

GUIDE PRATIQUE DE L'INVESTISSEUR

LA LOI PINEL



S'informer pour un investissement immobilier réussi !

GUIDE PRATIQUE DE L'INVESTISSEUR

LA LOI PINEL

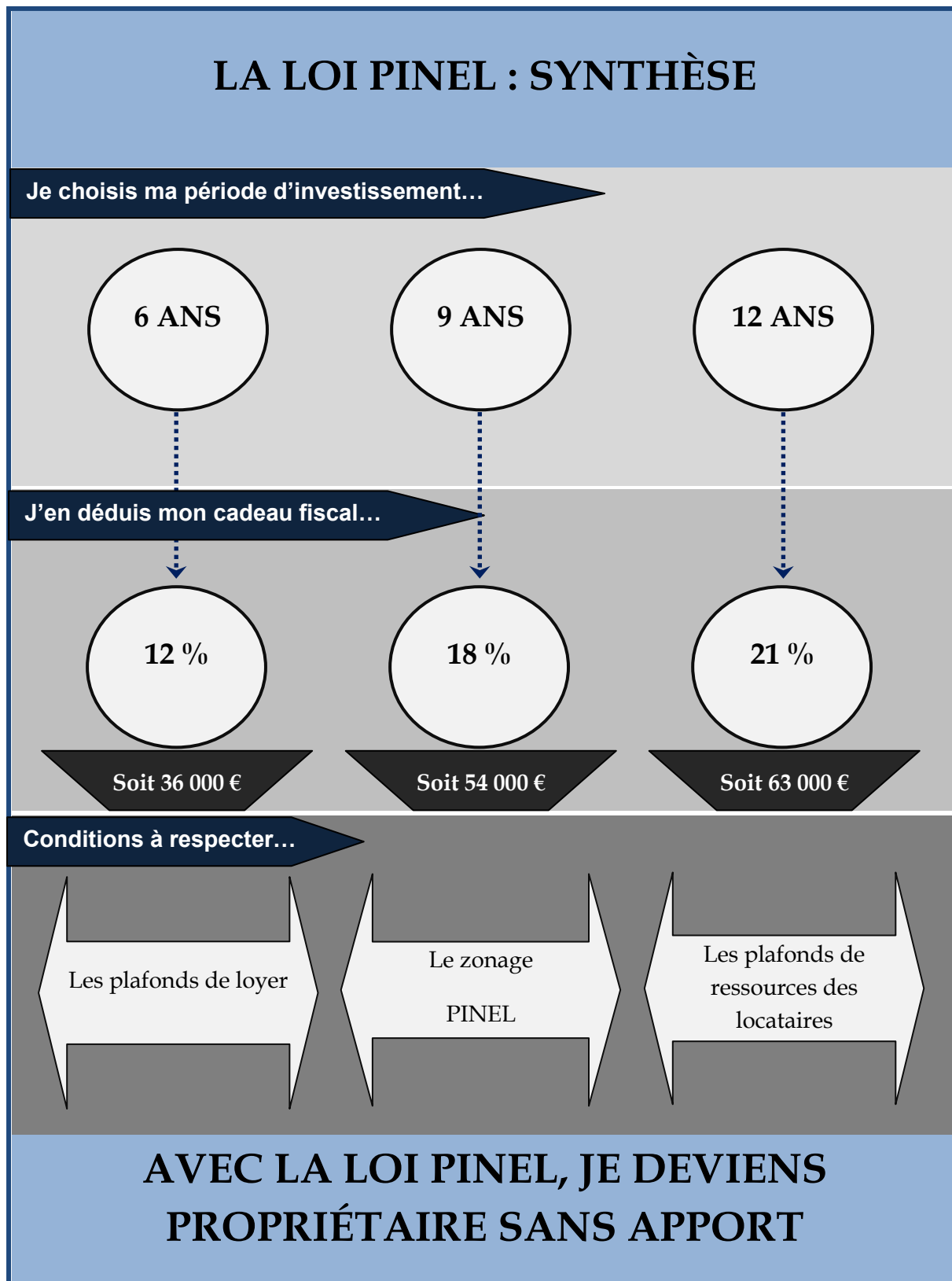
SOMMAIRE

1. LA LOI PINEL : SYNTHÈSE
2. LES AVANTAGES DE LA LOI PINEL EN 5 POINTS
3. UN EXEMPLE CHIFFRÉ POUR MIEUX COMPRENDRE
4. LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI PINEL
5. NOS CONSEILS CLÉS POUR UN INVESTISSEMENT RÉUSSI
6. CHRONOLOGIE D'UN INVESTISSEMENT EN LOI PINEL

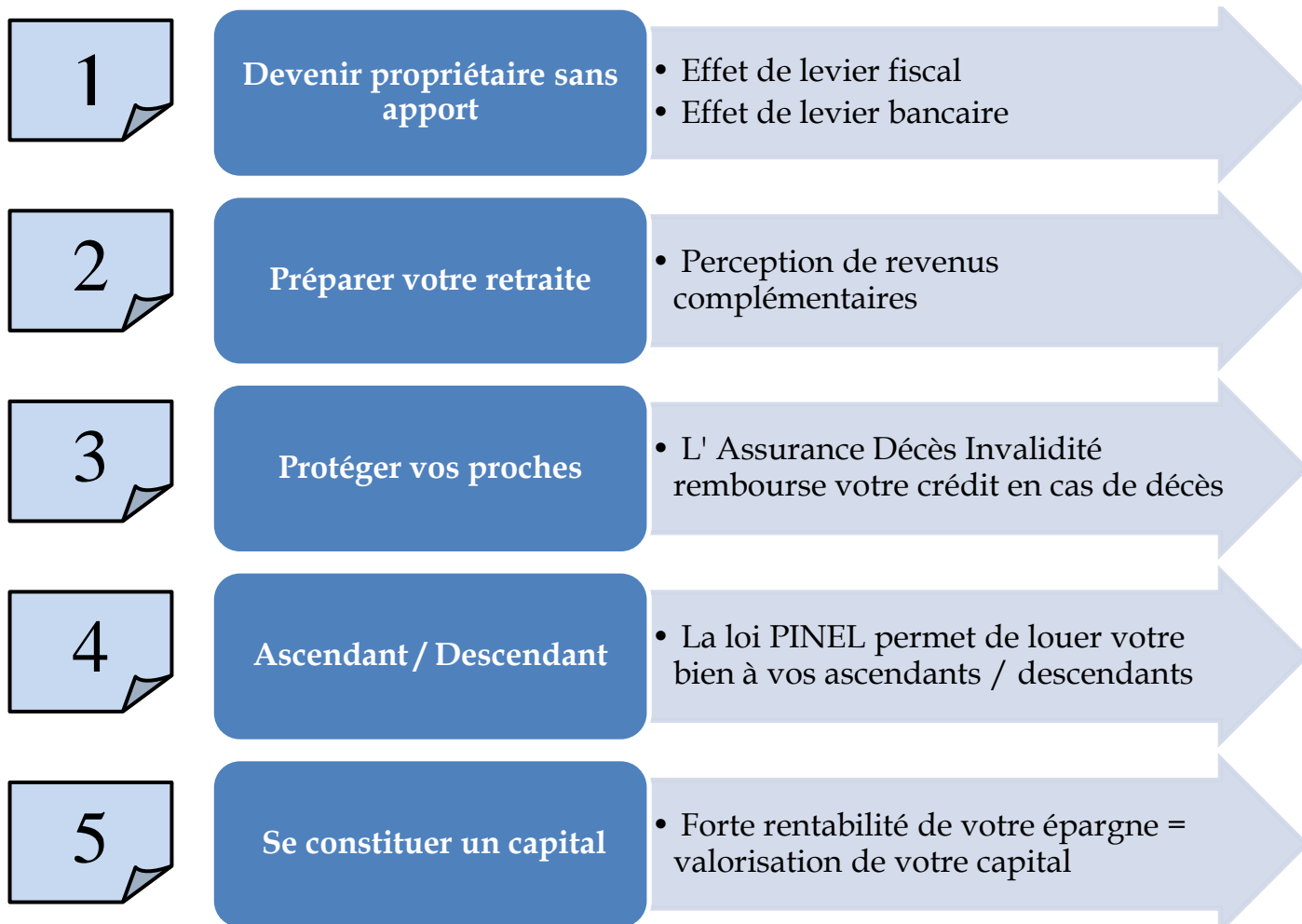


1. LA LOI PINEL : SYNTHÈSE

La loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dite loi Pinel s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des biens immobiliers neufs depuis le 1^{er} septembre 2014 (dispositif « Pinel »).



2. LES AVANTAGES DE LA LOI PINEL EN 5 POINTS



La loi Pinel est un dispositif fiscal ayant pour but de relancer la construction de logements neufs en France. Elle offre une réduction d'impôt lors de l'achat d'un bien immobilier neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017, à condition, qu'il soit mis en location pendant 6 ans au minimum.

Nous l'avons observé, La loi PINEL vous permet de bénéficier :

- De **12%** de réduction d'impôt pour un engagement de location de **6 ans**
- De **18%** de réduction d'impôt pour un engagement de location de **9 ans**
- Et de **21%** de réduction d'impôt pour un engagement de location de **12 ans**

➔ Vous obtiendrez ainsi jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôt !

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER?

Tous les contribuables français résidant et payant leurs impôts en France peuvent bénéficier des dispositions de la loi Pinel pour réduire leur imposition. Le gouvernement n'a pas encore tranché le cas des expatriés pour cette nouvelle loi.

3. UN EXEMPLE CHIFFRÉ POUR MIEUX COMPRENDRE

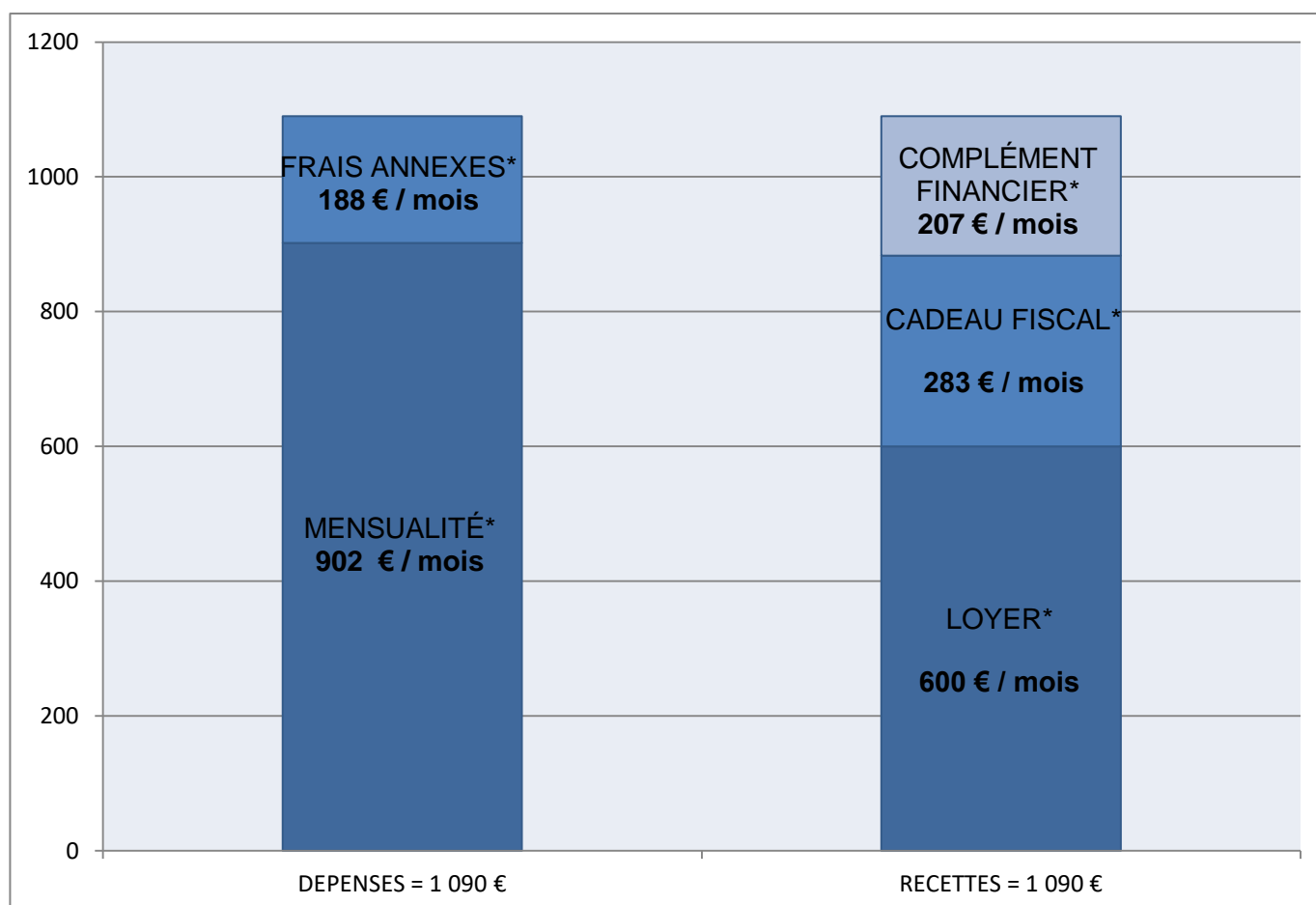
Pour mieux comprendre, prenons l'exemple d'Aurélie qui investit dans un **type 3 (salon / salle à manger / cuisine / salle de bain / WC / 2 chambres + parking) d'une valeur de 165 000€**.

Pour cet exemple, Aurélie choisit un engagement de location sur 9 ans ouvrant droit à une réduction d'impôt de 18% du montant investi.

Le montant de référence pour calculer la réduction d'impôt octroyée à Aurélie est le suivant : **Prix de référence** = prix d'acquisition (165 000 €) majoré des frais de notaires (4 800 €) soit un total de **169 800 €**.

La réduction d'impôt accordée à Aurélie dans le cadre de son investissement Pinel s'élèvera à : $169\,800 \times 18\% = 30\,564 \text{ € sur } 9 \text{ ans}$ soit **3 396 € / an** soit **283 € / mois !**

RÉPARTITION FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION



*Mensualité = Remboursement mensuel de l'emprunt à la banque

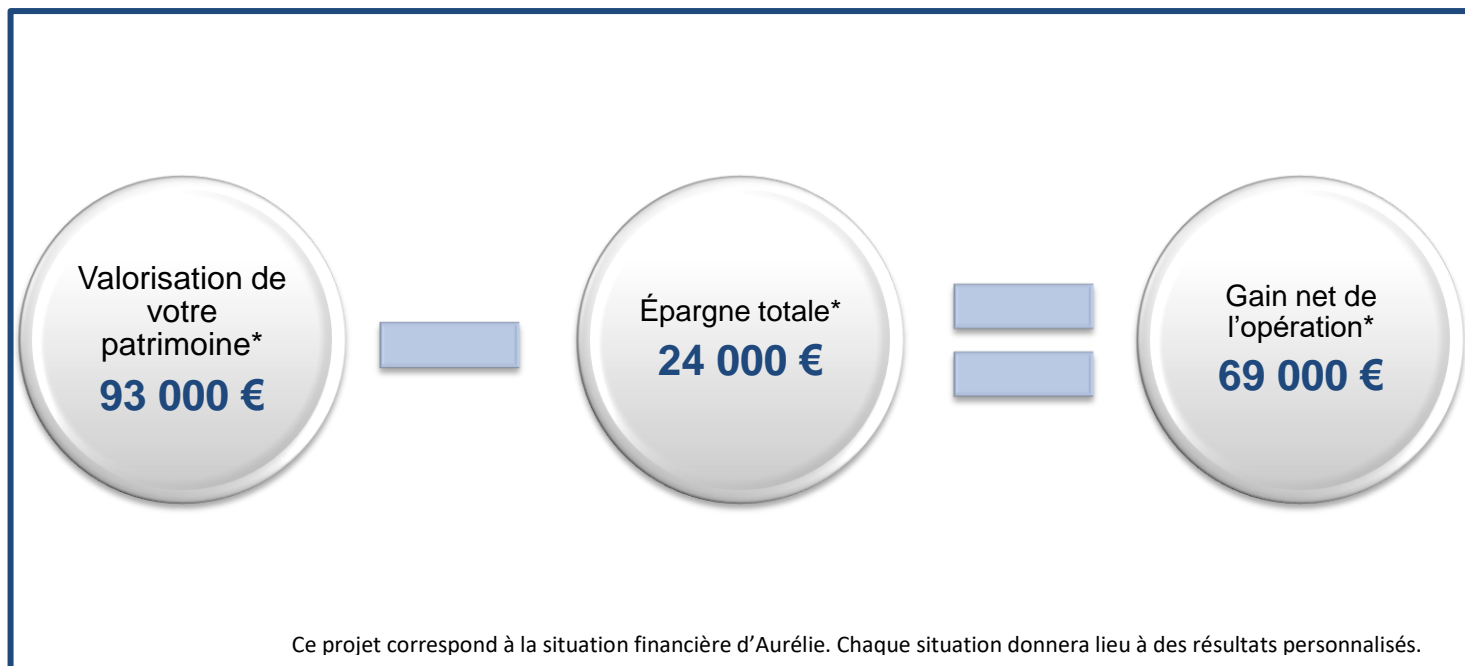
*Frais annexes = Gestion locative + mise en place du 1^{er} locataire + assurance loyers impayés + vacance locative + protection juridique

*Loyer = Perception mensuel du loyer du locataire

*Cadeau fiscal = Réduction d'impôt mensuelle accordée au titre de l'investissement en loi Pinel

*Complément financier = Participation mensuelle d'Aurélie à son projet immobilier

Dans notre exemple, si Aurélie décide de revendre son bien au terme de son engagement de location de 9 ans, le **résultat financier** est alors :



*Valorisation de votre patrimoine = Prix de vente du bien - Capital restant dû de l'emprunt bancaire

*Épargne totale = Participation financière d'Aurélie sur 9 ans

*Gain net de l'opération = Valorisation de votre patrimoine - Épargne totale

Comme Aurélie,

Bénéficiez de notre expertise et obtenez une étude fiscale personnalisée qui répondra à vos besoins mais aussi à vos objectifs.

Ensemble, développons votre **patrimoine immobilier** grâce à la loi Pinel !



4. LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI PINEL

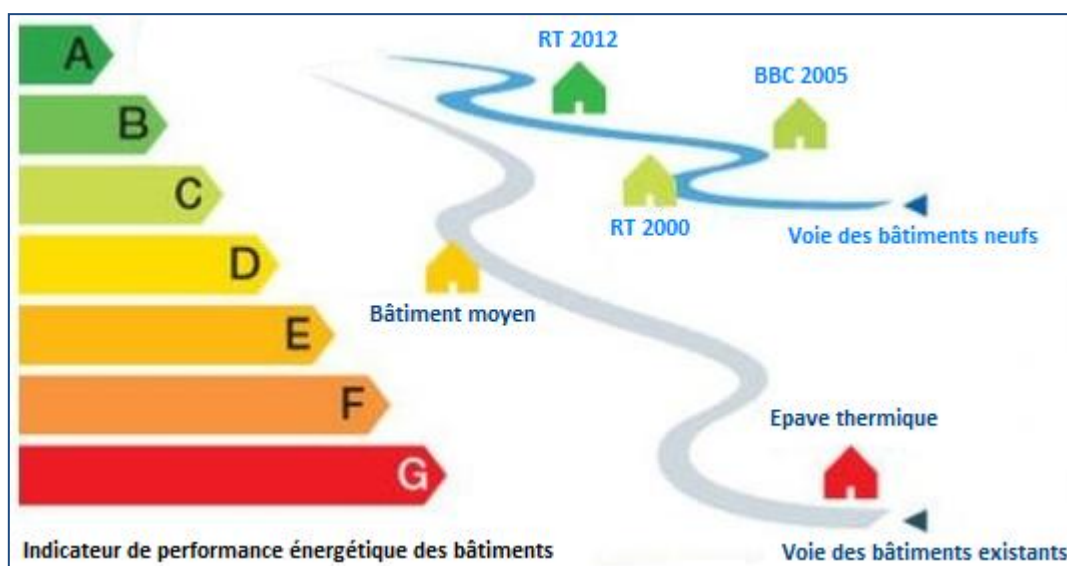
L'investissement locatif Pinel est soumis à des conditions d'applications fixées aux [articles 46 AZA octies et suivants de l'annexe 3 du code général des impôts](#).

- Les conditions d'achat -

• Le logement

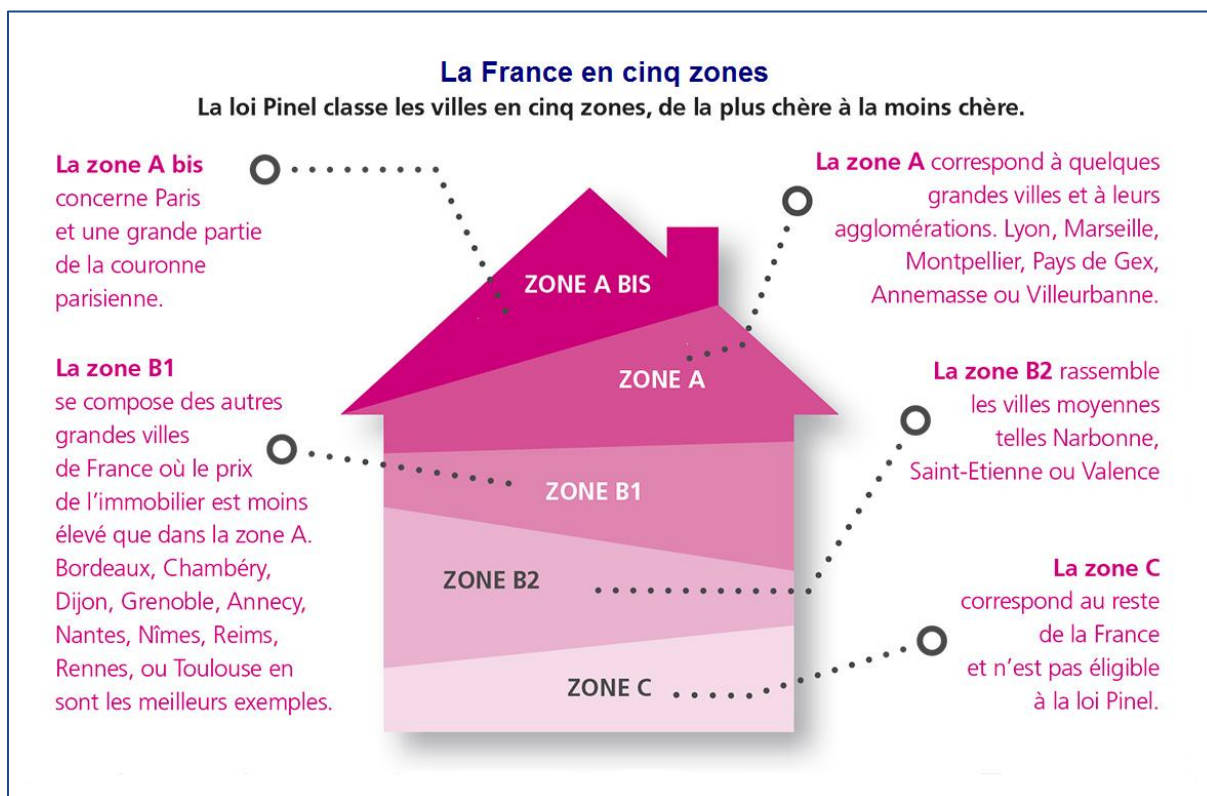
Pour bénéficier de l'avantage fiscal de la **loi Pinel**, le logement doit remplir les conditions suivantes :

- Etre un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement.
- Avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins quinze ans.
- Le logement doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur: **label BBC 2005** ou respect de la **Réglementation Thermique 2012**. La RT 2012, comme le label BBC, fixe un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m².



• Le zonage Pinel

Le **droit à réduction d'impôt** s'applique aux logements situés dans **les zones** définies par arrêté préfectoral appelées **zonage Pinel**. Ce zonage déterminera le plafond de location au m² du bien.



L'investissement devra se situer dans les **zones A Bis, A, B1 (ou B2 sur agrément)**: ces zones correspondent à des zones où la **demande en logement est la plus forte** ce qui vous assure une **location optimale**.

- **Plafond au m² du prix du bien**

Le prix référence pour calculer la réduction d'impôt du logement Pinel est **plafonné à 5 500 €/m²**.

Il est tout à fait possible d'acquérir un bien qui dépasse ce plafond. Néanmoins, le calcul de la réduction d'impôt se fera à hauteur de 5 500 €/m².

Pour mieux comprendre, si mon bien vaut 250 000 € pour une surface habitable de 45 m². Le prix au m² est alors égal à $250\,000 / 45 = 5\,556 \text{ €/m}^2$. Ici, nous dépassons le plafond au m² du prix du bien égal à 5 500 €/m². Nous devons donc calculer **le prix de référence du bien** pour déterminer la réduction d'impôt Pinel.

Dans cet exemple, le **prix de référence** sera égal à $45 * 5\,500 = 247\,500 \text{ €}$.

Le **projet d'investissement immobilier** se portera sur le critère de **l'incitation fiscale** mais sera alors aussi qualifié de **patrimonial**. Dans ce cas, il s'agit souvent d'un bien que l'investisseur souhaite **conserver au terme de l'engagement de location**.

- **Limitation du nombre d'investissement par an**

Le prix référence pour calculer la réduction d'impôt du logement Pinel est portée à **deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €**.

Il est tout à fait possible d'acquérir un bien ou plusieurs dépassant ce plafond. Néanmoins, le calcul de la réduction d'impôt se fera à hauteur de 300 000 €.

Pour mieux comprendre, si mon investissement (deux biens maximum par an) est de 320 000 € alors **le prix référence** pour déterminer la réduction d'impôt Pinel sera plafonné à 300 000 €.

Le **projet d'investissement immobilier** se portera sur le critère de **l'incitation fiscale** mais sera alors aussi qualifié de **patrimonial**.

Pour les plus fortes fiscalités, l'investissement Pinel est réalisable **tous les ans**.

Ainsi, nous atteindrons des **niveaux de réductions d'impôt cumulés très puissants**.

- Les conditions et obligations de location -

- **Durée de location du bien**

Tout investissement en loi Pinel doit engager **le propriétaire à louer le logement nu (non meublé) à usage d'habitation principale** pendant une **durée minimale de six ans**.

Il aura bien entendu le choix de proroger cette durée d'investissement de 6 ans à deux reprises pour deux périodes de trois ans soit pour **9 ans ou 12 ans**.

- **Le prix de la location au m²**

Pendant toute la durée de location, le propriétaire doit respecter le **plafonnement des loyers fixés par la loi**, calculés en fonction de la superficie du bien et de sa localisation géographique.

Plafonds de loyers

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2017 :

Plafonds de loyers au m ² en métropole	
Zone A bis	16,83 €
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zones B2 / C (sur agrément)	8,75 €

- Le plafond de ressources des locataires

Fixés annuellement par décret, les **plafonds de ressources des locataires** dépendent des zones Pinel.

Pour les baux conclus en 2017, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en euros)	Reste de la zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)	Zone C (en euros)
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234	27 234
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368	36 368
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737	66 699	48 596	43 737	43 737
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843	79 893	58 666	52 800	52 800
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	103 326	94 579	69 014	62 113	62 113
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	116 268	106 431	77 778	70 000	70 000
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 954	+ 11 859	+ 8 677	+ 7 808	+ 7 808

Extrait du site : [https://www.logifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionid=9FB8593C802831C3289196105DA231D.tpdje13v_3?idArticle=LEGIART000027591152&cidTexte=LEGI\(TEXTE\)000006069574](https://www.logifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionid=9FB8593C802831C3289196105DA231D.tpdje13v_3?idArticle=LEGIART000027591152&cidTexte=LEGI(TEXTE)000006069574)



Les conseillers patrimoniaux **3H Conseils** vous accompagnent partout en France dans toutes vos démarches !
Tel : 03.26.24.37.40 – **3H Conseils** – Mail : 3hconseils@orange.fr

5. NOS CONSEILS CLÉS POUR UN INVESTISSEMENT RÉUSSI

1. EMBLACEMENT

Choisissez un emplacement à potentiel intéressant. Comme pour tout investissement immobilier, observez la proximité des éléments suivants : transports, commerces, écoles, centre médicaux... Oui, vous achetez bien de l'**immobilier**.

Ayez les réflexes du parfait investisseur : Emplacement, Emplacement, Emplacement.

2. (RE)LIRE LE GUIDE

(RE)Lisez attentivement ce **Guide Pratique de l'investisseur : La loi Pinel** pour bien comprendre le fonctionnement du dispositif.

Ainsi, vous vous reconnaitrez dans les motivations de l'investissement en loi Pinel :

Je paye des impôts et je souhaite les utiliser pour développer mon patrimoine immobilier !

3. LE BON INVESTISSEMENT FINANCIER

Investir c'est bien, Optimiser mon investissement c'est mieux !

Ficelez votre montage fiscal : montant d'investissement idéal pour votre profil, parts de votre apport personnel et de l'emprunt, objectif de rentabilité, etc.

4. SE FAIRE CONSEILLER PAR UN PROFESSIONNEL

Faire appel à un Conseiller en Gestion de Patrimoine.

Faites-vous conseiller : à moins d'être un expert, les conseils d'un conseiller patrimonial sont indispensables.

Il est souvent difficile de concevoir un projet immobilier puisque la situation fiscale de chacun est différente. Chaque situation mérite une analyse au cas par cas afin d'obtenir une parfaite optimisation fiscale de votre situation financière personnelle.

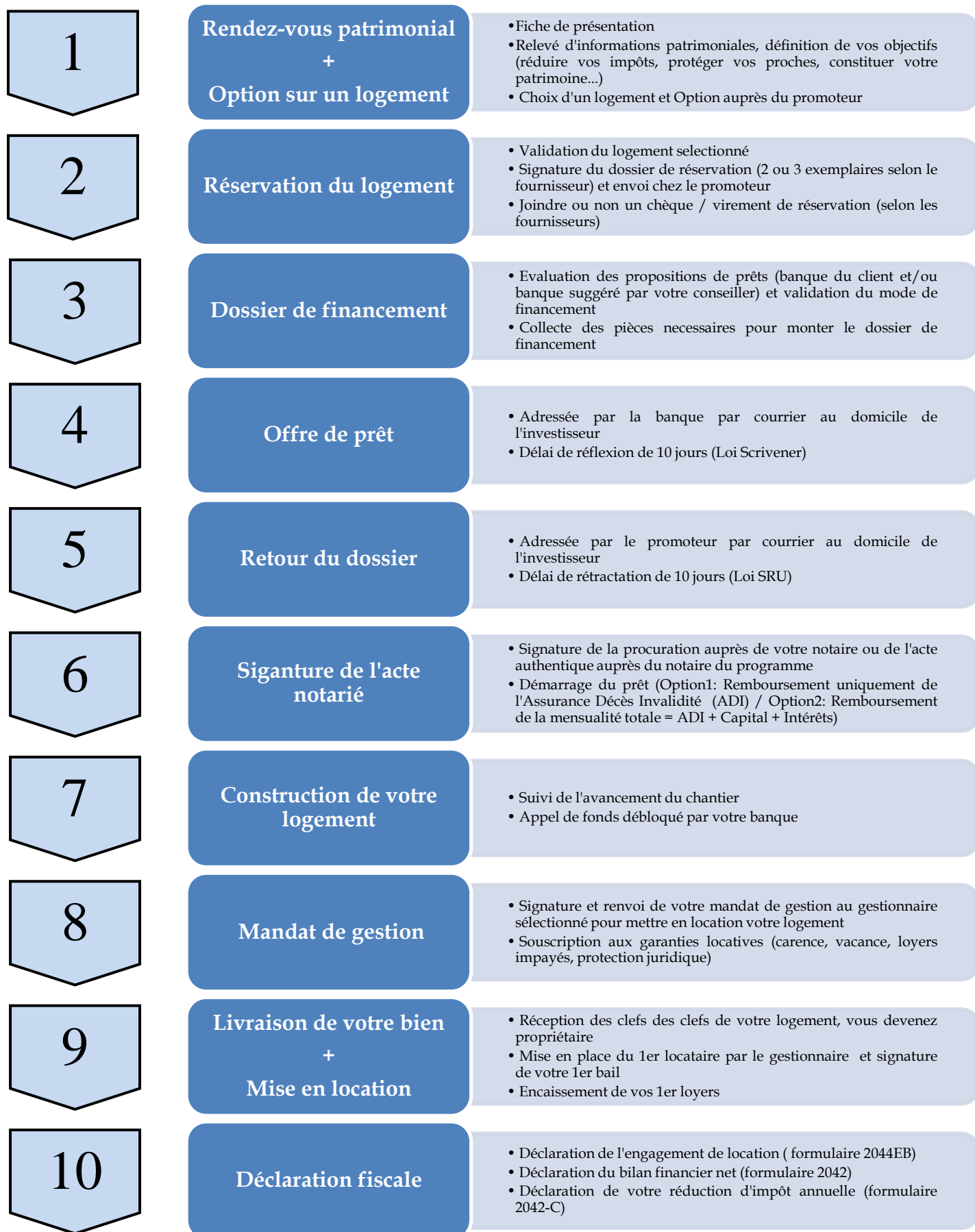
Un conseiller vous accompagnera dans votre démarche (voir ci-après la **Chronologie d'un investissement Immobilier en loi Pinel**), vous apportera des explications détaillées au sujet du dispositif Pinel, vérifiera avec vous votre éligibilité aux conditions d'application et optimisera pour vous **un montage financier idéal pour réaliser un investissement rentable.**

5. FINANCEMENT

Si vous êtes en mesure de financer votre opération par un emprunt bancaire et sans aucun apport, cela est fortement conseillé. Vous augmenterez considérablement la rentabilité de votre investissement.

En ces périodes de taux bas, le financement est notre conseil clé !

6. CHRONOLOGIE D'UN INVESTISSEMENT EN LOI PINEL



Nos conseillers se tiennent à votre disposition pour échanger avec vous sur vos objectifs et vos attentes.

Nos équipes d'experts vous remettrons une simulation détaillée et personnalisée et pourront aussi vous présenter nos biens disponibles en loi Pinel et répondre à toutes vos interrogations.

N'hésitez pas à nous contacter !