

Guide pratique sur la loi Pinel



Comprendre la loi Pinel

S'informer avant d'investir
Réussir votre projet immobilier
Conseil et accompagnement



La loi Pinel
Tel. 01-77-32-91-60

Laloipinel.info
contact@laloipinel.info

PROLONGATION

La loi Pinel est prolongée jusqu'à fin 2021.



C'est la dernière loi de défiscalisation immobilière qui a remplacé la loi Duflot depuis septembre 2014. La loi Pinel devait s'arrêter fin 2017.

La loi Pinel est une loi connue parce qu'elle est accessible pour la plupart des français, très avantageuse fiscalement et extrêmement bien encadrée pour investir sereinement.

- Réduisez votre impôt sur le revenu de 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement sur une durée de 6, 9 ou 12 ans.
- Limite d'investissement plafonnée à 300 000 €, vous pouvez économiser jusqu'à **63 000 €**

La loi Pinel

A qui s'adresse la loi Pinel ?

Tout contribuable domicilié en France, qui acquiert un logement neuf ou en état futur d'achèvement.

Pourquoi investir ?



Véritable solution d'épargne, le dispositif Pinel vous permet de vous assurer une rente et un capital non négligeable.

L'investissement locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels, sans oublier l'avantage fiscal.



Les taux de banque sont historiquement bas, c'est le moment d'investir

Un environnement favorable

Le contexte actuel est favorable

- les prix sont attractifs concernant les biens neufs
- forte demande locative.

De plus, l'année 2020 continue dans la lancée de 2019 avec des taux de crédits immobiliers historiquement bas.



En conclusion, le marché offre toutes les conditions nécessaires pour investir dans le secteur immobilier locatif avec une rentabilité soutenue par le dispositif Pinel.



Conditions de la loi Pinel ?

- > Investir dans l'immobilier neuf ou VEFA et avoir la norme RT 2012
- > Louer un bien 6 ans minimum
- > Résidence principale du locataire
- > Respecter les plafonds de loyer et de ressources du locataire
- > Respecter le plafond de défiscalisation Pinel 5500€/M2
- > La loi Pinel est plus souple que sa prédécesseur, la loi Duflot en ce point : il est désormais possible d'acheter deux logements par an et de bénéficier d'avantages fiscaux sur deux opérations.
- > Le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € (répartis dans un ou deux logements). Il est possible d'investir une somme supérieure, cependant au delà de ce seuil, le dispositif Pinel n'offre plus d'avantages ni la réduction d'impôt. Patrimonialement, il peut toute fois être intéressant de le faire.
- > Les avantages fiscaux s'interrompent lorsque le prix d'achat est supérieur à 5 500 euros le mètre carré. Au même titre que la limite sur le montant total de l'investissement, il est possible d'acheter un logement dont le prix au mètre carré est supérieur à 5 500 euros, mais cependant sans pouvoir bénéficier des avantages fiscaux au-delà de ce seuil.

Plafond de loyers Revenus locataires

Zone Pinel	Barème Pinel 2020 Prix en € / m ²
Zone A Bis	17,43
Zone A	12,95
Zone B1	10,44

L'encadrement des loyers

L'investisseur en loi Pinel ne décide pas du prix du loyer.

Les plafonds de loyers sont réglementés et dépendent

de deux paramètres :

- Le coefficient multiplicateur de la surface du bien
- La zone dans laquelle se situe le bien

Formule pour le calcul du plafond de loyer

$0,7 + (19 / \text{surface utile}^*)$.

** La surface utile correspond à la surface habitable, majorée des annexes, en fonction de leur nature, dans la limite de 8 mètres carrés.*

Les revenus des locataires

Les revenus des locataires ne doivent pas dépasser certains seuils de revenus, qui sont déterminés en fonction de la zone du bien et de la composition du foyer.

Ces plafonds de revenus représentent plus de 90% de la population française, ce qui n'est pas vraiment un frein pour l'investisseur.

Composition du foyer du locataire	En €		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465	38 465	31 352
Couple	57 489	57 489	41 868
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	75 361	69 105	50 349
Personne seule ou couple ayant 2 personne à charge	89 976	82 776	60 783
Personne seule ou couple ayant 3 personne à charge	107 053	97 991	71 504
Personne seule ou couple ayant 4 personne à charge	120 463	110 271	80 584
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	13 421	12 286	8990

Zone de la loi Pinel

L'investisseur doit respecter le zonage fixé par la loi Pinel.

En effet il n'est pas possible de bénéficier du dispositif partout en France.

L'objectif de la loi est d'encourager la construction de logements neufs uniquement dans des zones densément peuplées.

Zone A Bis :

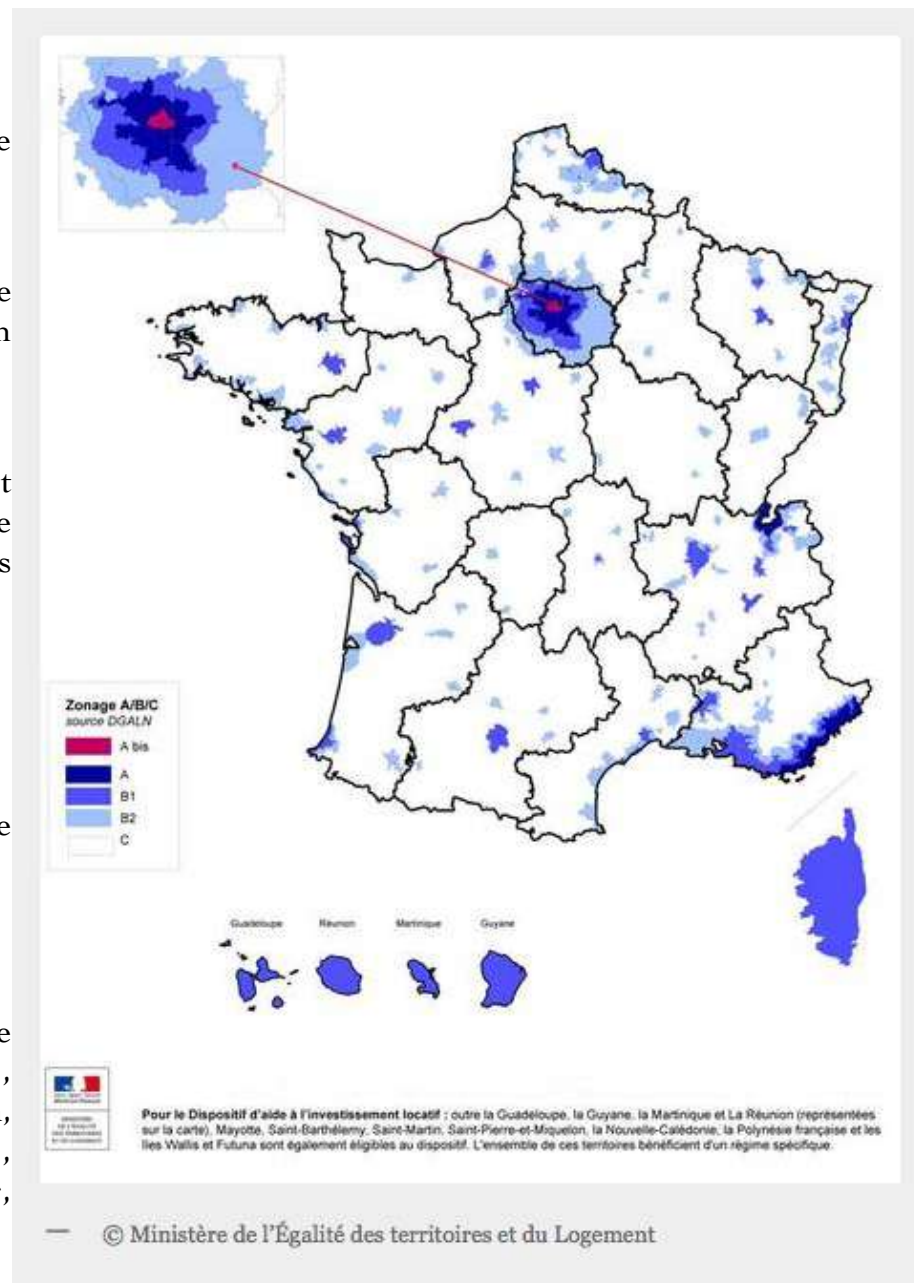
Paris et 29 communes de la Petite Couronne

Zone A :

Proche Banlieue parisienne, Côte d'Azur, Genevois, Ajaccio, Annemasse, Fréjus, Lille, Lyon, Marseille, Aix en- Provence, Meaux, Menton, Montpellier, Nice

Zone B1 :

Toutes les métropoles de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne et certaines communes aux loyers élevés (ex : Annecy, Bayonne, Chambéry, Le Havre, La Rochelle, Saint Malo ...).



Réduction d'impôt via la loi Pinel sur 6, 9, 12 ans

Exemple standard de 150 000€, 200 000€, 300 000€.

	Réduction d'impôts ▼	150 000 €	200 000 €	300 000 €
Investissement → 6 ans	12 %	18 000 €	24 000 €	36 000 €
→ 9 ans	18 %	27 000 €	36 000 €	54 000 €
→ 12 ans	21 %	31 500 €	42 000 €	63 000 €

L'engagement de location doit être de 6 ans minimum et peut atteindre 9 ans, et reconduis à 12 ans.



L'essentiel à retenir de la loi Pinel



Plafond d'investissement 300 000€

2 investissements / an dans la limite de 300 000€

Respecter le plafond des niches fiscales de 10 000€/an en 2019

Réduction d'impôt de 12, 18, 21% du montant de votre investissement

Jusqu'à 63 000 € d'économies sur 12 ans

Devenir propriétaire sans apport

Un investissement qui s'adapte à vos besoins:

- > Protéger vos proches
- > Se constituer un patrimoine
- > Préparer sa retraite
- > Revenus complémentaires

Quels sont les pièges à éviter?

Les bonnes questions à se poser sur la loi Pinel

La loi Pinel permet une réduction d'impôt motivante, jusqu'à 63 000 euros pour une location sur 12 ans. Mais, posez-vous les bonnes questions:

- Pourquoi j'achète ?
- Où acheter ?
- A quel prix ?
- Est ce que le montant d'investissement me correspond?
- Combien de temps je souhaite garder l'investissement?



Investir au mauvais endroit

Un investissement dans le cadre du dispositif Pinel doit être réalisé dans une zone éligible. Depuis 2018, pour bénéficier des avantages liés à la loi, le logement doit être situé dans les zones : A bis, A, B1

Néanmoins, au-delà de la zone géographique définie par la loi Pinel, il est indispensable de tenir compte des données du travail, du dynamisme de la population, de la démographie, du bassin d'emploi, de la qualité de vie, ... le but étant de trouver rapidement un locataire mais également un futur acquéreur au terme de l'opération.

Fixer un loyer trop élevé

L'objectif principal : proposer un prix attractif et compétitif afin de trouver un locataire rapidement. Les loyers sont en moyennes 20% en dessous du marché.

Le loyer fixé doit évidemment être intéressant pour vous, en tant que propriétaire, afin de rentabiliser cet investissement.

Il est conseillé de se renseigner sur le montant des loyers dans le secteur où vous envisagez d'investir.

La loi Pinel fixe un plafond pour les loyers, basé sur la zone géographique et la surface de votre bien immobilier. Il suffit tout simplement d'être cohérent.

Ne pas se faire conseiller

Investir seul peut présenter quelques risques. Il est indispensable d'avoir une vision globale du projet afin d'être certain de réaliser l'opération la plus intéressante, mais surtout d'éviter les différents pièges liés à la loi Pinel.

Il est vivement recommandé de vous faire accompagner et conseiller par des professionnels.

Les étapes de réussite d'un projet

- L'investissement,
- La recherche de bien,
- Le montage du projet
- Le financement
- La réduction d'impôt,
- La mise en location,
- L'aide à la déclaration des impôts
- Et à la revente du bien

Devenir Propriétaire
Créer un revenu complémentaire
Optimiser ses impôts



La loi Pinel

Aller plus loin dans votre projet
Bilan gratuit sans engagement

laloipinel.info
Tel. 01-77-32-91-60
contact@laloipinel.info