

Guide de l'investissement en

# LOI PINEL

# 2024



DÉFISCALISATION

# LA LOI PINEL

## Les ambitions de la loi

La visée principale de la loi est d'encourager la construction de nouveaux logements par le biais d'avantages fiscaux offerts aux acquéreurs, afin de réduire la tension locative présente dans les grandes villes et en périphérie des grandes villes. Elle présente également d'autres ambitions :

- *Améliorer la qualité du parc locatif avec des biens de grande qualité et qui répondent à des normes énergétiques précises*
- *Limiter la hausse des loyers dans des zones où la demande est très importante*
- *Réguler les constructions de logements en fonction des besoins et des zones géographiques*
- *Soutenir l'activité économique par le levier fiscal*

## Pourquoi investir en pinel ?

La loi Pinel fait bénéficier aux investisseurs de réductions d'impôts importantes. Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions citées précédemment, le bailleur peut profiter d'avantages fiscaux, variables selon la durée de la location et le montant de l'acquisition :

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de 6 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt jusqu'à 9% du montant de l'acquisition.

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de 9 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt jusqu'à 12% du montant de l'acquisition.

Dernière possibilité, s'il s'engage à louer son bien pour une durée de 12 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt jusqu'à 14% du montant de l'acquisition.

Enfin, un investissement en Loi Pinel présente également un autre intérêt, à savoir la déduction de toutes les charges telles que la taxe foncière, les frais de gérance ou encore les intérêts d'emprunts etc.





## Les conditions à respecter

La loi Pinel est un dispositif qui s'adresse uniquement aux logements neufs ou en état futur d'achèvement.

Certains logements anciens sont toutefois éligibles au dispositif mais ils doivent avoir fait l'objet d'une réhabilitation lourde et être remis à l'état neuf, tout en respectant l'ensemble des conditions qui vont suivre.

Le logement neuf doit ensuite être affecté à la location, et doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire.

### Deux opérations maximum par an

La loi Pinel est plus souple que sa prédécesseur Duflot en ce point : il est désormais possible d'acheter deux logements par an et de bénéficier d'avantages fiscaux sur les deux opérations.

Le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € (répartis dans un ou deux logements). Il est possible d'investir une somme supérieure, cependant une fois dépassé ce seuil, le dispositif Pinel n'offre plus d'avantages et la réduction d'impôt s'appliquera dans la limite de 300 000 euros.

Autre limite du dispositif : les avantages fiscaux s'interrompent lorsque le prix d'achat est supérieur à 5 500 euros le mètre carré. Au même titre que la limite

sur le montant total de l'investissement, il est possible d'acheter un logement dont le prix au mètre carré est supérieur à 5 500 euros, mais cependant sans pouvoir bénéficier des avantages fiscaux au-delà de ce seuil.

L'investisseur doit respecter le zonage fixé par la loi Pinel. En effet il n'est pas possible de bénéficier du dispositif partout en France, puisque l'objectif de la loi est d'encourager la construction de logements neufs uniquement dans des zones densément peuplées.

Le zonage est réparti de la façon suivante :

**Zone A Bis** : comprend Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise

**Zone A** : agglomération de Paris (dont la zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes (ex : Lille, Strasbourg, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux) et 8 communes des départements d'outre-mer où les loyers et les prix des logements sont très élevés

**Zone B1** : comprend certaines grandes agglomérations et certaines communes où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, des villes tendues de Province et les communes des départements d'outre-mer non classées en zone A

## Les revenus des locataires

Autre condition d'éligibilité à la loi Pinel, les revenus des locataires. Ces derniers ne doivent pas dépasser certains seuils de revenus, qui sont déterminés en fonction de la zone du bien et de la composition du foyer.

Ces plafonds de revenus sont cependant élevés et représentent plus de 80% de la population française, ce qui offre au propriétaire un vaste choix dans la sélection du locataire.

L'engagement de location du bien doit au départ être de 6 ans minimum et peut atteindre 9 ans. Une fois cette période écoulée, deux possibilités s'offrent au propriétaire. Il peut décider de poursuivre la location de son bien sous le dispositif Pinel pour une, ou deux périodes de 3 ans, dans la limite de 12 ans ou bien il peut décider de récupérer la pleine propriété de son bien. Dans le premier cas il continuera de bénéficier des avantages du dispositif et s'il opte pour la deuxième possibilité, les avantages accordés prendront fin.

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)
<i>Personne seule</i>	<b>41 855 €</b>	<b>41 855 €</b>	<b>34 115 €</b>	<b>30 704 €</b>
<i>Couple</i>	<b>62 555 €</b>	<b>62 555 €</b>	<b>45 558 €</b>	<b>41 001 €</b>
<i>Personne seule ou couple ayant une personne à charge</i>	<b>82 002 €</b>	<b>75 194 €</b>	<b>54 785 €</b>	<b>49 307 €</b>
<i>Personne seule ou couple ayant deux personnes à charges</i>	<b>97 904 €</b>	<b>90 070 €</b>	<b>66 139 €</b>	<b>59 526 €</b>
<i>Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge</i>	<b>116 487 €</b>	<b>106 627 €</b>	<b>77 805 €</b>	<b>70 025 €</b>
<i>Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge</i>	<b>131 078 €</b>	<b>119 897 €</b>	<b>87 685 €</b>	<b>78 917 €</b>
<i>Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième</i>	<b>+ 14 603 €</b>	<b>+ 13 369 €</b>	<b>+ 9 782 €</b>	<b>+ 8 801 €</b>





## SIMULATION

# INVESTISSEMENT PINEL

## Financement sur les 9 premières années

Exemple de simulation en Loi PINEL (1)

<b>VOUS FINANCEZ</b> • Remboursement mensuel	<b>-905 €</b>
<b>VOUS BÉNÉFICIEZ DE</b> • Loyer moyen mensuel (net de charges et de Taxe Foncière) • Réduction d'impôts mensuelle	<b>+669 €</b>
<b>EFFORT D'ÉPARGNE MOYEN MENSUEL :</b>	<b>= 236 €<sup>(1)</sup></b>

## Exemple d'acquisition

<b>Prix ttc de votre appartement</b>	<b>188 000 €</b>
<b>Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)</b>	<b>5 714 €</b>
<b>Montant total de l'investissement</b>	<b>193 714 €</b>
<b>Apport personnel</b>	<b>30 000 €</b>

- **12% (2) de réduction d'impôts sur 12 ans**
- **Dernières normes thermiques et phoniques (RT 2012)**
- **Possibilité de louer aux ascendants et descendants (hors du foyer fiscal)**

(1) Exemple d'acquisition d'un bien immobilier neuf dans le programme LA SQUARE DES ARTS à de 45 m<sup>2</sup> de surface habitable (lot n°) et d'un montant de 188000 € TTC (stationnement inclus) en zone B1 définie en annexe de l'article 199 novovicies du CGI, dans le cadre fiscal Pinel 2024, soit un montant d'investissement total de 193714 € après provision sur frais d'acquisition de 5714 € ; Hypothèse d'apport personnel de 30000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 905,07 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 25 ans au taux fixe de 4 % + assurance (Taux moyen constaté par la société de Valority Crédit auprès de 4 banques nationales et organismes de crédit au 1 avril 2024), coût total du crédit de 45 613,02 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 236 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 430 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,0 % par an, net de charges et hors taxe foncière). Gain d'impôt moyen de 172 €/ mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Pinel sur la base d'une réduction de 12 % sur le prix de revient). (Réduction d'impôts Pinel mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 30 %, sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire en zone B1 défini par décret chaque année).

(2) Réduction d'impôt de 12% de l'acquisition selon les conditions d'éligibilité de la loi Pinel pour un engagement locatif de 9 ans.

# LA LOI PINEL PLUS

Depuis le 1er janvier 2023, le dispositif Pinel connaît des modifications progressives, qui se prolongeront jusqu'à son arrêt fin 2024. Les réductions d'impôts accordées sont revues à la baisse, mais sous réserve de caractéristiques bien précises au niveau du logement, l'avantage fiscal pourra rester inchangé pour les propriétaires.

Le logement doit respecter les conditions suivantes, en plus de celles du Pinel « classique » :

- Avoir une superficie minimale selon sa typologie
- À partir du T3, avoir 2 orientations différentes
- Bénéficier d'un espace extérieur privatif d'une surface minimale selon sa typologie
- Être construit sous la réglementation RE 2020

Ou bien :

- Être situé dans un Quartier Politique de la Ville

Dans ce cas, l'investisseur en Pinel profitera toujours de la réduction d'impôt maximale, à savoir :

Location pendant :		Réduction d'impôt de :
<b>6 ans</b>	>	<b>9 %</b>
<b>9 ans</b>	>	<b>12 %</b>
<b>12 ans</b>	>	<b>14 %</b>



# LoiPinel.fr

Merci de votre lecture !



© loipinel.fr

COM & COMPANY – SAS au capital de 946 616 € dont le siège social se situe 94 Quai Charles de Gaulle à LYON (69 006),  
immatriculée au R.C.S de LYON sous le N°837 888 775 – Document non contractuel