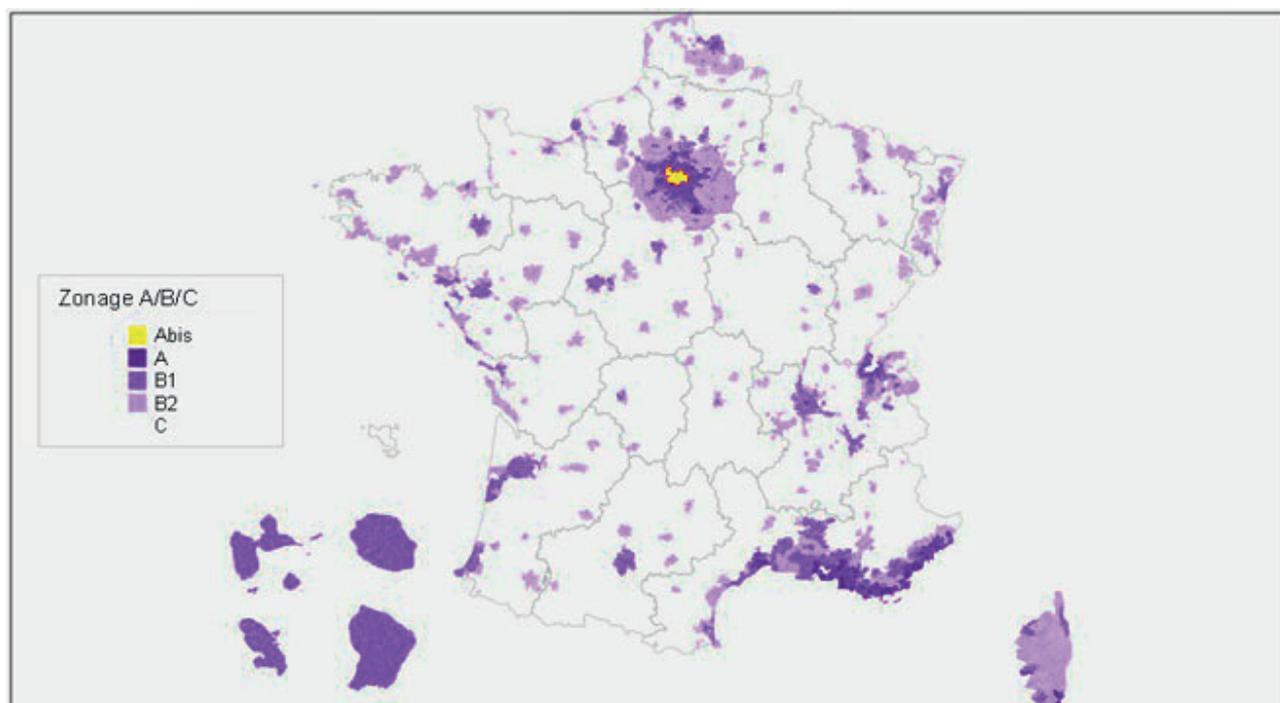
## Situation du bien

La loi Pinel n'a pas seulement pour finalité la relance du secteur de la construction. Elle a été également mise en place pour favoriser le lancement d'offres de logements à la location dans les zones où la demande locative est la plus forte.

Le dispositif touche donc, en particulier Paris et sa Petite Couronne (Zone A Bis). Il s'étend également de la Petite et la Grande Couronne de la région parisienne, à la Côte d'Azur et la frontière suisse (Zone A). Les agglomérations ayant plus de 250 000 habitants autour de Paris, Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo, le pourtour de la Côte d'Azur, les DOM, la Corse, entre autres (Zone B1) sont aussi concernées.

Les régions de plus de 50 000 habitants ne se trouvant pas en Zone B1 B2 bénéficient d'une extension de l'application de la défiscalisation. Elle s'obtient grâce à l'agrément du préfet de région.

Le profil n'est pas le même d'un investisseur à un autre. Toute personne souhaitant tirer parti de tous les avantages de ce nouveau texte devra donc recourir à un expert.



# Avantages loi Pinel

## Possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant

La loi Duflot proscrit aux investisseurs la location de leur bien immobilier à un ascendant ou à un descendant. La loi Pinel supprime cette interdiction dans le cas où les deux parties ne se trouvent pas dans un même foyer fiscal.

Toutefois, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause durant l'occupation du logement par l'ascendant ou le descendant. La durée de location à loyer plafonné ne sera pas également prise en compte. En effet, la location à un membre de la famille implique une suspension de l'obligation de la durée de location (6, 9 ou 12 ans). Ainsi, si elle est prévue pour 3 ans, l'investisseur ne devra pas revendre le bien avant la fin de la neuvième année. Autrement, il ne pourra profiter de l'avantage fiscal accordé par le dispositif.

## Période d'engagement réduite

La période d'engagement de location prévue par la loi Duflot est de 9 ans. Celle de la loi Pinel, de son côté, permet aux investisseurs ayant acquis un logement d'opter pour une durée de défiscalisation de 6 ans. Deux périodes de trois ans peuvent y être additionnées.

Pour 6 ans de location, il y aura application d'une réduction fiscale de 12 %. Celle-ci sera de 18 % pour une durée de location de 9 ans et de 21 % pour 12 ans.

## Un zonage amélioré

La loi Pinel s'accompagne d'un zonage encourageant l'investissement locatif et la construction de nouvelles habitations dans les zones où la demande est forte. Plusieurs villes se sont ajoutées à celles qui se trouvent déjà en Zone A Bis, Zone A, Zone B1 et Zone B. L'application de ce nouveau zonage a commencé au début du mois d'octobre 2014

# Dispositif loi Pinel

## Profitez de 21% de réduction d'impôts en investissement locatif avec le dispositif Pinel

Après un dispositif Scellier et sa réduction maximale de 13 %, le législateur français a surpris plusieurs investisseurs en votant pour la loi Scellier et sa réduction de 18 %. Avec la nouvelle loi de défiscalisation Pinel, la réduction peut atteindre les 21 % de la valeur de l'investissement. Elle ne devra toutefois pas excéder la somme de 63 000 euros.

Le taux de 21 % n'est applicable que pour une durée d'engagement de location du bien nouvellement acquis de 12 ans. Si celui-ci ne dure que 9 ans, la réduction sera de 18 ans. Pour un investissement de 6 ans, le taux applicable est de 12 %.

Pour un bien immobilier acquis d'une valeur de 150 000 euros, le montant de réduction sera de 31 500 euros, soit un profit annuel de 2625 euros, pour un engagement de 12 ans.

Pour 9 ans, il y aura une économie sur l'impôt de 27 000 euros. Le bénéfice sera de 18 000 euros pour une durée de 6 ans.

Avec les deux précédents dispositifs, les investisseurs n'avaient pas eu le droit de louer le logement qu'ils venaient d'acquérir à leurs ascendants ou descendants. La loi Pinel abroge cette interdiction si loueur et locataire ne se trouvent pas dans un même foyer fiscal. Ceci constitue un de ses avantages supplémentaires.

# Les logements concernés par le nouveau dispositif

Pour entrer dans le cadre de la loi Pinel, un logement doit être neuf ou rénové et acquis en l'état futur d'achèvement.

Il devra également être conforme à l'actuelle réglementation thermique ou labellisé BBC 2005. Son achèvement devra avoir lieu au plus tard trente mois après la déclaration d'ouverture de chantier.

Enfin, l'investisseur ne devra pas attendre plus de 12 mois après la remise de clés pour le louer.



# Le programme loi Pinel

## Loi Pinel : des révisions en faveur des investisseurs

La loi Duflot a comme objectif de favoriser l'investissement immobilier. Certains de ses points ont toutefois eu un effet dissuasif auprès des investisseurs. D'où la décision du gouvernement de procéder à sa révision. Manuel Valls et son équipe ont préféré également prendre du recul en ce qui concerne le dispositif d'encadrement des loyers, une des principales mesures de la loi Alur. Pour expliquer ce changement de plan, le premier ministre a relaté l'impossibilité de rassembler toutes les conditions techniques de remise en oeuvre avant des mois, voire des années.

Des exceptions seront malgré tout faites à Paris et à Lille, villes qui bénéficieront de l'application expérimentale du dispositif d'encadrement de loyers. La capitale française était la seule prévue pour cette expérimentation. L'extension à Lille est la suite d'une demande faite par son maire PS Martine Aubry. Celle-ci s'est appuyée sur la faiblesse du revenu fiscal par habitant de sa circonscription, ce qui lui permit d'obtenir la faveur du gouvernement.



# Investir en loi Pinel

### Plafonnement des loyers

Un plafonnement des loyers de la loi Pinel est prévu par le nouveau dispositif en ce qui concerne le loyer mensuel par m<sup>2</sup>. Il est déterminé (par zone) avec l'utilisation du coefficient multiplicateur loi Pinel. Il est de  $0,7 + (19/\text{nombre de m}^2)$ . Le résultat obtenu est arrondi à un centième près. Pour éviter une flambée des tarifs pour les grands logements et un loyer trop élevé pour les studios, ce coefficient a été limité à 1.2. Il devra par la suite être multiplié par la surface habitable du bien et par le plafond de prix au mètre carré relatif à chaque zone.

Pour plus de clarté, prenons l'exemple d'un studio de 26 m<sup>2</sup> se trouvant à Nice. Comme cette dernière est délimitée par la Zone A, le prix fixé au mètre carré par le dispositif Pinel est de 12.42€. Le plafond du loyer sera donc de :  $26 \text{ m}^2 \times 12.42 \text{ €} \times (0,7 + (19/26))$ , soit 462,04 euros.

