

GUIDE PRATIQUE

LOI PINEL

BIEN S'INFORMER
AVANT D'INVESTIR

Prolongation
jusqu'à fin
2021

| | |
|---|----|
| Pourquoi investir en Pinel ? | 1 |
| 1. La loi pinel | 3 |
| 1-1 Les grands principes de la loi | 4 |
| 1-2 Les avantages de la loi | 5 |
| a- Réduction d'impôt | |
| b- Préparer sa retraite | |
| c- Se constituer un patrimoine | |
| d- Protéger ses proches | |
| 1-3 Les conditions de la loi | 6 |
| a- Les conditions d'achat | |
| Le logement | |
| Les zones Pinel | 7 |
| b- Les conditions de location | 8 |
| Durée de location du bien | |
| Délai de mise en location | |
| Plafond de loyer | |
| Calcul de la surface pondérée | |
| Prix de location au mètre carré | |
| Calcul du coefficient multiplicateur | 9 |
| Exemple de calcul du plafond de loyers | |
| Plafond de ressources des locataires | 10 |
| c- Les conditions particulières | 11 |
| Les conditions fiscales | |
| 2. CONSEILS PRATIQUES | 12 |
| 2-1 Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport | 13 |
| 2-2 Préparer sa déclaration fiscale | 14 |
| 2-3 Investir : une démarche claire en 10 étapes | 15 |
| 3. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET | 16 |
| 3-1 Etude de votre simulation | 17 |
| 3-2 Notre accompagnement | 18 |

Pourquoi investir en Loi Pinel ?

J'investis en Loi Pinel sur :

6
ans

9
ans

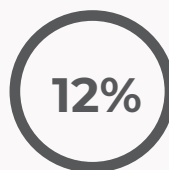
12
ans

Je bénéficie de :

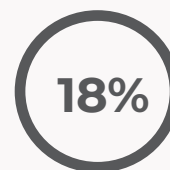


L'opportunité de devenir propriétaire sans apport

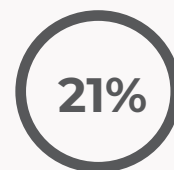
La réduction d'impôt sur le montant de mon investissement de :



jusqu'à
36 000 €



jusqu'à
54 000 €



jusqu'à
63 000 €

Comment bénéficier de ces réductions ?

1 En investissant dans un logement neuf qui bénéficie du label RT 2012 ou BBC 2005

2 En le louant pendant :

6
ans

9
ans

12
ans

← Possibilité de louer le logement à mes descendants ou ascendants !

3 En respectant ces 3 conditions :



Les zones Pinel



Les plafonds de loyers



Les plafonds de ressources des locataires



Pourquoi investir en Loi Pinel ?

Les origines de la Loi Pinel

Pour faire appel aux investissements des particuliers afin de soutenir la construction immobilière, des politiques incitatives sont mises en place. Dans ce cadre, la loi Pinel (**par l'offre d'une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21%**) veut soutenir l'investissement des particuliers dédié à l'augmentation de la production de logements neufs.

Pour augmenter l'offre de ces biens destinés à la location non meublée, en qualité de résidence principale, dans les zones déterminées, **la loi Pinel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt et vous permet d'investir dans un secteur pérenne et rentable.**

Pourquoi investir ?

Véritable solution d'épargne, le dispositif Pinel vous permet de vous assurer une rente conséquente et un capital patrimonial important.

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

Le contexte actuel est favorable aux investissements du fait des prix attractifs des biens neufs et de la forte demande locative.

En plus de cela, l'année 2018 offre des taux de crédits immobiliers exceptionnellement bas : on note des possibilités d'emprunter à 1,53 % sur 15 ans et 1,70 % sur 20 ans.

La conclusion ne laisse pas de doute : le marché offre les meilleures conditions pour investir dans le secteur immobilier locatif avec une rentabilité soutenue par le dispositif Pinel.

Investir en 2018

2017 est une année particulièrement faste pour investir dans l'immobilier. Une tendance qui semble se poursuivre jusqu'à la fin de l'année. Nos experts sont là pour vous aider à **réussir cet investissement locatif**. Ils vous permettent également de trouver le bon équilibre entre la **potentialité d'investir aujourd'hui dans une zone géographique dynamique et celle d'évaluer sa rentabilité future, dans la décennie à venir**. L'emplacement de votre bien dans des zones où la tension locative est importante doit donc se confronter à sa rentabilité qui, elle, fluctue en fonction des caractéristiques démographiques, économiques et locales.

C'EST LE MOMENT D'INVESTIR !

1. LOI PINEL

- 1.1. Les grands principes de la loi
- 1.2. Les avantages de la loi
- 1.3. Les conditions de la loi

1.1. Les grands principes de la loi

La loi Pinel est une loi fiscale en vigueur depuis le 1er septembre 2014 dédiée à l'**investissement locatif neuf**. La loi Pinel possède un volet environnemental et un volet social : les logements devront répondre à des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires. Elle concerne tous les contribuables français souhaitant investir dans un logement neuf, même sans apport. À travers cet investissement, **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. Avec une limite d'investissement plafonnée à 300 000 €, vous pouvez économiser **jusqu'à 63 000 €** ! En plus de s'adapter à vos objectifs avec un engagement de location modulable, la loi Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches : ascendants ou descendants (sous certaines conditions).

Les grands points à retenir de la loi pinel :

- ▶ Réduction d'impôt de 12, 18 ou 21% du montant de votre investissement ! Jusqu'à 63 000 € d'économies sur 12 ans !
- ▶ Devenir propriétaire sans apport !
- ▶ Louer à vos descendants ou ascendants (sous réserve de conditions) !
- ▶ Un investissement qui suit vos objectifs !

1.2. Les avantages de la loi

a - Réduction d'impôt

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

Exemple :

Monsieur DUPONT achète un appartement à Paris à 300 000 €.

Il défiscalise au choix : 36 000 € sur 6 ans, soit 6 000 € par an.
54 000 € sur 9 ans, soit 6 000 € par an.
63 000 € sur 12 ans, soit 5 250 € par an.

**Investir en Pinel
C'est penser a ses
avantages fiscaux
et son futur**

b - Préparer sa retraite

L'investissement en loi Pinel est un dispositif adapté à la préparation de votre retraite. Une fois l'engagement de location Pinel révolu (6, 9 ou 12 ans), vous pourrez, au choix, continuer de percevoir les rentes locatives par la mise en location de votre bien ou récupérer un capital conséquent en revendant le logement.

L'investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

c - Se constituer un patrimoine

La loi Pinel vous permet de devenir propriétaire et ce, sans apport. En effet, votre bien est financé par :

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

Le dispositif Pinel facilite la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. C'est en effet l'un des seuls dispositifs permettant de générer une rentabilité conséquente sans apport de départ.

d - Protéger ses proches

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance, et de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers). Et vous pouvez, contrairement à loi Duflot, louer votre bien à un de vos ascendants ou un descendant (sous réserve de conditions)

1.3. Les conditions de la loi

a - Les conditions d'achat

LE LOGEMENT

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :

- ▶ être neuf,
- ▶ être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- ▶ avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation 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 respect de la Réglementation thermique 2012. 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). Cette nouvelle réglementation permettra de diminuer les émissions de CO₂ entre 13 et 35 millions de tonnes d'ici à 2020.

BON À SAVOIR

La vente en état futur d'achèvement

L'acquisition du logement doit intervenir entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée, aussi si la rénovation du logement est terminée après le 31 décembre 2021, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.

LES ZONES PINEL

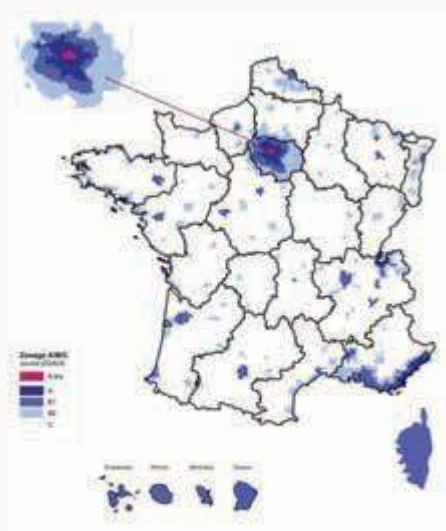
Les zones Pinel sont resserrées là où le manque de logements se fait le plus ressentir. Ce qui vous assure, en tant qu'investisseur, une location optimale..

La politique de zonage est centralisée sur les zones A Bis, A et B1, c'est-à-dire Paris et les grandes agglomérations françaises.

La zone B2 est une zone transitoire. Elle sera encore éligible de manière exceptionnelle, uniquement pour l'année 2018. Passé le 31 décembre 2018, il ne sera plus possible d'avoir recours au dispositif Pinel.

La zone C est éligible sous dérogation préfectorale jusqu'à la fin 2017. Après, elle ne sera plus concernée par la loi Pinel.

**Des zones
recentrées
pour mieux
aider les villes
en situation
de tension
immobilière**



Cartographie des zones Pinel :
© Direction Générale de l'Aménagement
du Logement

- ▶ **Zone A Bis** : Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible)
- ▶ **Zone A** : Ain, Alpes Maritimes, Boûches du Rhône, Corse du Sud, Hérault, Nord, Oise, Rhône, Haute Savoie, Seine-et-Marne, Yvelines, Var, Essonne (éligible), Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible).
- ▶ **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 (éligible temporairement puis sous dérogation)
- ▶ **Zone C** : Reste du territoire (inéligible)

▶ Plafond du prix d'achat au mètre carré

Le prix d'acquisition du logement Pinel est plafonné à 5 500€/m². Il n'est pas interdit d'acheter un bien au-dessus de ce plafond. Cependant, au-delà de ce seuil, la réduction d'impôt n'est pas applicable.

▶ Limitation du nombre d'investissements

La limitation est portée à deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Au-delà de ce plafond, la réduction d'impôt n'est plus applicable.

b - **Les conditions de location****DURÉE DE LOCATION DU BIEN**

L'investisseur en loi Pinel s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans. Il aura cependant le choix, pour un avantage fiscal plus important, d'investir 9 ou 12 ans.

DÉLAI DE MISE EN LOCATION

La location devra être effective dans les 12 mois qui suivent l'acquisition du bien immobilier Pinel.

PLAFOND DE LOYERS

Le plafond de loyers Pinel correspond au montant du loyer maximum autorisé. Il est exprimé hors charge. Il se calcule selon la formule suivante :

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

$$\mathbf{L = SP \times PL \times CM}$$

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 (balcons, caves, etc.). Dans ce calcul, la surface des annexes est plafonnée à 8m² au total, après calcul.

Attention : les parkings ne sont pas considérés comme des surfaces annexes.

LE PRIX DE LOCATION AU MÈTRE CARRÉ

Le prix de location au mètre carré est établi en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement Pinel. Il est fixé par le texte de loi.

| | |
|------------|--------------------------|
| Zone A Bis | 16,83 € / m ² |
| Zone A | 12,50 € / m ² |
| Zone B1 | 10,07 € / m ² |
| Zone B2 | 8,75 € / m ² |

CALCUL DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

Le coefficient multiplicateur vient modérer le loyer en fonction de la surface pondérée du logement. Ce coefficient permet de bonifier le loyer pour les logements de petites surfaces (inférieures à 38m²) et de le diminuer pour les plus grandes (supérieures à 38m²). Il est compris entre 0,70 et 1,20 (valeur plafond). Sa valeur est arrondie au centième près (0,01).

Le coefficient se calcule d'après la formule suivante :

Coefficient multiplicateur (CM) = 0,7 + 19 / Surface pondérée (SP)

$$\mathbf{CM = 0.7 + \left(\frac{19}{SP} \right)}$$

Exemple de calcul du plafond de loyer

Monsieur DUPONT souhaite louer son bien de 33m², auquel s'ajoute un balcon de 5m² situé à Bordeaux en zone B1.

Pour déterminer le loyer plafond qu'il va pouvoir demander à son locataire, il calcule :

- ▶ la surface pondérée de son logement :
35,5m² 33 + 5 / 2 = 33 + 2,5 = 35,5
- ▶ le prix de location de sa zone rapporté au mètre carré : 10,07 €/m²
- ▶ le coefficient multiplicateur de son logement :
1,20 0,7 + 19 / 35,5 = 0,7 + 0,54 = 1,24*

(*plafonné à 1,20 selon les conditions du texte de loi)

- ▶ Il calcule alors son plafond de loyer :
428,98 €/mois (hors charges)
35,5 x 10,07 x 1,20 = 428,98 €

MONSIEUR DUPONT LOUERA SON APPARTEMENT POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 428,98€ PAR MOIS.



PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Fixés annuellement par décret, les plafonds de ressources des locataires dépendent des zones Pinel.

Ils sont calculés sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2 du foyer fiscal du (ou des) signataire(s) du bail de location.

Plafonds de ressources des locataires, pour l'année 2017 :

| Composition du foyer | ZONE A | ZONE A BIS | ZONE B1 | ZONE B2 |
|---|------------|------------|-----------|-----------|
| Personne seule | 37 126 € | 37 126 € | 30 260 € | 27 234 € |
| Couple | 55 486 € | 55 486 € | 40 410 € | 36 368 € |
| Personne seule ou couple + 1* | 72 737 € | 66 699 € | 48 596 € | 43 737 € |
| Personne seule ou couple + 2* | 86 843 € | 79 893 € | 58 666 € | 52 800 € |
| Personne seule ou couple +3* | 103 326 € | 94 579 € | 69 014 € | 62 113 € |
| Personne seule ou couple + 4* | 116 268 € | 106 431 € | 77 778 € | 70 000 € |
| Majoration/pers. à charge à partir de la 5ème* | + 12 954 € | + 11 859 € | + 8 677 € | + 7 808 € |

*personne(s) à charge

Exemple :

Monsieur et Madame BERNIER sont jeunes mariés et ont un enfant à charge. Ils souhaitent louer le bien de Monsieur DUPONT, un 38m² à Bordeaux (zone B1) avec balcon. Ayant un revenu imposable de 42 030 € (revenu fiscal de référence), ils peuvent louer ce logement car ils ne dépassent pas le seuil imposé par la loi de 48 596 €.

C - Les conditions particulières

LES CONDITIONS FISCALES

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



2. CONSEILS PRATIQUES

- 2.1. Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport
- 2.2. Préparer sa déclaration fiscale
- 2.3 Investir : une démarche claire en 10 étapes

2.1. Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport

La déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers est applicable et génère une réduction d'impôt supplémentaire. Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le prix du logement global. On parle d'ailleurs de coût d'acquisition total.

Afin de maximiser votre investissement sur un plan financier et fiscal, et si votre capacité d'endettement le permet, il est conseillé de financer votre bien immobilier avec un emprunt bancaire total sans aucun apport. Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- ▶ **fiscal : grâce à la déductibilité totale de vos intérêts d'emprunt,**
- ▶ **financier : en faisant travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux de rendement supérieur à celui auquel on vous le prête).**

De plus, la période actuelle bénéficie de taux d'emprunt historiquement bas, dopant la rentabilité d'un investissement locatif à crédit. Et grâce à l'assurance sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), vous garanzissez à vos proches :

- ▶ **la perception d'un capital (le bien immobilier),**
- ▶ **une rente mensuelle indexée (le loyer net).**

2.2. Préparer sa déclaration fiscale

Afin de bénéficier de votre réduction d'impôt, vous devez en informer l'Administration fiscale dès la première année. Cette déclaration se fait tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus.

Concrètement, le dossier fiscal doit être rempli l'année qui suit la Date d'Achèvement des Travaux (DAT). Il se compose de quatre grands formulaires fiscaux :

1. La déclaration d'engagement de location (2044-EB)

Vous remplissez ce document uniquement lors de la première déclaration fiscale.

Il vous engage à louer votre bien au minimum pendant neuf ans. Vous cochez l'avantage fiscal Pinel, signez et datez le document.

2. La déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE)

Vous déclarez vos recettes (loyers) et vos charges (frais de gestion, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc.) liées à votre logement.

Vous réalisez le bilan foncier : vous allez soustraire vos charges de vos recettes. Ce bilan peut être positif ou négatif selon si vous êtes respectivement en situation excédentaire ou déficitaire.

3. La déclaration des revenus (2042)

Vous reportez le bilan foncier (qui peut être excédentaire ou déficitaire). Ce bilan s'ajoute alors à vos revenus d'activités s'il est positif et s'y soustrait s'il est négatif.











3. La déclaration d'avantage fiscal Loi Pinel (2042-C)

Vous précisez les dates d'acquisition du logement. Vous inscrivez la réduction d'impôt annuelle de 12%, 18% ou 21%, accordée par le dispositif Pinel. Vous inscrivez éventuellement le déficit foncier (s'il y a lieu).

2.3. Investir : une démarche claire en 10 étapes

Au-delà de la complexité d'un achat immobilier traditionnel, investir en loi de défiscalisation Pinel demande de réfléchir en amont à son projet et de respecter une chronologie bien définie.

Vous retrouverez, ci-après les 10 étapes et dates clés à respecter pour vous garantir la réussite de votre investissement Pinel.

| | |
|--|--|
|  <p>1 Le rendez-vous patrimonial</p> | <p>Aujourd'hui</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Analyse de votre situation financière et fiscale ▶ Adéquation des avantages de la loi avec vos objectifs d'investissement ▶ Définition de vos paramètres de simulation |
|  <p>2 La sélection du logement</p> | <p>Dans 7 à 14 jours</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Présentation des résultats de simulation ▶ Sélection du logement Pinel et signature de la réservation |
|  <p>3 Le dossier de financement</p> | <p>Sous 45 jours</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dépôt du dossier de financement dans plusieurs banques ▶ Choix du prêt et envoi des offres |
|  <p>4 L'acte du logement</p> | <p>Dans 3 mois</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1er appel de fonds ▶ Signature de l'acte authentique de votre logement chez le notaire |
|  <p>5 La construction du logement</p> | <p>Fonction des programmes et de la date de la réservation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Appels de fonds selon l'avancement du chantier ▶ Suivi de l'état d'avancement des travaux |
|  <p>6 Le choix du gestionnaire</p> | <p>3 mois avant la livraison</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Signature et renvoi du mandat de gestion ▶ Signature et renvoi du contrat d'adhésion aux assurances ▶ Réservation d'une location |
|  <p>7 La livraison du bien</p> | <p>Fonction des programmes et de la date de la réservation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Livraison du logement et relève des éventuelles réserves techniques ▶ Dernier appel de fonds ▶ Récupération des clefs |
|  <p>8 La location du bien</p> | <p>Durant les 108 mois minimum de location</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Signature du bail de location ▶ Encaissement des loyers et des éventuelles assurances (carence et vacance locative) ▶ Réception et archivage des pièces administratives |
|  <p>9 La déclaration fiscale</p> | <p>Tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Déclaration de l'engagement de location (2044EB), la 1ère année ▶ Déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE et 2042) ▶ Déclaration de la réduction d'impôt annuelle (2042-C) ▶ Archivage du dossier fiscal |
|  <p>10 La revente du bien</p> | <p>Au minimum 108 mois après la première location</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Analyse de votre investissement (estimation du bien, calcul de la taxe sur la plus-value immobilière, ...) ▶ Dépôt du mandat de vente dans une ou plusieurs agences immobilières ▶ Signature du compromis de vente et de l'acte authentique chez le notaire |

3. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

3.1. Etude de votre simulation

3.2. Notre Accompagnement

3.1. Etude de votre simulation

Quelqu'un qui a déjà cherché à investir dans la pierre sait qu'il est très difficile de concevoir un projet immobilier. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il est question de réaliser un investissement via un dispositif fiscal comme la loi Pinel.

Tous les chiffres de la loi Pinel sont attrayants mais difficilement compréhensibles pour son propre investissement.

Votre conseiller vous aide à comprendre votre investissement en le simulant grâce à un outil réalisé par ID Soft et utilisé par les institutionnels du secteur.

Vous réaliserez ainsi votre projet en toute sécurité, en ayant visualisé de manière schématique et concise l'effort financier réel et sa rentabilité.



3.2. Notre Accompagnement

my-immo-montpellier.fr vous accompagnera à chaque étape, de l'élaboration de votre projet immobilier locatif neuf jusqu'à sa finalisation.

Un accompagnement personnalisé à chaque étape :

- ▶ Etablir votre profil fiscal et patrimonial en fonction de vos revenus, de votre épargne disponible et de vos impôts annuels, en tenant compte de vos motivations.
- ▶ Conseiller et chercher un produit immobilier. Effectuer la réservation et le suivi jusqu'à la signature notaire.
- ▶ Effectuer le montage financier de votre projet en trouvant le meilleur financement
- ▶ Organiser la signature chez le notaire, contrôle du projet d'acte.
- ▶ Nous vous assistons dans les débloquages de fonds et vous informons régulièrement du suivi du chantier.
- ▶ Mise en place de la gestion locative, envoi et rédaction des mandats (garanties locatives).
- ▶ Assistance à la livraison du bien
- ▶ Sélection et Mise en place du premier locataire, suivi de la location.
- ▶ Assistance chaque année à la déclaration de revenus.
- ▶ Aide à la revente le cas échéant.
- ▶ Vous proposer d'autres alternatives de placements, le cas échéant.



www.my-immo-montpellier.fr