

Guide Pinel 2022



Défiscalisation
Placement
Prévoyance
Courtage de crédit

Le dispositif Pinel

Investissez dans un logement neuf ou en état futur d'achèvement pour bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 21% (63.000 €) du prix de revient du logement

Promulgué en 2014, le dispositif Pinel a été lancé en remplacement de la loi Duflot et prolongé jusqu'au 31 décembre 2021. Il a pour but de favoriser la construction de logements neufs dans les zones à forte demande, tout en soutenant l'immobilier locatif à travers des incitations fiscales fortes.

Le dispositif permet à tout contribuable français résidant et payant ses impôts en France d'investir dans un appartement neuf ou en état futur d'achèvement destiné à être mis en location, pour bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu allant jusqu'à 21% du prix de revient du logement.

Découvrez toutes les clés pour comprendre le dispositif et réaliser votre investissement Pinel dans les meilleures conditions de sécurité et de rentabilité.

Avantage fiscal

La principale incitation à investir dans l'immobilier locatif dans le cadre du dispositif Pinel réside dans l'avantage fiscal dont bénéficient les investisseurs. La réduction d'impôt sur le revenu qui en découle s'élève ainsi — dans la limite de 10.000 € par an — à :

12% du montant de l'opération pour un investisseur qui s'engage à louer son appartement pendant 6 ans (jusqu'à 36.000 €)

18% sur 9 ans (jusqu'à 54.000 €)

21% sur 12 ans (jusqu'à 63.000 €)

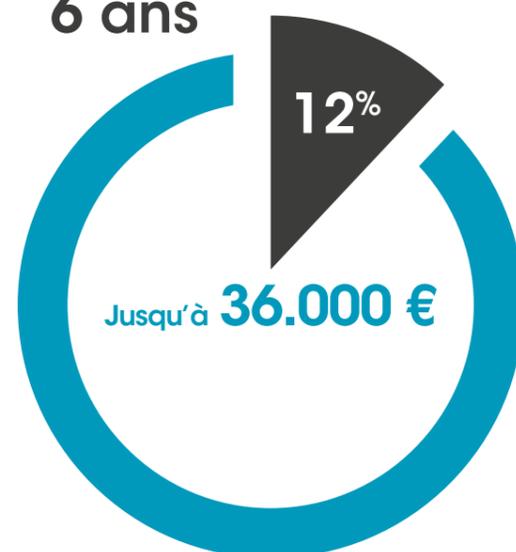
En tenant compte, au delà de l'opération de défiscalisation, de la rente locative générée par la location du bien, l'effort d'épargne restant à la charge de l'investisseur (frais de gestion, assurance loyers impayés, charges de copropriété, taxe foncière, imposition sur les loyers perçus) reste très limité.

Il est ainsi possible de devenir propriétaire sans apport.

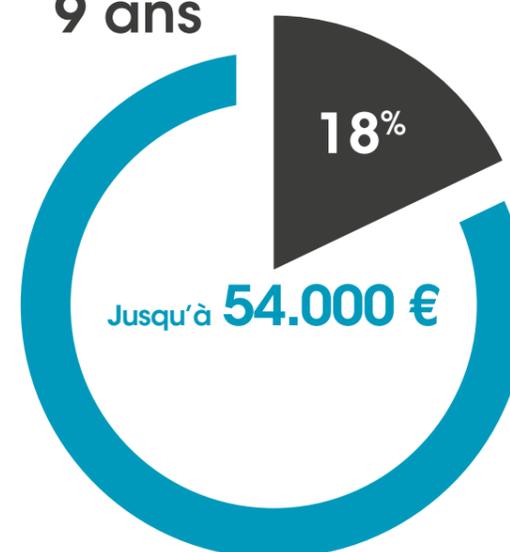
Jusqu'à 63.000 € de réduction d'impôt pour un investisseur qui s'engage à louer son appartement pendant 12 ans

Réduction d'impôt selon la durée d'engagement à la location

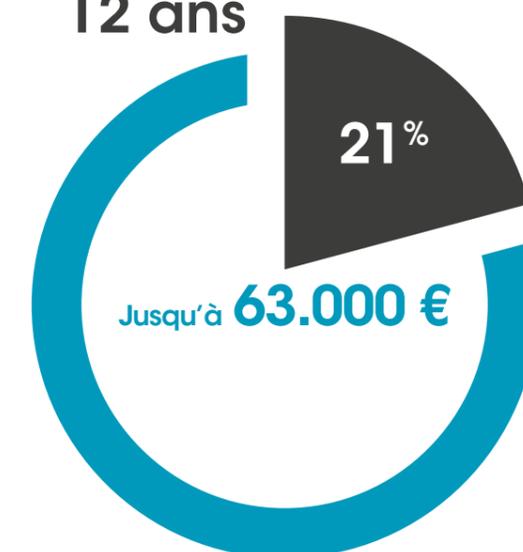
Engagement de 6 ans



Engagement de 9 ans



Engagement de 12 ans



Les conditions pour en bénéficier

Un certain nombre de conditions sont à respecter pour bénéficier des avantages de la loi Pinel :

1- L'investissement locatif doit porter sur un logement neuf ou en état futur d'achèvement respectant les dernières normes thermiques et énergétiques (RT 2012).

2- L'avantage fiscal est limité à l'achat d'un bien immobilier dans la limite de 300.000 €, à un prix au m² n'excédant pas 5.500 € (la valeur du bien peut dépasser 300.000 € mais l'avantage fiscal ne s'appliquera que sur cette valeur plafond).

3- Le logement doit être mis en location non meublée dans les 12 mois suivant l'achat.

4- Le propriétaire doit respecter les plafonds de loyer en vigueur dans la zone géographique dans laquelle se situe le bien.

5- Le locataire est soumis à des plafonds de ressources et doit être détaché du foyer fiscal du propriétaire.

En outre, il est bon de savoir qu'un investisseur unique (même foyer fiscal) peut réaliser jusqu'à deux opérations Pinel par an, toujours dans la limite de 300.000 €, même si l'idéal est plutôt d'étaler les investissements sur deux années civiles.

5 points clés à retenir pour investir en Pinel



Où peut-on investir ?

Lancé pour faire face à la pénurie de logements et à un déséquilibre entre l'offre et la demande dans des zones tendues, le dispositif Pinel a dès le départ été pensé dans un cadre géographique précis.

En 2020, les zones dans lesquelles il est possible de réaliser une opération de défiscalisation Pinel sont les suivantes :

Zone A Bis

Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise

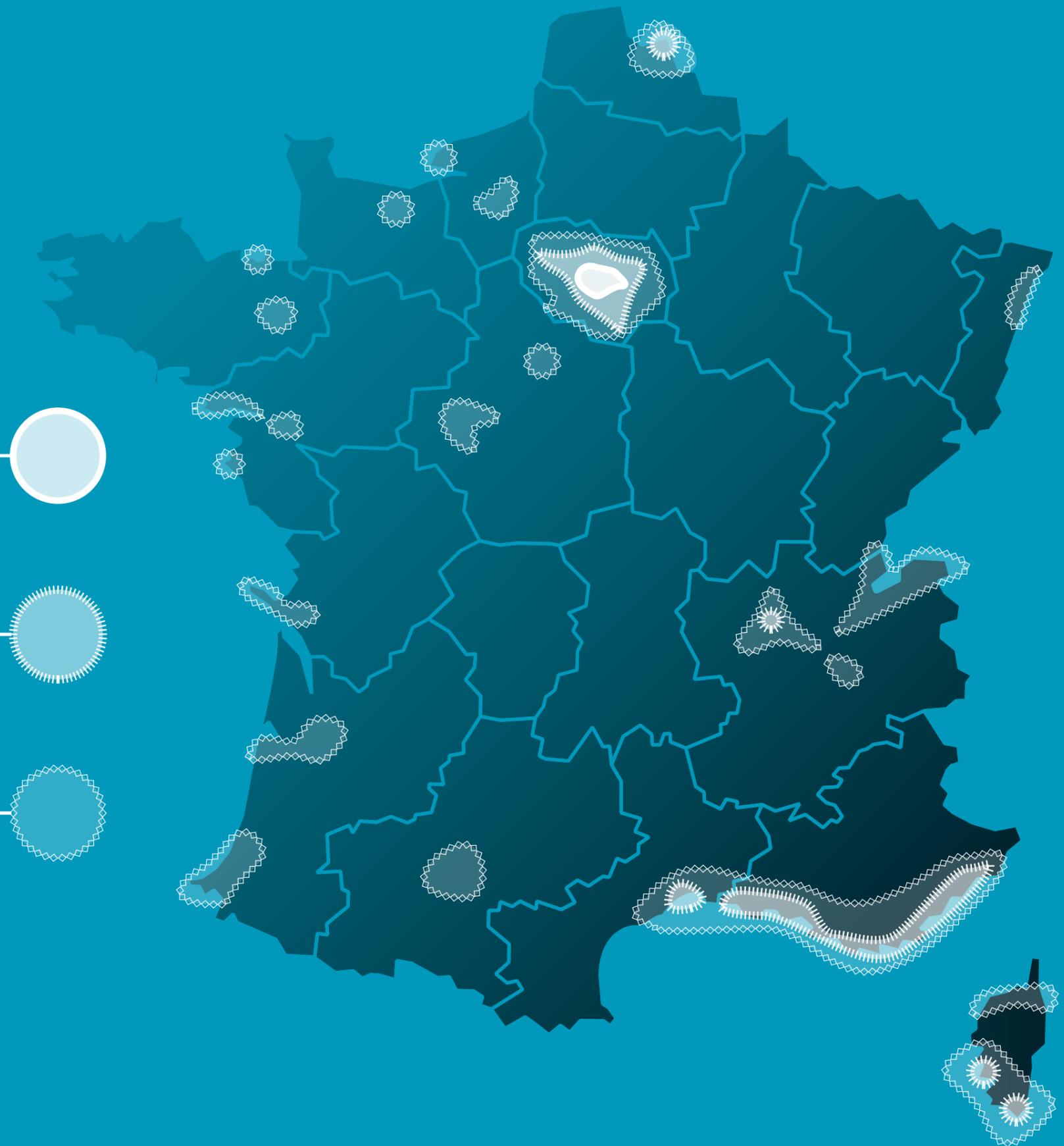
Zone A

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 littorales et de la Corse du Nord

Les zones B2 et C, éligibles sous certaines conditions par le passé, sont désormais écartées du dispositif.



Autres avantages

Si l'avantage fiscal est le principal moteur de la loi Pinel, celle-ci offre en parallèle de multiples opportunités pour les investisseurs qu'il est important de prendre en compte



Générer une rente locative

Une fois le bien payé, les loyers perçus par le propriétaire lui assurent un complément de revenu conséquent, notamment pour sa retraite.



Devenir propriétaire sans apport et se constituer un patrimoine

Si le dispositif Pinel est un très bon outil de défiscalisation, il est avant tout un placement patrimonial dans l'immobilier. L'effort d'épargne réduit permis par la rente locative et des taux d'emprunt particulièrement bas donnent la possibilité aux investisseurs de devenir propriétaires avec un très faible apport financier, voire sans apport, tout en se constituant un patrimoine immobilier pour l'avenir.



Loger sa famille

Alors que la loi Dufflot excluait la possibilité de loger sa famille dans le cadre d'un investissement locatif, la loi Pinel permet de louer son bien à un descendant ou un ascendant à la condition qu'il soit détaché du foyer fiscal du propriétaire et que le montant du loyer respecte les plafonds en vigueur et soit en adéquation avec les prix du marché.



Augmenter son actif successoral

Se constituer un patrimoine est une sécurité pour soi, mais aussi pour ses proches. Un investissement en Pinel permet en effet d'augmenter son actif successoral (valeur globale des biens formant la succession d'un défunt), quelles que soient les conditions et la date de décès de l'investisseur. L'assurance du prêt immobilier garantit en effet son remboursement, offrant aux héritiers la certitude d'hériter du bien acquis en Pinel.



Jouer d'un fort potentiel de revente

Proposant l'achat d'un bien dans une zone à forte demande de logements, généralement en croissance économique et démographique, le dispositif Pinel offre aux investisseurs, une fois passée la période d'engagement de location de leur bien, de le revendre avec une plus-value potentielle élevée, ce qui rend l'opération d'autant plus rentable, dans l'optique de préparer sa retraite par exemple.

Exemple #1



Une personne payant
4.000 € d'impôt sur
le revenu, avec une
tranche marginale
d'imposition (TMI)
de 30%

L'achat en Pinel d'un T2 à Bordeaux pour un montant tous frais compris* de **204.837 €** (valeur du bien: **194.500 €**) lui permet, en s'engageant sur une durée de location de **12 ans**, une défiscalisation de **3.977 €** par an.

Son effort d'épargne pour devenir propriétaire tous frais compris — frais de gestion, assurance loyers impayés, charges de copropriété, taxe foncière, imposition sur les loyers perçus — s'élève à **226 €** par mois pendant **12 ans**.

Sur la base d'une valorisation de son bien de **1%** par an, le capital à sa disposition sera de **99.696 €** si elle décide de le revendre, ce qui équivaut pour un placement financier à une rentabilité de **17,61%**.

* Frais de notaire, garantie du prêt, intérêts intercalaires et frais de procuration

Exemple #2



Un couple payant
6.000 € d'impôt sur
le revenu, avec une
tranche marginale
d'imposition (TMI)
de 30%

Un investissement dans un **T3** pour un montant frais inclus de **252.650 €** (valeur du bien: **244.400 €**) leur donnera l'opportunité de réduire leur imposition de **5.003 €** par an en s'engageant sur une durée de location de **12 ans**.

Ils pourront attendre, après ces **12 ans** et un effort d'épargne de **294 €** par mois, un capital supplémentaire à la revente s'élevant à **127.988 €** sur la base d'une valorisation de leur bien de **1%** par an, soit une rentabilité équivalente à **17,41 %** en termes de placement.

Nos conseils

Le dispositif Pinel offre de nombreux avantages, mais il convient d'apporter quelques conseils pour assurer un investissement à la fois sûr et rentable, dans un bien que l'on va louer — et pourquoi pas revendre — sans difficulté :

● **Bien choisir la situation du logement** - Dans un investissement Pinel, le meilleur choix n'est pas forcément le plus proche de chez soi. Un bien situé dans une agglomération en croissance, en plein développement économique ou encore proche des écoles, services et transports sera synonyme d'une plus grande facilité à trouver un locataire rapidement, voire à revendre - avec une plus value - dans le futur.

● **Choisir un promoteur reconnu** - Comme dans tout achat immobilier dans le neuf, tournez-vous vers un promoteur de confiance, qui a fait ses preuves, que l'on vous a recommandé et qui saura avancer avec vous dans votre projet.

● **Optimiser la durée de son prêt immobilier** - Il peut être tentant de choisir un prêt de courte durée pour réduire les intérêts d'emprunt. Or il est généralement préférable d'opter pour une durée d'emprunt plus longue. En effet, les intérêts sont déductibles, et de plus petites mensualités vous donnent l'opportunité d'investir, si vous le souhaitez, dans d'autres projets en parallèle, sans affecter votre train de vie.

● **Bien remplir sa déclaration d'impôt** - Pour bénéficier de tous les avantages du dispositif, il est essentiel de remplir avec exactitude sa déclaration d'impôt et les documents annexes relatifs à l'investissement. Soyez donc vigilants lorsque vous effectuez vos déclarations fiscales, faute de quoi vous risquez de ne pas profiter des bénéfices introduits par la loi Pinel, voire de faire l'objet d'un redressement fiscal.

● **Faites-vous accompagner** - Le principe de la loi Pinel est simple, mais le diable est dans les détails et il est très facile de faire une erreur ou de passer à côté d'un élément important de l'opération. Vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine expérimenté, qui proposera un audit de votre situation personnelle, sélectionnera les meilleurs programmes et vous garantira la solidité et l'efficacité de votre projet, pour vous lancer en toute sérénité.

Vous aurez ainsi l'assurance de maximiser la rentabilité de votre investissement. Nos conseillers seront ravis de répondre à toutes vos questions et de construire votre projet avec vous.

Réussissez votre investissement



📍 49 rue Etienne Marcel, 93100 Montreuil – France

☎ 01 85 08 38 26

✉ contact@argosconseil.com

📘 facebook.com/ArgosConseilCom

🌐 linkedin.com/company/argos-conseil

🌐 argosconseil.com