

Fiche Conseil

Investir dans l'immobilier neuf  
avec **le dispositif PINEL**

# Investissez dans l'immobilier et profitez de l'avantage Pinel

En achetant dans le neuf avant le 31 décembre 2021, vous pouvez bénéficier de réductions d'impôt grâce à ce dispositif.

À NOTER : La loi de finances pour 2020 indique qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le dispositif Pinel sera applicable aux logements achetés neufs ou en VEFA uniquement s'ils sont situés dans des bâtiments d'habitation collectifs. Ainsi, les maisons individuelles achetées neuves ou en VEFA ne seront plus concernées après cette date, par exemple.



Réalisez votre investissement locatif même sans fonds propres !\*



Vous vous constituez  
**un patrimoine que  
vous pourrez transmettre**  
à vos enfants



Vous percevez des  
**revenus réguliers**  
grâce aux loyers



Vous bénéficiez  
de la **réduction  
d'impôt Pinel**

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques.

Poursuivez la lecture de cette fiche conseil pour connaître les avantages et les conditions pour bénéficier de ce dispositif.

\* Rapprochez-vous d'un professionnel en crédit immobilier et/ou d'un établissement bancaire pour estimer avec précision votre éligibilité et votre capacité d'emprunt.



# Le calcul de la réduction d'impôt

Pour profiter du dispositif Pinel, vous devez investir dans un logement neuf (jamais habité) ou vendu sur plan, faire construire le logement, investir dans un logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf, investir dans un logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou encore investir dans un local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

**L'importance de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée pendant laquelle vous allez louer votre logement.**

La durée de location est modulable au cours de l'opération. Au départ, vous pouvez choisir de vous engager pour 6 ou 9 ans. Cet engagement initial pourra être renouvelé une ou deux fois pour 3 années supplémentaires, sans dépasser 12 ans au total.

**12%** du prix de revient<sup>(1)</sup> pour un engagement locatif de **6 ans** (2% par an)

**18%** du prix de revient<sup>(1)</sup> pour un engagement locatif de **9 ans** (2% par an)

**21%** du prix de revient<sup>(1)</sup> pour un engagement locatif de **12 ans** (2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an pendant 3 ans)

*(1) Le prix de revient s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à cette acquisition : honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, TVA...*

**Il est conseillé de commencer par un engagement de 6 ans et de le renouveler par la suite. En effet, si vous signez d'emblée pour 9 ans et qu'un aléa de la vie vous impose de cesser prématurément la location, l'avantage fiscal risque d'être remis en cause.**

# Un dispositif intéressant

Le montant d'investissement pris en compte pour calculer votre réduction d'impôt est soumis à un double plafond : 300 000 € d'investissement chaque année (sur deux biens immobiliers maximum) et un prix d'achat plafonné à 5 500€/m<sup>2</sup> habitable. Vous pouvez cumuler deux opérations Pinel dans l'année sans dépasser le montant global de 300 000 €. Il est possible d'investir des sommes plus élevées, mais l'économie d'impôt sera toujours calculée sur la base de ces deux plafonds. **Ainsi, vous pouvez économiser, au total, jusqu'à 36 000 € d'impôt**

**sur 6 ans, 54 000 € sur 9 ans et 63 000 € sur 12 ans.** Le dispositif Pinel est donc intéressant pour tous les contribuables qui adapteront le montant de leur investissement en fonction de leur fiscalité et de leur capacité d'emprunt ou leur effort d'épargne. Vous pouvez défiscaliser avant même d'avoir trouvé un locataire, dès l'année de l'achat du logement ou celle de son achèvement si elle est postérieure. Le bien doit être loué au plus tard 1 an après son achèvement, ou après son acquisition si elle est postérieure.

Vous pouvez donc économiser :

Jusqu'à  
**36 000 €**  
sur 6 ans

Jusqu'à  
**54 000 €**  
sur 9 ans

Jusqu'à  
**63 000 €**  
sur 12 ans

## À noter

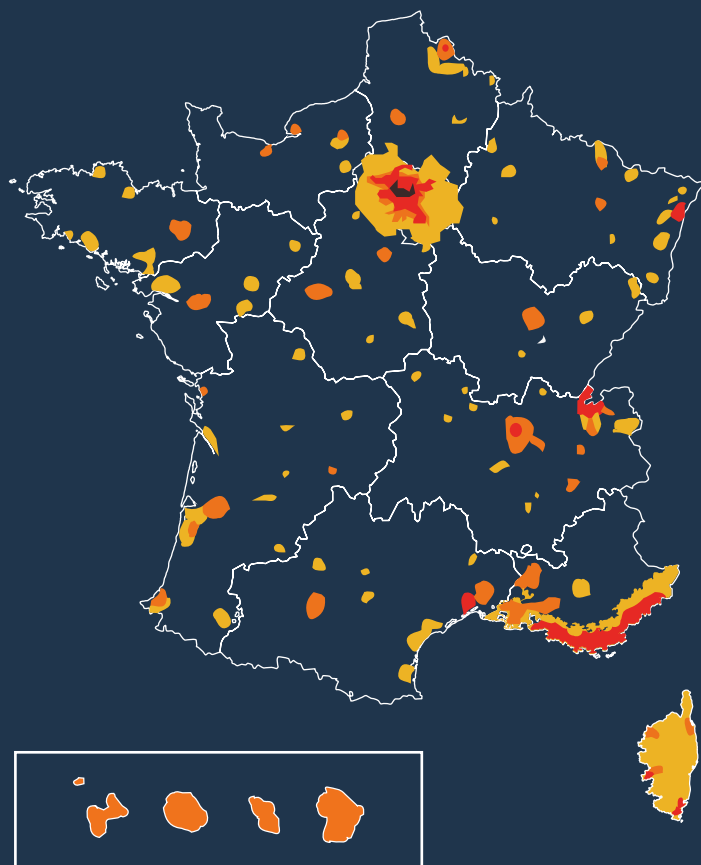
L'avantage Pinel entre dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000 € par an (18 000 € si vous avez réalisé certains investissements Outre-mer et dans l'industrie du cinéma via des SOFICA, par exemple). Faites vos calculs pour être certain de profiter en totalité de la réduction d'impôt à laquelle vous pouvez prétendre.



# La localisation du logement

Toutes les communes françaises ne sont pas éligibles au dispositif Pinel. En effet, avec ce dispositif, le gouvernement souhaite développer l'offre dans les secteurs où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande de biens locatifs (communément appelés zones tendues). Ainsi, le logement doit se trouver dans les zones A, A bis et B1, définies par un arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 : il s'agit principalement de la Région Parisienne, de la Côte d'Azur, d'une partie du Genevois français, des grandes agglomérations et des départements d'Outre-Mer.

Par dérogation, sont aussi éligibles au Pinel, quelle que soit leur zone géographique (A, A bis, B1, B2 ou C), les communes dans lesquelles des sites de défense, des casernes par exemple, ont été fermés.



**A bis**

Paris et 1<sup>ère</sup> couronne parisienne

**A**

2<sup>ème</sup> couronne parisienne, Lyon, Marseille, Nice, Lille...

**B1**

Grandes agglomérations ou villes dont les loyers sont élevés

**B2**

Villes-centre de certaines grandes agglomérations

**C**

Non éligible

Sur cette carte ne figurent pas les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense et qui sont également éligibles au dispositif Pinel.

# Les conditions liées à la location



La mise en location doit débuter dans les 12 mois suivant l'achèvement du logement, ou suivant son acquisition si elle est postérieure.



Le logement doit être loué non meublé et utilisé comme résidence principale par le locataire. Cela signifie qu'il doit l'occuper plus de 8 mois par an.



Au moment de la signature du bail, les loyers hors charges ne peuvent pas dépasser des plafonds qui varient en fonction de la localisation du bien.

## Plafonds de loyers mensuels

(hors charges) par m<sup>2</sup> pour les baux signés en 2020

**Zone A bis** 17,43 €

**Zone B1** 10,44 €

DOM, Saint-Martin,  
Saint-Pierre-et-Miquelon 10,48 €

**Zone A** 12,95 €

**Zones B2 / C**  
(sur agrément) 9,07 €

Polynésie Fr.  
N<sup>elle</sup> Calédonie  
Wallis-et-Futuna 12,81 €

# Comment calculer un loyer Pinel ?

## — 1 —

### Commencez par calculer la «surface Pinel».

Elle comprend la surface habitable du logement (surface à usage d'habitation dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m après déduction des surfaces occupées par les murs, gaines, cloisons, cages d'escaliers, embrasures des portes et fenêtres...) ajoutée à la moitié de la surface des annexes (balcon, loggia et terrasse...) dans la limite de 8 m<sup>2</sup>.

## — 2 —

### Appliquez ensuite un coefficient multiplicateur au plafond de loyer correspondant à la localisation du bien.

Ce coefficient est égal à  $0,7 + (19/\text{surface Pinel})$  arrondi à la deuxième décimale la plus proche, et plafonné à 1,2.

## — 3 —

### Multipliez ensuite ce résultat par la surface Pinel précédemment déterminée.

Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux (réduction fixée par arrêté du préfet de région).

## Exemple de calcul



**Appartement**  
46 m<sup>2</sup>



**Balcon**  
8 m<sup>2</sup>



**Zone A**  
12,95 € / m<sup>2</sup>

**1**

Un logement situé en zone A dispose d'une superficie de 46 m<sup>2</sup> habitable et de 8 m<sup>2</sup> de balcon, soit une « surface Pinel » de 50 m<sup>2</sup>  $[46 + (8/2)]$ .

**2**

Le plafond de loyer applicable est, après utilisation du coefficient multiplicateur, de 14 €/m<sup>2</sup>  $[12,95 \times (0,7 + 19/50)]$ .

**3**

Le plafond de loyer mensuel (hors charges) pouvant être réclamé est de 700 €  $(14 \times 50)$ .

**Le loyer Pinel est de 700€.**

# Les conditions liées au locataire

Au moment de son entrée dans les lieux, les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds qui varient suivant la composition de sa famille et la localisation du bien. Il est tenu compte des ressources de l'avant-dernière année précédant celle de signature du bail.

**Par exemple : pour la signature d'un contrat de bail en 2020, le revenu fiscal de référence 2018 d'un couple parisien avec deux enfants ne devait pas excéder 89 976 €.**

(Voir tableau ci-après)

## À noter

- ✓ Les revenus du locataire peuvent augmenter en cours de bail sans que cela ne remette en cause votre réduction d'impôt.
- ✓ Vous pouvez louer à un membre de votre famille dès lors que toutes ces conditions sont réunies : l'occupant respecte les plafonds de ressources, il n'appartient pas à votre foyer fiscal, le loyer n'est pas sous-évalué et, bien sûr, il vous est réellement versé !

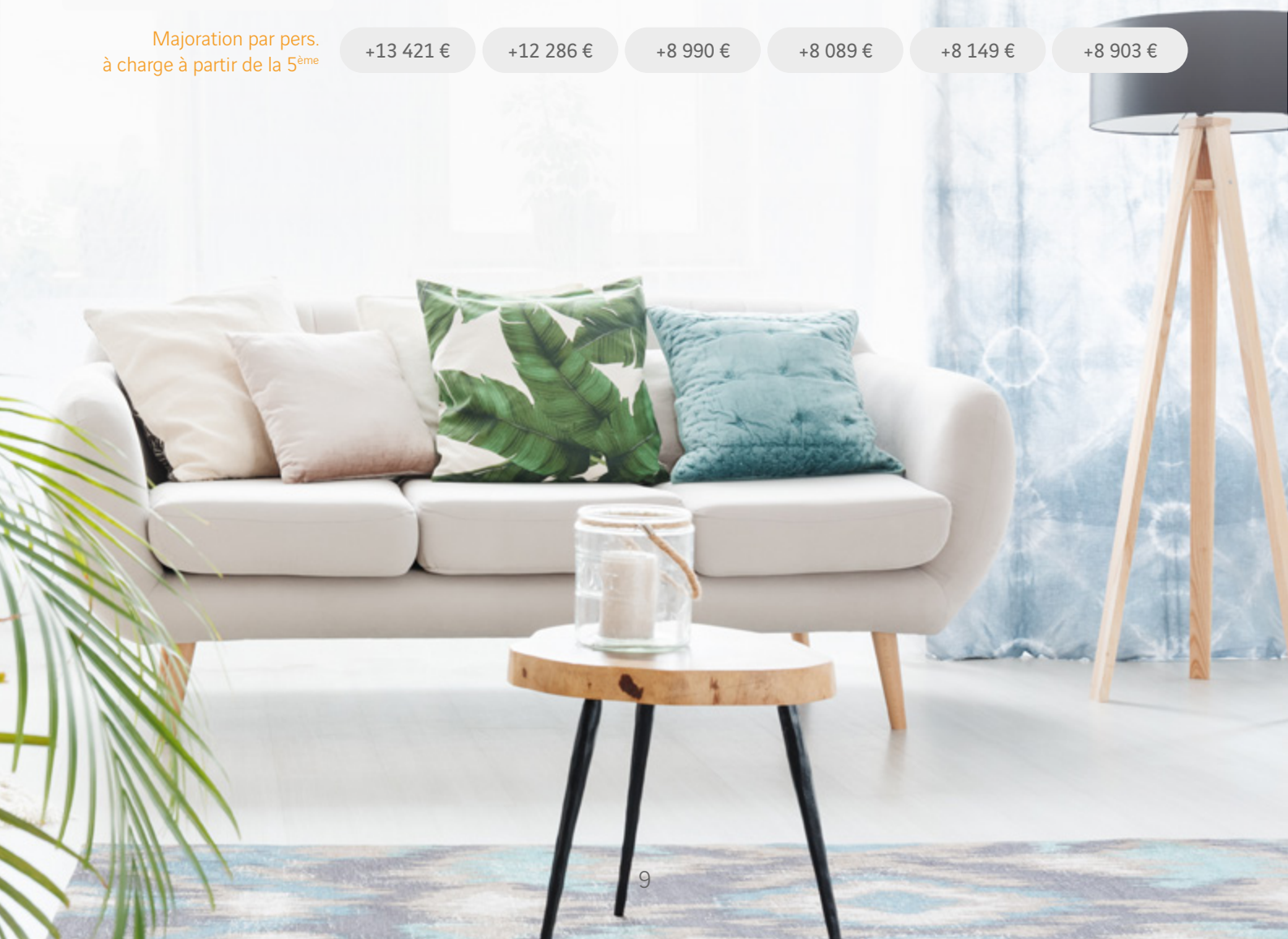




# Plafonds de ressources

De même pour que les loyers, il existe un plafond de ressources pour les locataires.

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C	DOM, St Martin, St Pierre-et- Miquelon	Polynésie Fr. N <sup>elle</sup> Calédonie Wallis-et-Futuna
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €	28 408 €	31 042 €
Couple soumis à imposition commune	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €	37 938 €	41 452 €
Personne seule ou couple avec 1 pers. à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €	45 623 €	49 850 €
Personne seule ou couple avec 2 pers. à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €	55 077 €	60 180 €
Personne seule ou couple avec 3 pers. à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €	64 790 €	70 794 €
Personne seule ou couple avec 4 pers. à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €	73 018 €	79 783 €
Majoration par pers. à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup>	+13 421 €	+12 286 €	+8 990 €	+8 089 €	+8 149 €	+8 903 €





# Un investissement sécurisé

**Investir dans le neuf, c'est choisir la sécurité :** votre locataire est satisfait d'occuper un logement parfaitement isolé thermiquement et phoniquement, et doté de prestations que l'on retrouve rarement dans l'ancien (ascenseur, parking, terrasse, domotique...).

De plus, **l'achat neuf offre de nombreuses garanties :** garantie de parfait achèvement pendant un an, garantie biennale de bon fonctionnement des équipements (volets roulants, fenêtres, robinets...) et garantie décennale pour les désordres importants affectant le gros œuvre.

## Mais ce ne sont pas les seuls atouts du neuf !

Le neuf est, en effet, soumis à des **frais d'achat réduits** : entre 2% et 3% du prix d'achat contre 8%, en moyenne, dans l'ancien<sup>(2)</sup>. De plus, vous pouvez bénéficier d'une **exonération totale ou partielle de taxe foncière pendant 2 ans<sup>(3)</sup>**. Et bien sûr, vous avez accès à des avantages fiscaux comme la **réduction d'impôt Pinel !**

<sup>(2)</sup> Le calcul des frais de notaire prend en compte les droits de mutation, la contribution de sécurité immobilière, les débours et les émoluments. Les droits de mutation, composés des taxes communales, départementales et de l'État, représentent à eux seuls 5,09% à 5,80% du prix de vente selon les départements pour les logements anciens. En revanche, pour les logements neufs, ils sont fixés à 0,715% quel que soit le département – ce qui explique la différence de frais de notaire entre les logements anciens et les logements neufs.

<sup>(3)</sup> Pour en savoir plus, voir l'article 1383 du Code Général des Impôts (CGI) disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

# Le dispositif Pinel en bref



## 1. Le dispositif Pinel

J'achète un logement dans une commune éligible avant le 31 décembre 2021. S'il s'agit d'un logement neuf ou acheté en VEFA qui ne se trouve pas dans un bâtiment d'habitation collectif, l'achat devra se faire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021<sup>(4)</sup>.



## 2. Je mets mon bien en location

Je choisis la durée de mon engagement locatif : 6 ans, 9 ans ou 12 ans. Je respecte des plafonds de loyers et de ressources du locataire qui occupe le bien en tant que résidence principale. Sous certaines conditions, je peux louer à un membre de ma famille.



## 3. Je défiscalise

Suivant la durée de location choisie, je défiscalise 12% du montant de mon investissement sur 6 ans, 18% sur 9 ans et 21% sur 12 ans. Dans la limite d'un double plafond : 300 000€ par an et 5 500€/m<sup>2</sup>.



## 4. Je perçois des revenus réguliers

Les loyers me permettent de rembourser mon crédit immobilier ou de percevoir un complément de revenus. Je peux ainsi financer les études de mes enfants ou tout autre projet personnel, générer des revenus complémentaires, améliorer ma retraite.



## 5. Et après ?

Une fois mon engagement locatif terminé, je peux continuer de louer le bien, choisir de l'occuper, le transmettre à mes enfants ou le revendre avec une plus-value, le cas échéant.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un professionnel en crédit immobilier et/ou d'un établissement bancaire pour estimer avec précision votre éligibilité au Dispositif Pinel et votre capacité d'emprunt.

*Ces contenus ont été réalisés en partenariat avec LeParticulier et Finances Editions.*

(4) La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.



**vinci-immobilier-investissement.com**

*Les appartements et les maisons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés, les images présentées sont donc des illustrations d'ambiance, non contractuelles.*

*Crédits photos : © golero / © shironosov / © Tinpixels / © Shapecharge Photography Nicolas Hansen / © info@tempura.me / © gradyreece / © Szepey*

*© Katarzyna Bialasiewicz Photographee.eu / © stokkete*

**VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT**

**0 800 124 124**

Service et appel gratuit

**VINCI**   
IMMOBILIER