

# GUIDE LOI PINEL 2015



## LOI PINEL 2015

---



CECILE **ROBIN**

- ✓ Le principe législatif
- ✓ Les 7 erreurs à ne pas faire
- ✓ Exemple d'investissement
- ✓ Les conseils utiles

# LE PRINCIPE LEGISLATIF

# Le principe de la Loi Pinel

En contrepartie d'un investissement locatif dans un bien immobilier BBC (Bâtiment Basse Consommation) neuf, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement réalisé, réduction étalée pendant 6,9 ou 12 ans.

## A qui s'adresse cette loi ?

Tout contribuable soumis à l'impôt sur le revenu en France peut bénéficier de la loi Pinel pour l'acquisition de biens immobiliers, dans la limite de 2 acquisitions par an, en contrepartie de la location pendant 6,9, 12 ans à usage de résidence principale du locataire.



## Comment peut-on la mettre en place ?

Le conseil d'un professionnel est important. Il s'agit de constituer un patrimoine à long terme dans le but de préparer la retraite, maintenir un niveau de vie, générer des revenus complémentaires, constituer un capital pour financer des projets ou des besoins futurs, protéger les siens, transmettre.

Il faut donc sélectionner de manière optimale le bien et réaliser les démarches nécessaires de manière adéquate.

**Une analyse précise de votre situation fiscale, patrimoniale et financière est donc indispensable et permettra de trouver la solution adaptée à votre situation particulière.**

## Quels avantages apportent la loi Pinel ?

1. Se constituer un patrimoine immobilier « nouvelle génération », à moindre coût grâce aux loyers perçus et à l'économie d'impôt sur le revenu.
2. Accéder à l'immobilier sans apport.
3. Compléter sa retraite ou préparer les études des enfants avec des revenus complémentaires.
4. Réduire de manière partielle ou totale son impôt sur les 6, 9 ou 12 prochaines années.

## Quelle réduction d'impôt ?

Le montant maximal de l'investissement pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € par an, via 2 acquisitions au maximum par an. Vous pouvez investir dans un bien dont la valeur est supérieure à 300 000 € mais le plafonnement s'appliquera pour le calcul de la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt s'élève à 18% du montant de l'investissement répartis sur 9 ans.

Exemple : Vous achetez en octobre 2014 un bien à 200 000€. La réduction d'impôt sera de  $200\,000\text{€} \times 18\% = 36\,000\text{€}$  sur 9 ans, soit 4 000€ de réduction d'impôt par an pendant 9 ans.

*NB : La réduction d'impôt sera automatiquement calculée par le Trésor Public à partir du montant déclaré du bien et les indications de report pour les années suivantes de la réduction d'impôt vous seront également données.*

## Quelles sont les conditions à respecter pour le bien immobilier ?

1. Acquérir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2015 un bien immobilier neuf BBC achevé ou en VEFA
2. Investir au maximum dans 2 biens immobiliers par an (dans la limite de 300 000€ pour le calcul de la réduction d'impôt.)
3. Investir dans un logement situé dans une zone éligible au dispositif Pinel
  - a. En zone A bis (Paris et les communes de la périphérie immédiate)
  - b. En zone A (La petite couronne et la deuxième couronne de la région parisienne, Lyon, Marseille et certaines communes de la Côte d'Azur et du Genevois français)
  - c. En zone B1 (Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes de la grande couronne de Paris, Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo, la Corse, les départements d'outre-mer et certaines villes de la Côte d'Azur)
  - d. En zone B2 (Les villes de plus de 50 000 habitants et certaines communes des autres zones littorales et frontalières)

## Quelles les conditions à respecter pour la location et le locataire?

1. Louer l'appartement en résidence principale d'un locataire pendant au moins 6, 9 ou 12 ans. Plusieurs locataires différents peuvent se succéder au cours des 6, 9 ou 12 ans.
2. Louer le bien dans les 12 mois qui suivent la livraison.
3. Ne pas louer le logement à un membre de son foyer fiscal
4. Respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires

*NB : Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de l'avantage fiscal.*

**Nouveauté : il est désormais possible de louer le bien à un ascendant : parent, grand-parent ou descendant : enfant, petit-enfant qui ne fait pas partie de son foyer fiscal.**

# Le financement d'une opération en loi Pinel

L'acquisition d'un bien immobilier sous la loi Pinel, peut se faire sans apport personnel.

L'investissement est supporté par 3 leviers :

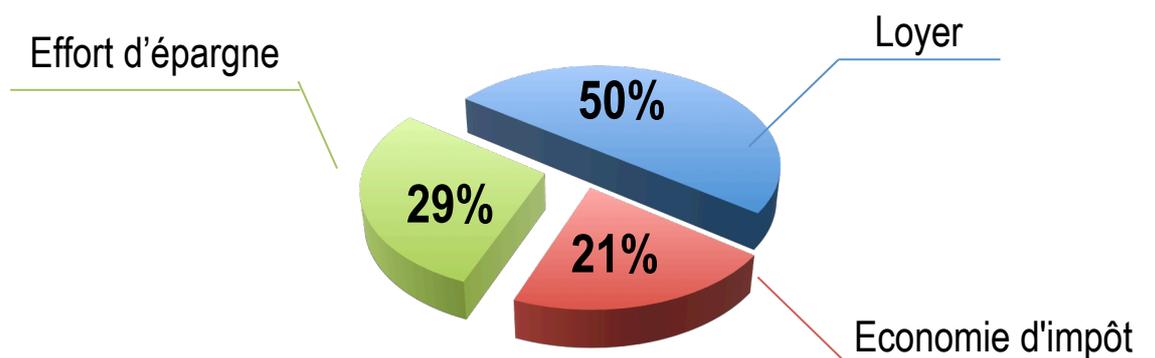
- Le loyer
- Les impôts
- Un effort d'épargne personnel

Ces 3 leviers évoluent en fonction :

- La fiscalité du contribuable
- La situation géographique du bien immobilier
- Le montant et condition du financement
- La superficie du logement

Il est important avant l'acquisition d'un bien immobilier en loi Pinel, de faire réaliser une simulation précise de votre situation par un professionnel agréé.

*NB : Les pourcentages ci-dessous sont illustratifs, il convient de faire une simulation pour chaque projet en fonction du montant du bien, de son financement et du loyer.*



# LES 7 ERREURS A NE PAS COMMETTRE

## N° 1

### Penser que le bon investissement se trouve à côté de chez soi

Acceptez que la bonne opération puisse se trouver à 5 kilomètres de chez vous comme à 500 kilomètres. Un investissement est avant tout un placement effectué dans le but de générer une plus-value à moyen, long terme. Il faut donc s'inscrire sur des marchés porteurs et respecter les règles de l'investissement immobilier locatif.

## N° 2

### Choisir soi-même son projet immobilier

Il ne s'agit pas d'une acquisition de résidence principale, où vous seul(e) savez ce qui vous convient et vous plait.

Il est impératif de s'entourer d'une personne qualifiée, qui saura identifier pour vous les secteurs où il est opportun d'investir, choisir la surface adaptée à la location et à la revente sur le secteur, sélectionner le promoteur sérieux et de qualité.

## N° 3

### Faire un prêt sur une courte durée

Cet investissement arrive souvent après l'acquisition d'une résidence principale. Le réflexe est souvent de réduire le plus possible la durée du prêt (entre 10 et 15 ans) dans le but de payer le moins d'intérêt d'emprunt.

**ERREUR** : Il est préférable d'allonger la durée du prêt. Les intérêts d'emprunt sont déductibles, ce qui booste la rentabilité de l'opération.

Par ailleurs, les mensualités sont plus petites, ce qui vous permet de financer d'autres opérations avec la différence. Mieux vaut acquérir 4 biens immobiliers sur 20 ans, qu'un bien sur 10 ans.

## N° 4

### Gérer seul(e) le bien immobilier

Louer un bien soi-même est envisageable mais il faut savoir qu'il s'agit d'un métier à part entière.

Le risque majeur dans la gestion d'un bien immobilier est l'impayé des loyers par le locataire. Les professionnels de l'immobilier ont accès à des assurances pour couvrir les loyers impayés plus avantageuses que celles des particuliers.

Au-delà de la gestion du bien, un professionnel agréé peut fournir des services supplémentaires comme l'assurance pour couvrir la vacance locative.

De même, la déclaration fiscale est facilitée si le bien est géré par un professionnel.

## N° 5

### Faire soi-même la déclaration fiscale de l'opération

Pour bénéficier de la loi Pinel, il est nécessaire de constituer un dossier spécifique qui sera joint à la déclaration de revenu classique. Il est important de faire appel à un professionnel qualifié afin de déclarer convenablement l'opération.

Une erreur quelconque peut entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal

## N° 6

### Se tromper sur le montant de la réduction d'impôt

Une erreur possible consiste à calculer la réduction d'impôt à partir d'un montant supérieur à 300 000 € pour un bien immobilier ou de ne pas penser au plafond des 5 500 € par m<sup>2</sup>.

Exemple n°1 : Vous achetez en septembre 2014 un bien à 320 000 €. La réduction d'impôt sera à calculer sur 300 000 € soit  $300\,000\text{ €} \times 18\% = 54\,000\text{ €}$  sur 9 ans, soit 6 000€ de réduction d'impôt par an pendant 9 ans.

Exemple n°2 : Vous achetez en 2014 un studio à Paris de 29m<sup>2</sup> à 290 000 €. Le prix au m<sup>2</sup> est de 10 000 €, supérieur à 5 500 €. Dans ce cas, le montant de l'investissement à prendre en compte pour le calcul de la réduction n'est pas de 290 000 €, mais de  $29 \times 5\,500\text{ €} = 159\,500\text{ €}$ .

Il s'en suit une réduction d'impôt de  $159\,500\text{ €} \times 18\% = 28\,710\text{ €}$  sur 9 ans, soit 3 190 € de réduction d'impôt par an pendant 9 ans.

## N° 7

### Surestimer le loyer

Une autre erreur courante est de prendre le plafond de loyer comme hypothèse de loyer. Dans certaines villes, les loyers correspondent à ce plafond, dans d'autres non.

De plus, il faut appliquer un coefficient correcteur pour calculer le plafond de loyer qui est fonction de la surface selon la formule :  $\text{loyer maximal} = (0,7 + 19/S) \times \text{plafond de loyer de la zone concerné} \times \text{nombre de mètres carré}$ .

Exemple de calcul du plafond de loyer à Paris (zone Abis) pour un 38m<sup>2</sup> : Le plafond de loyer est de 16,72€ /m<sup>2</sup>.

Loyer maximal (Paris, 38m<sup>2</sup>) =  $(0,7 + 19/38) \times 16,72 \times 38 = 762,43\text{€}$ .

# TEMOIGNAGES ET AVIS



**Bonjour Isabelle, vous avez investi avec loi Duflot\* (ex-loi Pinel) en 2013, pourquoi ?**

Comme chaque année je payais 4500 € d'impôt par an. Une amie m'a parlé de son investissement qu'elle avait réalisé en 2010 avec la loi précédente, la loi Duflot et elle m'a dit qu'elle ne payait plus d'impôt. Cela m'a interpellé.

**Donc vous avez fait cet investissement pour ne plus payer d'impôts ?**

Oui, mais pas seulement. J'ai 2 enfants, un de 10 ans et l'autre de 12 ans. L'engagement de location est de 9 ans, après cette période je peux faire ce que je veux de mon bien. Comme le revendre par exemple.

Cela me permettra de récupérer un beau capital pour financer les études de mes enfants.

**Comment avez vous réalisé votre investissement ?**

J'ai été conseillée par un professionnel dont c'est la spécialité. Il m'a aidé dans le choix du bien immobilier et m'a ouvert les yeux sur la stratégie à mettre en place.

**A quel niveau vous a-t-il ouvert les yeux ?**

Et bien, je suis propriétaire de ma résidence principale. Je pensais que le raisonnement était à peu près le même notamment pour le financement. Mais pas du tout.

Lors d'un investissement immobilier locatif, il vaut mieux faire un emprunt sur une longue durée entre 18 et 25 ans, chose que je ne savais pas.

**Quels autres conseils pourriez-vous donner aux futurs investisseurs ?**

Comme beaucoup de personnes autour de moi, je voulais investir dans ma ville, à Lyon.

J'habite le centre et je voulais trouver un petit studio pas trop loin de chez moi autour de 160000 €.

Après analyse, le loyer en loi Pinel est plafonné, cela veut dire que l'on ne peut pas dépasser un certain loyer en fonction du nombre de mètres carré.

Il vaut donc mieux acheter un logement bien placé, dans une grande ville où les prix sont moins élevés. Pour le même prix, j'ai une surface plus importante, un loyer plus élevé et donc une meilleure rentabilité.

**Mais du coup où vous avez investi, et sur quel type de logement ?**

J'ai acheté un logement à Bordeaux. Et ce n'est pas un studio (rires). Il s'agit d'un T2 donc 2 pièces de 45 m2 avec un balcon et une place de parking pour 163000 €.

J'ai acheté ce logement pour le même prix qu'un studio à Lyon et je le loue 200 € de plus par mois. Je suis plutôt satisfaite.

**Votre appartement est-il livré ?**

Oui il a été livré au mois de Septembre 2013 et est loué depuis.

**Isabelle, nous vous remercions pour votre temps et pour nous avoir livré votre expérience.**

**\* La loi Duflot est la loi qui précédait la loi Pinel**

# Un Guide édité par LOI PINEL INFO