

IMMOBILIER ACTUALITÉS

Nouveau dispositif Pinel

Est-ce le moment d'acheter dans le neuf ?

Annoncé en fin d'été, le nouveau dispositif d'investissement Pinel est plus souple et donne davantage de choix à l'investisseur que son prédécesseur Duflot.

L'investissement Scellier a été remplacé par le Duflot début 2013, lui-même chassé dix-huit mois plus tard par le dispositif Pinel, du nom de la ministre du Logement, Sylvia Pinel. Il s'agit plutôt d'aménagements du Duflot, véritable épouvantail à investisseurs. Les principales modifications annoncées redonnent du baume au cœur, mais il faut encore attendre la publication au Journal officiel avant le 31 décembre 2014.

Des réductions d'impôts plus incitatives

En 2013 et 2014, les investisseurs n'ont pas mordu au dispositif Duflot à cause des réductions d'impôts peu intéressantes et des conditions de locations trop restreintes. Afin de ramener les particuliers vers le secteur de l'immobilier neuf, de nouvelles réductions d'impôts ont été annoncées il y a quelques semaines.

Les réductions d'impôts seraient de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de l'engagement initial de location qui serait de six ou neuf ans, prorogeable jusqu'à douze ans. Si vous décidez de louer six ans, la réduction d'impôts sera de 12 % du montant investi. Vous pourrez prolonger la durée de location deux fois trois ans. La première fois, la réduction d'impôts sera de 6 %, la seconde de 3 %, précise le projet de loi de finances 2015. Si, dès le départ, vous avez choisi de louer neuf ans, la réduction sera de 18 % puis de 3 % pour une seule prolongation de trois ans. Au total, vous pouvez réduire vos impôts de 21 %, soit au maximum 63 000 euros sur douze ans, l'investissement pris en compte étant plafonné à 300 000 euros et à 5 500 euros le mètre carré. Par contre, vous ne pouvez financer que deux opérations par an au plus.

Les points clés de l'investissement Pinel

Déduction d'impôt jusqu'à 21 %

Durée de location de six, neuf ou douze ans

Location aux ascendants et descendants

Deux investissements possibles par an

« Le dispositif Pinel est détaillé dans le projet de loi de finances 2015, en discussion au Parlement. Il n'est pas applicable pour l'instant, mais le sera rétroactivement pour les actes signés depuis le 1er septembre », explique Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance.

Plus de villes où investir

La liste des communes dans lesquelles vous pourrez acheter a été étoffée et la répartition des villes dans les zones A, B et C a été retravaillée. Par exemple, Lyon, Marseille, Lille passent de la zone B1 à la zone A, ce qui signifie pour l'investisseur que les plafonds de loyers et de ressources des locataires sont plus élevés. La cible de locataires potentiels est donc élargie. Enfin, le dispositif Pinel autoriserait la location aux ascendants et aux descendants (hors foyer fiscal). Il faudra pour cela que la location soit effective, que les conditions de loyers et de salaires soient respectées.

En fin de compte, le dispositif Pinel donnera de meilleurs gages aux investisseurs, s'il est adopté.

MYRIAM SIMON