GUIDE DE L'INVESTISSEMENT LOI PINEL 2016

LA DÉFISCALISATION

IMMOBILIÈRE

DÉFISCALISATION

LA LOI PINEL

LES AMBITIONS DE LA LOI

La visée principale de la loi est d'encourager la construction de nouveaux logements par le biais d'avantages fiscaux offerts aux acquéreurs, afin de réduire la tension locative présente dans les grandes villes et en périphérie des grandes villes. Elle présente également d'autres ambitions :

- Améliorer la qualité du parc locatif avec des biens de grande qualité et qui répondent à des normes énergétiques précises
- Limiter la hausse des loyers dans des zones où la demande est très importante
- Réguler les constructions de logements en fonction des besoins et des zones géographiques
- Soutenir l'activité économique par le levier fiscal

POURQUOI INVESTIR EN PINEL?

La loi Pinel fait bénéficier aux investisseurs de réductions d'impôts importantes. Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions citées précédemment, le bailleur peut profiter d'avantages fiscaux, variables selon la durée de la location et le montant de l'acquisition :

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de 6 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 12% du montant de l'acquisition.

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de 9 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 18% du montant de l'acquisition.

Dernière possibilité, s'il s'engage à louer son bien pour une durée de 12 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 21% du montant de l'acquisition.

Enfin, un investissement en Loi Pinel présente également un autre intérêt, à savoir la déduction de toutes les charges telles que la taxe foncière, les frais de gérance ou encore les intérêts d'emprunts etc.

LES CONDITIONS À RESPECTER

La loi Pinel est un dispositif qui s'adresse uniquement aux logements neufs ou en état futur d'achèvement.

Certains logements anciens sont toutefois éligibles au dispositif mais ils doivent avoir fait l'objet d'une réhabilitation lourde et être remis à l'état neuf, tout en respectant l'ensemble des conditions qui vont suivre.

Le logement neuf doit ensuite être affecté à la location, et doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire.

Deux opérations maximum par an

La loi Pinel est plus souple que sa prédécesseur Duflot en ce point : il est désormais possible d'acheter deux logements par an et de bénéficier d'avantages fiscaux sur les 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 une fois dépassé ce seuil, le dispositif Pinel n'offre plus d'avantages et la réduction d'impôt s'appliquera dans la limite de 300 000 euros.

Autre limite du dispositif : 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.

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

Le zonage est réparti de la façon suivante

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 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne parisienne, Annecy, Bayonne, Caen, Chambéry, Cluses, Dijon, La Rochelle, Le Havre, Saint-Malo, DOM, Corse

Zones B2 : autres communes de plus de 50 000 habitants

L'encadrement des loyers

Le bailleur en Loi Pinel devra respecter des plafonds de loyers, définis par deux paramètres : la zone dans laquelle se situe le bien et la notion de « coefficients

Les revenus des locataires

Autre condition d'éligibilité à la loi Pinel, les revenus des locataires. Ces derniers ne doivent pas dépasser certains seuils de revenus, qui sont déterminés en fonction de la zone du bien et de la composition du foyer.

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 en (€)
Personne seule	36 993	36 993	30 151	27 136
Couple	55 287	55 287	40 265	36 238
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 476	66 460	48 422	43 580
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charges	86 531	79 606	58 456	52 611
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 955	94 240	68 766	61 890
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 851	106 049	77 499	69 749
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+12 908	+11 816	+8 646	+7 780

Le prix des loyers sont également encadrés par le principe des coefficients multiplicateurs et la taille du logement va déterminer le niveau des loyers appliqués.

Le coefficient multiplicateur peut accroitre ou diminuer le plafond de loyer en fonction de la surface habitable du logement : plus le logement est grand, plus le coefficient est faible et vice versa.

La formule pour le calcul du plafond de loyer est la suivante : 0,7 + (19 / 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.

Prenons pour exemple un appartement neuf de 55 m² à Nice. Situé en zone A, le loyer devrait être plafonné à 686,85 euros (12,49€/m² x 55m²). Cependant, il faut également prendre en compte le coefficient multiplicateur, qui va venir impacter le plafond retenu pour le loyer. Dans le cas présent ce plafond va être augmenté puisque le coefficient multiplicateur est supérieur à 1, à savoir : 0,7 + (19 / 55m²), soit 1,045.

Ainsi le plafond de loyer que le bailleur devra respecter afin d'être éligible à la Loi Pinel sera égal à 686,85€ x 1,045, soit 720,16 euros.

Ces plafonds de revenus sont cependant élevés et représentent plus de 80% de la population française, ce qui offre au propriétaire un vaste choix dans la sélection du locataire.

L'engagement de location du bien doit au départ être de 6 ans minimum et peut atteindre 9 ans. Une fois cette période écoulée, deux possibilités s'offrent

au propriétaire. Il peut décider de poursuivre la location de son bien sous le dispositif Pinel pour une, ou deux périodes de 3 ans, dans la limite de 12 ans ou bien il peut décider de récupérer la pleine propriété de son bien. Dans le premier cas il continuera de bénéficier des avantages du dispositif et s'il opte pour la deuxième possibilité, les avantages accordés prendront fin.

Les normes énergétiques

Les logements doivent respecter les normes RT 2012, qui sont un ensemble de normes énergétiques fixés par le gouvernement.

SIMULATION

INVESTISSEMENT PINEL

FINANCEMENT SUR LES 9 PREMIÈRES ANNÉES

Exemple de simulation en Loi PINEL (1)

VOUS FINANCEZ • Remboursement mensuel	-797 €
VOUS BÉNÉFICIEZ DE • Loyer moyen mensuel (net de charges et de Taxe Foncière) • Réduction d'impôts mensuelle	+597 €
EFFORT D'ÉPARGNE MOYEN MENSUEL:	**=200 € (1)**

EXEMPLE D'ACQUISITION

Prix ttc de votre appartement	150 000 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	7 500 €
Récupération de la TVA (20%)	16 722 €
Montant total de l'investissement	157 500 €
Apport personnel	15 000 €

- 21% (2) de réduction d'impôts sur 12 ans
- Dernières normes thermiques et phoniques (RT 2012)
- Possibilité de louer aux ascendants et descendants (hors du foyer fiscal)

(1) Exemple d'acquisition générique d'un bien immobilier neuf de 38m² de surface utile et d'un montant de 150 000 € TTC (stationnement inclus) en zone B1 définie en annexe de l'article 199 nonovicies du CGI, dans le cadre fiscal Pinel 2015, soit un montant d'investissement total de 157 500 € après provision sur frais d'acquisition de 7 500 € ; Hypothèse d'apport personnel de 15 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 797,70 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,85% + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Valority Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 10 février 2015), coût total du crédit de 48 947,51 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 200 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 398 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,0 % par an, net de charges et hors taxe foncière). Gain d'impôt moyen de 245 €/ mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Pinel sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient. (Réduction d'impôts Pinel mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 30 %, sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire en zone B1 défini par décret du 1er octobre 2014).
(2) Réduction d'impôt de 21% de l'acquisition selon les conditions d'éligibilité de la loi Pinel pour un engagement locatif de 12 ans.

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT LOI PINEL

www.loipinel.fr