

J&G IMMOBILIER

J&G
IMMOBILIER

GUIDE PRATIQUE

LOI PINEL



SOMMAIRE

01 La loi PINEL

02 L'investissement

03 Les avantages

04 Exemple d'investissement

05 Conditions d'achats

07 Conditions de locations

09 Conditions particulières

10 Nos conseils

11 Déclaration fiscale

12 Comment investir ?

13 La fin du dispositif

Le cabinet J&G Immobilier vous présente au travers de ce guide, l'explication et les grandes étapes de la loi PINEL.

Plus avantageuse que la loi Duflot, la loi PINEL permet de bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôt, et cela au terme d'une période de 12 ans.

Ce guide mettra en avant les avantages liés à cette loi, ainsi que les différentes démarches à effectuer et à prendre en compte afin de réaliser un investissement adapté à vos objectifs.

LA LOI PINEL : DE QUOI S'AGIT-IL ?

La loi Pinel (anciennement DUFLOT) est une loi fiscale en vigueur depuis le 20 Juin 2014. Cette loi est dédiée à l'investissement locatif neuf. La loi Pinel possède deux caractéristiques :

- un aspect environnemental;
- un aspect social.

Les logements devront répondre à des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires. Elle concerne tous les résidents fiscal Français souhaitant investir dans un logement neuf.

À travers cet investissement, l'impôt sur le revenu peut être réduit de 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement sur une durée de 6, 9 ou 12 ans. La limite d'investissement est plafonnée à 300 000 €. Le plafond du prix au m² ne doit pas excéder 5500 €.

A RETENIR :

- **DES RÉDUCTION D'IMPÔTS DE 12, 18 OU 21% DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT**
- **JUSQU'À 63 000 € D'ÉCONOMIE SUR 12 ANS**
- **LA POSSIBILITE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS APPORT**
- **LOUER À VOS DESCENDANTS OU ASCENDANTS**
- **UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS**

POURQUOI INVESTIR ?

Aujourd'hui, le marché offre des conditions favorables pour les investissements immobiliers, du fait des prix attractifs des biens neufs et de la forte demande locative.

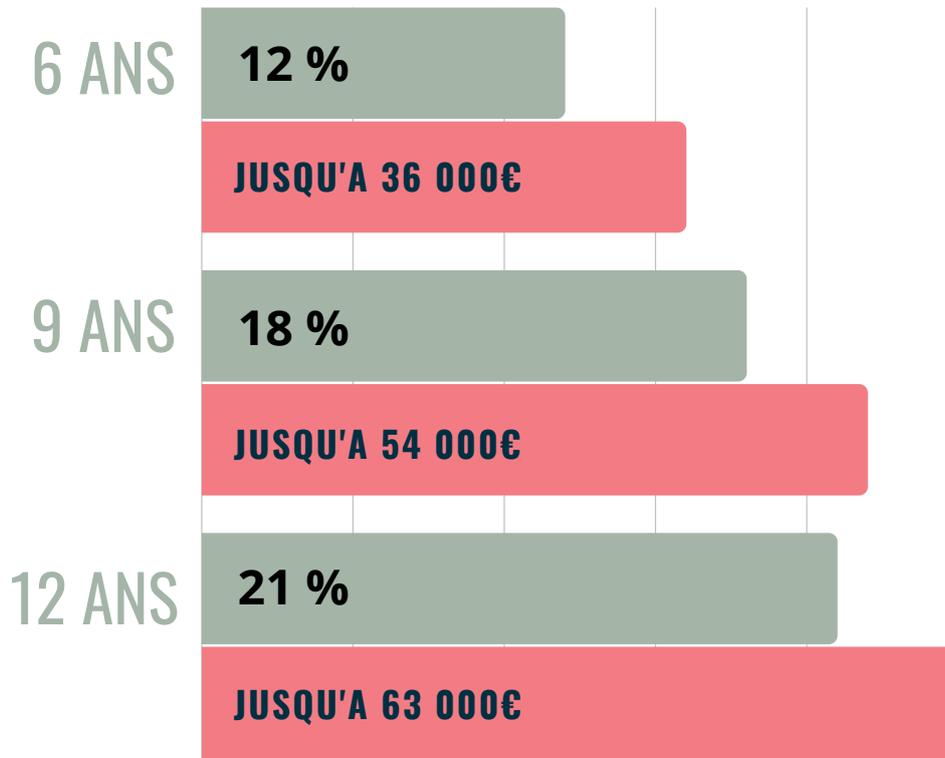
L'investissement locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels. Suite à la crise sanitaire et économique, le marché a connu des fluctuations provoquant parfois des baisses de prix et créant de nouvelles opportunités.

Ainsi, le dispositif Pinel permet de s'assurer un revenu et un capital patrimonial important, tout en profitant d'une réduction d'impôt.



J'INVESTIS EN LOI PINEL :

Je bénéficie d'une réduction d'impôt :



COMMENT PROFITER DE CES RÉDUCTIONS ?

- J'investis dans un logement neuf bénéficiant du label RT 2012 ou BBC 2005
- En louant le bien durant 6, 9 ou 12 ans
- En respectant 3 conditions :



Les zones comprises dans la loi PINEL



Les plafonds de loyer



Les plafonds de ressources des locataires

LES AVANTAGES DE LA LOI

LA RÉDUCTION D'IMPÔT

12, 18 ou 21% : ce sont les taux de réduction proposés par le dispositif Pinel pour investir dans l'immobilier neuf. Ces taux sont répartis sur 6, 9 ou 12 ans de manière linéaire.

LA PRÉPARATION DE SA RETRAITE

Une fois l'engagement de location Pinel échu, vous pourrez continuer de percevoir, ou non, les rentes locatives par la mise en location de votre bien ou récupérer du capital en revendant votre logement.

L'investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de bénéficier d'une source de revenu supplémentaire.

LA CONSTITUTION DE SON PATRIMOINE

La loi Pinel vous permet de devenir propriétaire, c'est l'un des seuls dispositifs accordant une rentabilité importante sans apport de départ.

Votre bien est financé par :

- les loyers perçus
- l'avantage fiscal
- un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

LA PROTECTION DE SES PROCHES

Le financement de votre bien s'effectue grâce à un prêt immobilier avec lequel vous adhérez à une assurance de décès et d'invalidité. De ce fait en cas d'accident, vos proches n'hériteront d'aucune dette.

A contrario de la loi Duflot, vous pouvez louer votre bien à vos ascendants ou descendants.

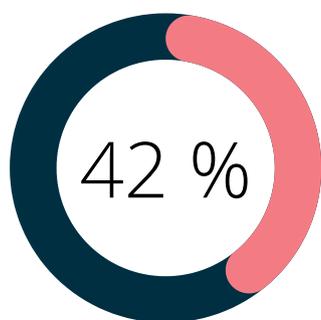
EXEMPLE D'UN INVESTISSEMENT PINEL

INVESTISSEMENT : 200 000 €

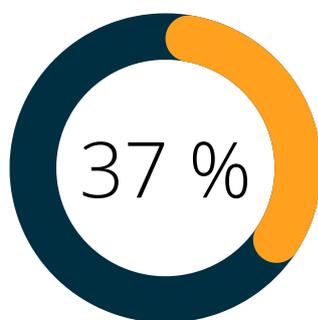
DURÉE : 12 ANS

RÉDUCTION D'IMPÔT : 42 000 €

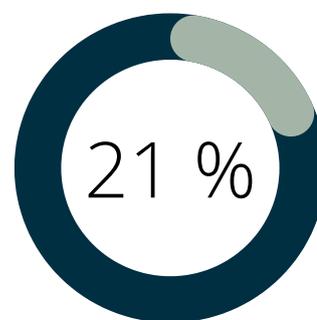
LOYERS SURR 12 ANS : 84 000 €



LOYERS



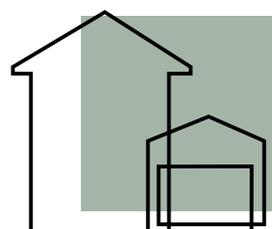
EPARGNE



RÉDUCTION
D'IMPÔT

POUR CONCLURE

A horizon des 12 ans de défiscalisation, le bien vous aura coûté **74 000 €**,
La réduction d'impôt et les loyers de votre locataire permettent
de financer votre bien à hauteur de **63 %**



LES CONDITIONS D'ACHAT

LE LOGEMENT :

Afin de pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt, le logement doit répondre à **l'un des critères suivants** :

- être neuf
- être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation si le logement a été bâti il y a au moins 15 ans

Dans tous les cas :

- le logement doit être loué non meublé
- il doit être dédié à l'habitation principale du locataire
- il doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur : label BBC 2005 ou RT2012

Le diagnostic de performance énergétique

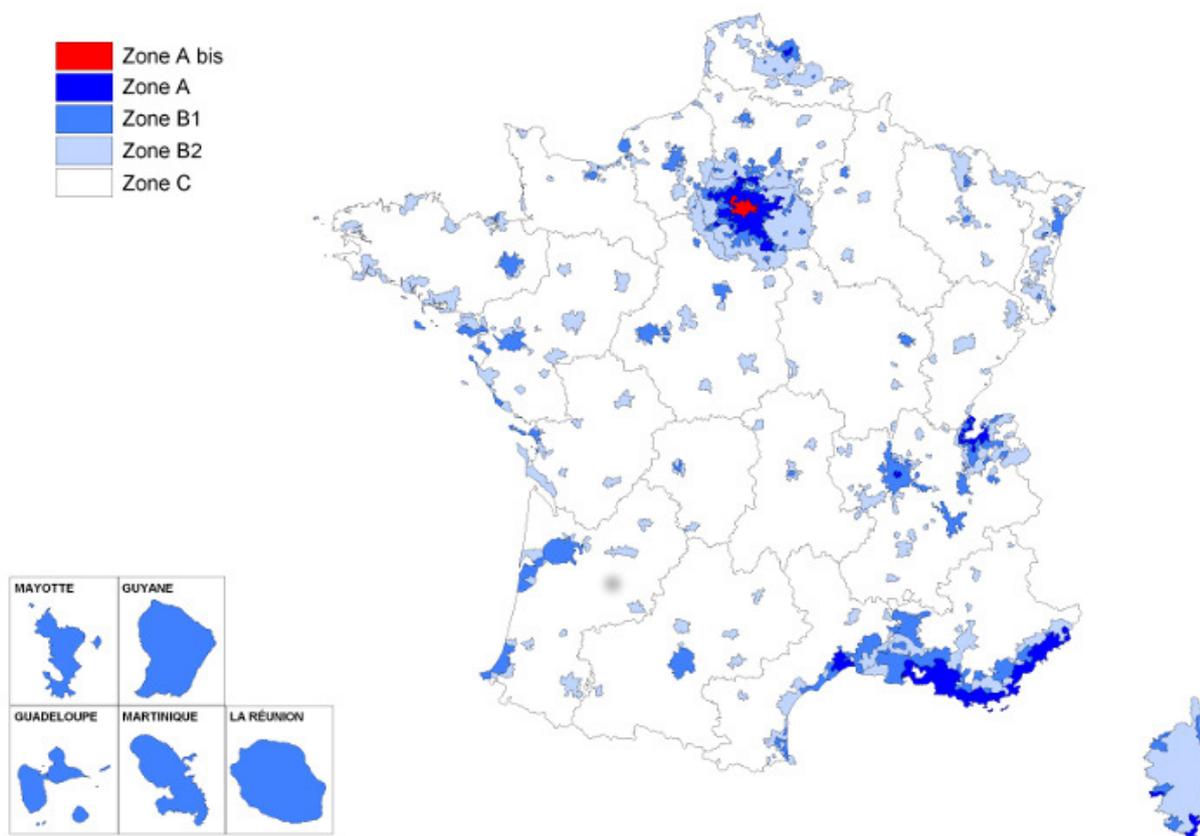
Consommation énergétique En kWh/m ² par an	Performance du logement	% des logements diagnostiqués dans la catégorie	Exemple de consommation (logement de 75 m ²)
Moins de 50 A	Econome/ zéro consommation	1%	20 €/mois
51 à 90 B	Basse consommation	3,1%	50 €/mois
91 à 150 C	Haute perf. énergétique	14,2%	90 €/mois
151 à 230 D	Moyenne basse	27,5%	150 €/mois
231 à 330 E	Moyenne haute	28,9%	220 €/mois
331 à 450 F	Energivore	14,1%	300 €/mois
Plus de 450 G	Très énergivore	11,2%	400 €/mois

LP/INFOGRAPHIE. SOURCES : ADEME, DIAGNOSTICDPE.COM.

La RT 2012, comme le label BBC, fixe un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m² (Niveau A sur l'indicateur de performance énergétique).

LES ZONES DE LA LOI PINEL :

Les zones Pinel sont délimitées par rapport au manque de logements dans certaines régions. Ces zones ont été mise à jour depuis la loi Duflot afin d'améliorer la rentabilité des investissements. Le système de zonage est centré sur les zones A Bis, A et B1, (Paris et les grandes agglomérations françaises). La zone B2 n'est plus éligible au dispositif Pinel depuis le 1er Janvier 2019 et depuis le 1er Janvier 2018 pour la zone C.



- **ZONE A BIS** : Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise
- **ZONE A** : Ain, Alpes Maritimes, Boûches du Rhône, Corse du Sud, Hérault, Nord, Oise, Rhône, Haute Savoie, Seine-et-Marne, Yvelines, Var, Essonne , Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise
- **ZONE B1** : Grandes agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse du Nord.
- **ZONE B2** : Communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants et non incluses dans la zone B1
- **ZONE C** : Reste du territoire

1 - Plafond du prix d'achat

Le prix d'acquisition d'un bien Pinel est plafonné à 5 500€/m². Si ce seuil est dépassé la réduction d'impôt n'est pas imputable.

2 - Limitation du nombre d'investissements à l'année

Une limitation est fixée à deux investissements par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Si ce plafond est dépassé, la réduction d'impôt n'est plus applicable.

LES CONDITIONS DE LOCATION

▲ Durée de location du bien

L'investisseur s'engage à louer son logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans. Il pourra, s'il le désire, investir sur une période plus longue pour bénéficier d'un avantage fiscal plus avantageux.

▲ Délai de mise en location

La location du bien devra être mise en place sous une période de 12 mois, après la date de livraison.

▲ Plafond de loyers

Le plafond de loyers correspond au montant du loyer maximum autorisé (HT).
La formule est la suivante :

EQUATION $f(x)$

Loyer plafonné (L) = Surface pondérée (SP) x Prix de location (PL) x Coefficient multiplicateur (CM)

$$L = SP \times PL \times CM$$

▲ Calcul de la surface pondérée

La surface pondérée est égale à la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes comme les balcons, caves, terrasses, etc... (hors parking)
La surface des annexes est plafonnée à 8m² au total et 4,5m² pour les terrasses.

▲ Prix de location au mètre carré

Le prix de location au mètre carré est calculé en fonction du secteur où se situe le logement.

Zone A Bis	17,43 m ²
Zone A	12,95 m ²
Zone B1	10,44 m ²

Prix pour l'année 2021

▲ Le coefficient multiplicateur

Le coefficient multiplicateur permet d'ajuster la valeur du loyer en fonction de sa superficie.

De ce fait, il revoit à la hausse les petites surfaces (<38m²) et le diminue pour les grandes (>38m²).

COEF MULTIPLICATEUR $f(x)$

Coefficient multiplicateur (CM) = $0,7 + 19 / \text{Surface pondérée (SP)}$.

$$CM = 0.7 + \frac{19}{SP}$$

Son résultat est arrondi au centième.

EXEMPLE D'UN CALCUL DE COEFFICIENT MULTIPLICATEUR



Louis aimerait louer son logement de 42m², comprenant une terrasse de 7m². Cet appartement est situé à Lyon en zone A.



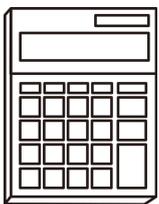
SURFACE PONDÉRÉE

- La surface pondérée du logement est : **45,5m²**
- $42+(7/2)=42+3,5= 45,5 \text{ m}^2$



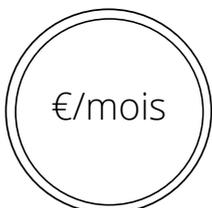
PRIX DE LA LOCATION AU M² SELON LA ZONE

- Le prix de location de la zone du logement est : 12,95/m²
- Zone A



COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

- Le coefficient multiplicateur est : 1,12
- $0,7+(19/45,5)=0,7+0,42=1,12$



PLAFOND DU LOYER

- le plafond du loyer est : 659,93€
- $45,5 \times 12,95 \times 1,12 = 659,93€$

LES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les investissements sont limités à 300 000 € par foyer fiscal.
- Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an.



LES PRINCIPAUX MODES D'ACQUISITION :

INVESTISSEUR PARTICULIER

Afin d'investir en tant que particulier, il convient d'être citoyen français, de payer des impôts donc être résident fiscal.

INVESTIR EN SCI (SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE)

La réduction d'impôt s'applique proportionnellement à votre quote-part du prix de revient.

Ce logement doit être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

INVESTIR EN SCPI FISCALE (SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER)

La réduction d'impôt, s'applique dans les mêmes conditions, lorsque votre quote-part est soumise à l'IR.

INVESTIR EN INDIVISION

Tous les investisseurs bénéficient de la réduction d'impôt.

Cette dernière sera proportionnelle à leur investissement respectif.

LES CONSEILS J & G

LES POINTS À VÉRIFIER ET À APPLIQUER

VILLE ET QUARTIER

- La démographie
- Le niveau de vie moyen par habitants
- La capacité d'accueil universitaire
- Le prix de l'immobilier et sa fluctuation
- Les transports en commun
- Proximité des autoroutes, gares, aéroports
- Les futurs projets immobiliers et économiques de la ville

LOGEMENT

- L'orientation du bien
- La vue
- Le cachet du bâtiment
- Faire attention aux charges de copropriété

- Le type de logement par rapport à la cible désiré :
 - Studio - T1 = Etudiant / jeune
 - T2-T3 = Célibataire ou couple
 - T4 et plus = Famille

PRÊT IMMOBILIER

- Financer votre bien immobilier sans apport, si votre situation le permet (endettement)
Double effet :
 - fiscal : Déductibilité totale de vos intérêts d'emprunt
 - financier : La rentabilité locative sera supérieur au taux d'emprunt

- L'assurance de prêt sur le capital vous octroie une garantie pour vos proches en cas d'accident :
 - perception du bien immobilier
 - perception des loyers nets

LA DÉCLARATION FISCALE

LA DÉCLARATION D'ENGAGEMENT DE LOCATION

- Ce document doit être rempli lors de la première déclaration fiscale.
- Après avoir coché l'avantage fiscal Pinel et réalisé votre signature vous vous engagez à louer votre bien durant 6, 9 ou 12 ans.

1

LA DÉCLARATION DU BILAN FONCIER

- Vous devez remplir le formulaire 2044 lors de la déclaration de l'IR. Cela concerne les revenus fonciers, c'est-à-dire les revenus (loyers) et les charges (taxe foncière, assurances, etc.).
- Ensuite, le bilan foncier doit être effectué.
 - Vos charges seront déduites de vos recettes.
 - Le résultat peut être positif ou négatif selon votre situation.

2

LA DÉCLARATION DES REVENUS

- Si votre résultat foncier est positif, vous serez fiscalité selon votre TMI + les prélèvements sociaux de 17,2%.
- Si celui-ci est négatif, on parle alors de déficit, il sera reportable sur plusieurs années (10ans).

3

LA DÉCLARATION D'AVANTAGE FISCAL DE LA LOI PINEL

- Les dates d'acquisition du bien doivent être retranscrites.
- La réduction d'impôt annuelle (12 %, 18 % ou 21%), doit être précisée.

4

L'INVESTISSEMENT EN LOI PINEL

Aujourd'hui



1- Le RDV patrimonial

Analyse de votre situation financière et fiscale.

15 jours ouvrés



2- Sélection du logement

Présentation de l'étude et préconisations.
Sélection du bien Pinel et signature de la réservation.

2 mois



3- Le dossier de financement

Dépôt du dossier de financement dans les établissements bancaires.
Sélection du prêt

2 mois



4- L'acte de logement

Signature de l'acte de votre logement chez le notaire.

Selon les programmes



5- Construction du bien

Appels de fonds et suivi de l'avancement des travaux.

3 mois avant la livraison



6- Sélection du gestionnaire

Signature et renvoi du mandat et dossiers de gestion / administratif.
Réservation d'une location.

Selon les programmes



7- Livraison du bien

Livraison du logement et récupération des clefs.
Dernier appel de fonds.

Durant les 6,9 ou 12 ans de location



8- La mise en location

Signature du bail de location.
Encaissement des loyers.
Réception des pièces administratives.

Chaque année



9- Déclaration fiscale

Déclaration du bilan foncier et de la réduction d'impôt annuelle
Déclaration de l'engagement de location seulement la 1ère année

9 après la première location



10- La revente, la conservation, la location nue ou la transition en LMNP

Analyse de votre investissement, préconisations et mise en place du futur projet.

LA FIN DU DISPOSITIF PINEL EN 2024

2021

A partir du 1er Janvier 2021, la loi Pinel est réservée aux logements collectifs. Les maisons sont exclues.

2022

Restrictions des zones éligibles à la Loi Pinel

2023

RÉDUCTION D'IMPOT DÉGRESSIVE

- De 12% à 10,5% pour un engagement de 6 ans
- De 18% à 15% pour un engagement de 9 ans
- De 21% à 17,5% pour un engagement de 12 ans

2024

RÉDUCTION D'IMPOT DÉGRESSIVE

- De 10,5% à 9% pour un engagement de 6 ans
- De 15% à 12% pour un engagement de 9 ans
- De 17,5% à 14% pour un engagement de 12 ans

NB :

La baisse des taux Pinel s'appliquera à partir de 2023. La date de dépôt du permis de construire est retenue et non la date de livraison du bien.

Les personnes achetant un bien Pinel aujourd'hui ou en 2022 bénéficieront des taux attractifs jusqu'à la fin du dispositif.

J&G



"J&G Immobilier, le partenaire de vos projets"

J&G Immobilier :

Tel. : 01 78 90 93 11
<https://www.jg-immobilier.com>

J&G Conseil :

Tel. : 01 78 90 93 10
<https://www.jg-conseil.com>



1 rue de la Première Division Française Libre
94160 Saint Mandé