



LOI PINEL

GUIDE 2020 DE LA DEFISCALISATION



OPTIC IMMO
CRÉATEUR DE PATRIMOINE

OPTIC IMMO

Guide de la loi Pinel

LOI PINEL



OPTIC IMMO
CRÉATEUR DE PATRIMOINE

GUIDE DE LA LOI PINEL

● TOUT SAVOIR SUR LE DISPOSITIF PINEL ●

Un dispositif dédié aux investisseurs particuliers avec une réduction d'impôts jusqu'à 21 % sur 12 ans.

LES GRANDS PRINCIPES DE LA LOI PINEL :

La loi Pinel est un dispositif fiscal ouvrant droit à une réduction proportionnelle au montant et à durée de l'investissement. La loi Pinel existe depuis 2014, et elle est destinée aux particuliers fiscalisés en France souhaitant dans un logement neuf (*ou assimilé*) afin de le mettre à la location pendant une certaine durée.

Ce n'est donc plus un abattement fiscal sur le revenu comme dans le cadre de la loi Robien par exemple, mais bel et bien une réduction du montant de l'impôt étalée sur 6 à 12 ans.

QUI PEUT BÉNÉFICIER DE LA LOI PINEL ?

Tous les contribuables domiciliés et fiscalisés en France qui acquièrent un logement neuf en VEFA (*Vente en État de Futur Achèvement*), achevé ou ancien rénové (*sous certaines conditions*) dans le but de le mettre en location peuvent

profiter de la loi Pinel, et donc de générer une réduction d'impôts de la manière suivante :

- **12 % sur 6 ans**
- **18 % sur 9 ans**
- **21 % sur 12 ans** (*sur deux périodes : 2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an pendant 3 ans*).

QUELS LOGEMENTS POUR LE PINEL ?

Tous immeubles neufs, dont les caractéristiques techniques et les performances énergétiques et d'isolation thermiques sont conformes aux prescriptions du Décret n°2012-1530 en date du 30 Décembre 2012 du code de la Construction et de l'Habitat.

Sont également éligibles au dispositif Pinel, certains biens immobiliers anciens qui sont rénovés et réhabilités par un professionnel et qui respecteront à terme un certain niveau de performances énergétiques.

LES ENGAGEMENTS DE LA LOI PINEL :

Le non respect des conditions suivantes peut entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales :

- La location doit se faire NUE (*non meublée*)
- La durée de location sera de 6 ans minimum et pourra aller jusqu'à 12 ans (*la durée est choisie par l'investisseur*)
- La mise en location du bien immobilier doit intervenir au maximum 12 mois après sa livraison (*D.A.T. = Date d'Achèvement des Travaux*)
- Les loyers devront respecter un plafond fixé par décret et par zonage
- Le nombre d'acquisition ne doit pas excéder 2 biens immobiliers par an, et dans une limite de 300 000 € par foyer fiscal.

LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL :

La loi Pinel permet de profiter d'une réduction d'impôts de 12, 18 ou 21 % du montant TTC de l'investissement immobilier (*dans une limite de 300 000 € et de 5 500 € / m²*).

Cette réduction d'impôts peut s'étaler sur une période de 6, 9 ou 12 ans (*de manière linéaire pendant les 9 premières années, puis divisée par deux pendant les 3 dernières années*).

Exemple :

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
Montant Investi	100 000 €	200 000 €	300 000 €
Réduction annuelle	2 000 €	4 000 €	6 000 €
Réduction sur 6 ans	12 000 €	24 000 €	36 000 €
Réduction sur 9 ans	18 000 €	36 000 €	54 000 €
Réduction sur 12 ans	21 000 €	42 000 €	63 000 €

A QUEL PRIX LOUER ?

Les loyers Pinel sont déterminés par deux éléments : l'emplacement géographique et la surface pondérée du logement.

L'emplacement géographique :

Il existe 4 zones concernées par le Pinel :

Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 <i>(sur agrément)</i>
17,17 € / m ²	12,75 € / m²	10,28 € / m²	8,93 € / m ²
Paris et villes proches Suisse	Lyon/Villeurbanne Décret préfectoral 12 € / m ²	Agglomération lyonnaise	Villes de moins de 300 000 habitants

ATTENTION : ces prix au m² ne sont pas figés, ils sont évolutifs en fonction de la surface pondérée du logement en appliquant la formule de calcul suivante :

$$\text{Prix du m}^2 = (19 / \text{Surface pondérée} + 0,7) \times \text{Zone}$$

La surface pondérée correspond à la surface habitable du logement + 50 % de la surface annexe (*balcon, terrasse ou loggia*) dans une limite de 8 m². Les garages et caves ne sont pas considérés comme des surfaces annexes. Le coefficient obtenu après avoir appliqué cette formule ne peut excéder 1,2.

Plus concrètement :

Pour la zone A :

Surface	Prix du m ²
38 m ²	14,40 €
40 m ²	14,10 €
45 m ²	13,47 €
50 m ²	12,96 €
55 m ²	12,55 €
60 m ²	12,20 €

Pour la zone B1 :

Surface	Prix au m ²
38 m ²	12,34 €
40 m ²	12,08 €
45 m ²	11,54 €
50 m ²	11,10 €
55 m ²	10,75 €
60 m ²	10,45 €

QUI SERONT MES LOCATAIRES ?

Contrairement à certaines croyances, le logement Pinel n'est pas destiné aux bénéficiaires de logements sociaux. En revanche, à l'entrée du ou des locataires dans les lieux, les revenus fiscaux de ce ou ces derniers devront être inférieurs au barème suivant :

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple sans enfant	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Couple ou seul + 1 enfant	74 912 €	69 693 €	50 049 €	45 044 €
Couple ou seul + 2 enfants	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Couple ou seul + 3 enfants	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €

Ces montants correspondent au revenu fiscal NET imposable du foyer occupant le logement.

Conseil : afin de respecter cette obligation, si vous ne confiez pas votre bien immobilier à un professionnel pour la mise en location de votre bien, il est vivement conseillé de demander une copie du dernier avis d'imposition au(x) locataire(s) lors de la prise d'effet du bail.

LOUER EN FAMILLE :

Il est désormais possible de louer le bien immobilier à ses ascendants ou descendants à certaines conditions :

- Le locataire doit être fiscalement indépendant du propriétaire bailleur
- Le montant du loyer ne doit pas excéder les plafonds Pinel
- Le revenu fiscal du locataire ne doit pas excéder le barème des revenus

6, 9 et 12 ans. Et après ?

L'investisseur s'engage donc à louer son bien immobilier nu, non meublé, à une personne extérieure de son foyer fiscal, dans le respect d'un loyer plafonné et pour une période minimum de 6 ans. Au terme de la 6^{ème}, l'investisseur pourra prolonger une première fois sa durée d'engagement de 3 ans de plus pour aller jusqu'à 9 ans. Et à nouveau à la fin de la 9^{ème} année, une seconde prorogation est possible pour aller jusqu'à 12 ans.

Dans tous les cas, c'est l'investisseur qui détermine sa période d'engagement de mise en location, et qui met fin au dispositif Pinel. **Une fois le dispositif Pinel achevé, l'investisseur peut donner la destination de son choix à son bien immobilier** : location nue, location meublée, mise à disposition à l'un de ses enfants par exemple, résidence principale, résidence secondaire ou revente.

REVENDE AVANT LA FIN DU PINEL, POSSIBLE ?

Il est effectivement possible de revendre le bien prématurément (*avant la fin des 6, 9 ou 12 ans selon l'engagement choisi*) mais uniquement dans un cas de force majeure ! En effet, l'investissement que vous réalisez aujourd'hui correspond à votre situation patrimoniale et fiscale actuelle, cependant, en cas de coup dur, ou d'imprévu, la revente est possible. On dénombre 3 cas de force majeure :

- **En cas de décès**, si l'un des deux propriétaires décède pendant la période de défiscalisation, le dernier vivant est en droit de revendre prématurément le bien immobilier.
- **En cas de divorce (ou rupture de pacs)**, les deux investisseurs peuvent soit conserver le bien immobilier et continuer de profiter des avantages et obligations du Pinel, soit le revendre.
- **En cas d'invalidité**, si un accident survient, et que l'un des propriétaires était frappé d'invalidité, alors la revente prématurée du bien immobilier sera autorisée.

EXEMPLES D'UN INVESTISSEMENT :

Exemple 1 :

Je fais le choix d'investir dans une résidence neuve, en VEFA, dans le **7^{ème} arrondissement de Lyon (Zone A)**, en me portant acquéreur d'un **studio de 25 m²** habitable, sans balcon ou terrasse, et disposant en annexe, d'une place de stationnement privée en sous-sol.

Méthode de calcul :

Studio : 185 000 € + Parking : 10 000 € + Frais de notaire réduits : 4 900 €
Coût total de l'investissement : **199 900 € TTC**

Réduction d'impôts Pinel : **2 750 € par an** (pendant 6 ou 9 ans)

!! Dans le cas présent: *Le montant de la réduction d'impôts annuel n'est pas égal à 2 % du montant de l'investissement car il y a un plafond de 5 500 € / m² à respecter.*

Dans le cas présent, on fera donc **25 m² x 5 500 € = 137 500 €**

137 500 € x 2 % = 2 750 € par an

Montant du plafond de loyer :

25 m² x 14,40 € = 360 € / mois (hors charges)

Exemple 2 :

Je fais le choix d'investir dans une résidence neuve, en VEFA, dans **la commune de Craonne (zone B1)**, en me portant acquéreur d'un **appartement T3 de 60 m² habitable, avec un balcon de 8 m²** et en annexe, un garage fermé en sous-sol.

Méthode de calcul :

Appartement : 270 000 € + Garage : 15 000 € + Frais de notaire : 7 200 €
Coût total de l'investissement : **292 200 € TTC**

Réduction d'impôts Pinel : **5 844 € par an** (pendant 6 ou 9 ans)

Dans le cas présent, il n'y a aucune restriction vis-à-vis du montant de la réduction d'impôts car le prix au m² reste inférieur à 5 500 €.

Montant du plafond du loyer :

60 m² habitable + 4 m² (50 % du balcon de 8 m²) = Surface pondérée de 64 m²

$[(19/64\text{m}^2) + 0,7] \times 10,28 \text{ €} = 10,25 \text{ €} / \text{m}^2$

10,25 € x 64 m² = 656 € (hors charges)

POURQUOI CHOISIR OPTIC IMMO POUR VOTRE INVESTISSEMENT ?

Réaliser un investissement immobilier locatif doit être le fruit d'une réflexion approfondie. L'investissement peut satisfaire plusieurs de vos objectifs : **réduire vos impôts, optimiser votre patrimoine, réaliser un placement financier, épargner pour votre retraite ou encore préparer votre succession.**

Les conseillers en patrimoine et en investissement chez **OPTIC IMMO** sont capables de vous apporter une solution pour atteindre vos objectifs et s'assurer de la pérennité de votre patrimoine immobilier.

Pour un conseil personnalisé et pertinent, réalisons un bilan patrimonial gratuit afin de déterminer ensemble vos attentes et votre pouvoir d'investissement. Rendez-vous sur notre site pour avoir un aperçu de nos produits immobiliers neufs et anciens éligibles Pinel : www.optic-immo.fr ou rencontrez votre conseiller en patrimoine

www.optic-immo.fr

06 49 86 92 44

Restez connecté en nous suivant sur :

