



DOSSIER RÉALISÉ PAR
SANDRA MATHOREL

Louer et défiscaliser : les atouts du dispositif Pinel

Avec le régime Pinel, la réduction d'impôt peut atteindre 21 % du prix d'achat du bien. Le rendement brut est intéressant, à condition d'être sélectif sur le choix du programme.

IMMOBILIER

Si le bien a été acheté après le 1^{er} janvier 2015, vous pouvez le louer à un ascendant ou à un descendant sans perdre l'avantage fiscal. Il doit toutefois déclarer ses revenus indépendamment des vôtres et il ne pourra pas toucher l'allocation logement (APL).

CRÉDIT

Si vous empruntez, vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt, ce qui allège votre impôt sur les revenus fonciers. Il est donc inutile d'obtenir le taux de crédit le plus bas possible (2,2 % en moyenne dans le neuf).

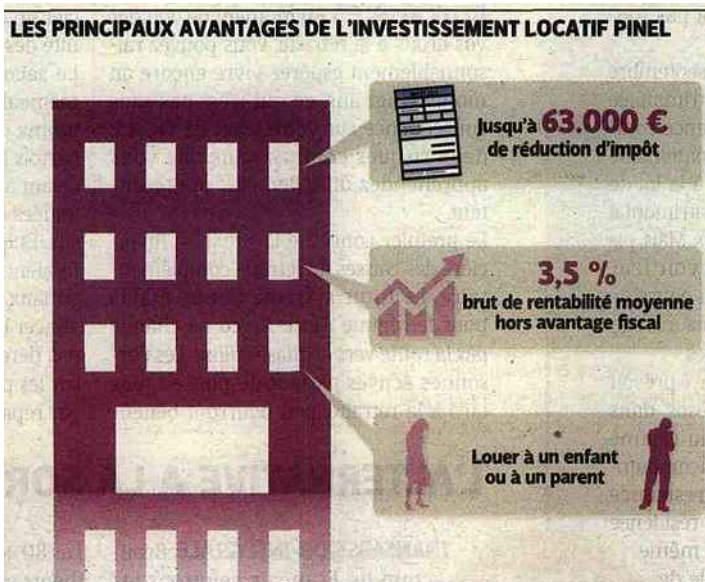


Réduire sa facture fiscale, se constituer un patrimoine immobilier et bénéficier d'un taux de rendement brut pouvant avoisiner les 4 %. Voilà ce que promet le dispositif d'investissement locatif Pinel, qui a succédé, le 1^{er} septembre 2014, au décevant Duflot.

Même s'il ressemble à son prédécesseur, le Pinel, plus souple, « a l'avantage de s'adresser à un panel plus large d'investisseurs, même peu fiscalisés », juge Solveig Roger-Euvé, directrice de l'immobilier résidentiel chez Primonial.

La durée de cet investissement peut en effet varier de six à douze ans, contre neuf ans pour le dispositif précédent. De plus, il est possible de louer le bien à un parent, si celui-ci ne fait pas partie de votre foyer fiscal. Ce dispositif a déjà convaincu de nombreux ménages investisseurs en 2015.

Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), les ventes de logements neufs aux investisseurs ont bondi de 55,5 % au troisième trimestre 2015 par rapport à la même période en 2014, témoignant de l'intérêt des particuliers pour la pierre depuis la refonte du dispositif Duflot.



Jusqu'à 63.000 € de réduction fiscale

Acheter un logement neuf pour le louer en Pinel est incitatif, compte tenu du niveau de défiscalisation proposé. La mise en œuvre est simple : le montant de votre impôt sur le revenu est diminué chaque année d'une partie du prix payé. Le taux de la réduction d'impôt augmente avec la durée de mise en location : 12 % pour une location pendant six ans, 18 % pour neuf

ans et 21 % pour douze ans. Cette réduction est calculée sur le prix de revient du logement (prix d'achat du bien + frais de notaire), retenu dans la limite de 5.500 €/m² habitables et de 300.000 €. Vous pouvez acheter jusqu'à deux biens chaque année pour les louer en Pinel, tant que leur prix de revient cumulé ne dépasse pas ces plafonds. Ainsi, l'investisseur peut prétendre à des réductions d'impôt maximales de 36.000 €, 54.000 € ou 63.000 €,

étalées respectivement sur six, neuf ou douze ans. Par exemple, pour l'achat d'un T2 de 158.500 €, frais de mutation inclus, l'économie d'impôt s'élèvera à 28.530 € en cas de location pendant neuf ans. « Techniquement, le propriétaire bailleur s'engage, lors de sa déclaration d'impôt suivant l'achèvement de l'immeuble ou sa livraison, à louer le bien durant six ou neuf ans, en contrepartie d'une réduction d'impôt de 2 % par an, se laissant la possibilité de proroger durant 3 années au taux de 1% par année supplémentaire » précise Pierre-Alexis Chaffiotte, directeur adjoint de l'immobilier résidentiel chez Primonial. A l'issue de son engagement initial, il peut prolonger la location et le bénéfice fiscal de trois ans en trois ans pour atteindre douze ans.

Cette souplesse fait du Pinel un dispositif adaptable à tout type de profil, du jeune couple pouvant emprunter sur vingt ans aux seniors souhaitant toucher rapidement une rente pour la retraite en passant par les parents voulant y loger leur enfant étudiant... Seul bémol, la loi Pinel entre dans le plafonnement global des niches fiscales, fixé à 10.000 € par an (18.000 € outre-mer).

Les logements éligibles

Le bien doit être acheté neuf, en l'état futur d'achèvement (sur plan) ou assi-



milé (biens anciens ou vétustes qui font l'objet de travaux de réhabilitation d'ampleur, locaux professionnels transformés en habitation) entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Vous pouvez aussi faire construire une maison pour la louer, tant que le permis de construire a été délivré entre ces deux dates.

Toutes les communes ne sont pas éligibles au régime Pinel (voir carte). Le logement doit se situer dans les zones A bis (Paris et 29 communes de la petite couronne), A (agglomération parisienne, genevoise et Côte d'Azur), B1 (villes de plus de 250.000 habitants, côte atlantique et Bassin parisien) et B2 (plus de 50.000 habitants). La zone C, qui représente la majorité du territoire national, est exclue. Autres conditions : le bien doit être loué nu à titre de résidence principale à des locataires dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil (voir tableau).

Loyers pas si plafonnés

Le dispositif Pinel a pour objectif de faire d'une pierre deux coups : permettre à des locataires aux revenus moyens de se loger dans les zones tendues et assurer un avantage fiscal aux propriétaires. Pour pouvoir en bénéficier, il faut donc louer le logement au-dessous d'un certain niveau de loyer. Pour les baux conclus en 2015, le plafond de loyers, charges non comprises, est de 16,82 €/m² pour un logement situé en zone A bis, de

12,49 € en zone A, de 10,06 € en zone B1 et de 8,74 € en zone B2.

Ces plafonds sont majorés par un coefficient multiplicateur qui tient compte de la surface du logement (S), selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$. Ce coefficient ne peut être supérieur à 1,2. Pour déterminer la surface du logement, il faut tenir compte de la surface habitable, augmentée de la moitié des surfaces annexes (hors garages et parkings), dans la limite de 8 m².

Par exemple, pour un studio de 30 m² avec un balcon de 4 m² situé en zone B1, le coefficient multiplicateur est de $0,7 + 19/32 = 1,293$, soit 1,2 (le coefficient maximum autorisé). Le loyer maximal auquel vous pourrez le louer sera de 12,07 €/m² ($10,06 \text{ €/m}^2 \times 1,2$).

Au final, les plafonds de loyers Pinel ne sont « pas toujours en deçà des loyers de marché », constate Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier. Ils sont quasi identiques dans certaines villes comme Bordeaux, Lyon, Nantes ou encore Rennes, et même plus élevés à Toulouse (+ 10 %), Montpellier (+ 21 %) et Marseille (+ 23 %). En revanche, à

Paris, les plafonds de loyer Pinel sont inférieurs de 29 % à ceux du marché. « L'investisseur qui choisit la capitale a un rendement faible », ajoute Franck Vignaud. Il en va de même pour la proche banlieue parisienne au niveau de vie élevé (Boulogne, Malakoff, Neuilly, etc.).

A condition de fixer un loyer cohérent avec le marché, vous pouvez donc viser un rendement locatif brut (loyer annuel/prix du logement et frais de notaire), hors impact de l'avantage fiscal, de 3 à 4 % selon le lieu où se situe le logement, un détail loin d'être anodin.

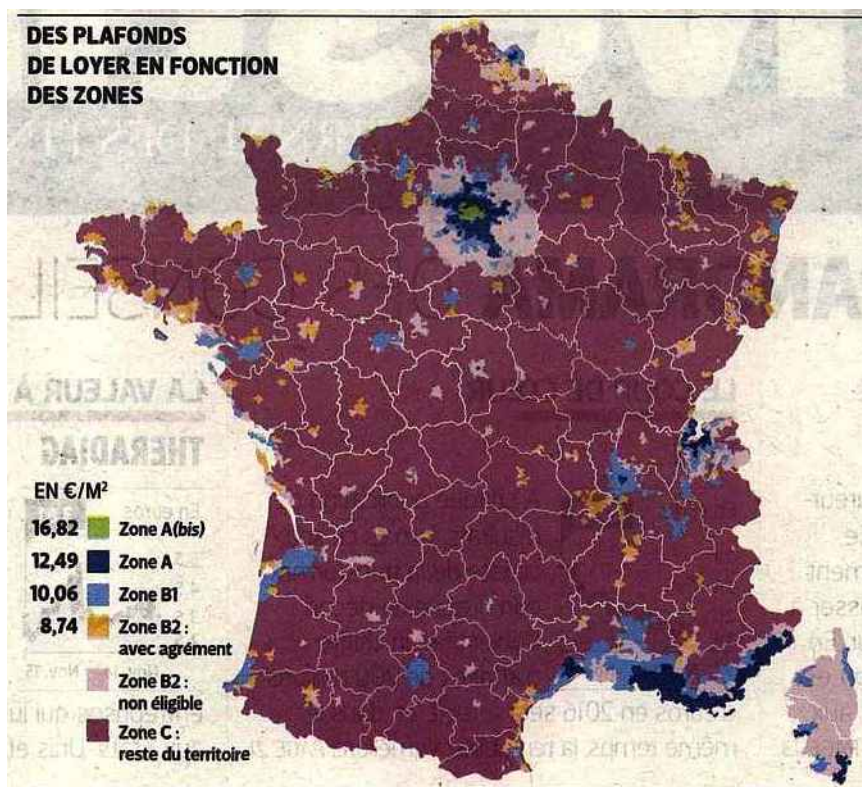
Où acheter ?

L'emplacement du bien est primordial. Pour éviter une mauvaise opération financière, vous devez vous focaliser sur les villes dynamiques où la demande locative est importante. Car vous avez douze mois, à compter de la livraison du bien, pour trouver un locataire, sous peine de devoir renoncer à la défiscalisation... « Mieux vaut choisir de grandes polarités urbaines avec commerces et transports en commun », conseille Eric Zaimèche, directeur commercial du groupe

PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE

COMPOSITION DU FOYER DU LOCATAIRE	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
PERSONNE SEULE	36.971 €	36.971 €	30.133 €	27.120 €
COUPLE	55.254 €	55.254 €	40.241 €	36.216 €
CÉLIBATAIRE OU COUPLE AVEC 1 PERSONNE À CHARGE	72.433 €	66.420 €	48.393 €	43.554 €
CÉLIBATAIRE OU COUPLE AVEC 2 PERSONNES À CHARGE	86.479 €	79.558 €	58.421 €	52.579 €
CÉLIBATAIRE OU COUPLE AVEC 3 PERSONNES À CHARGE	102.893 €	94.183 €	68.725 €	61.853 €
PERSONNE SUPPLÉMENTAIRE	12.900 €	11.809 €	8.641 €	7.775 €

POUR LES BAUX CONCLUS EN 2015.



Gambetta. Autre recommandation : privilégiez les logements situés en centre-ville ou en proche périphérie. Gare aux programmes situés dans les quartiers excentrés, souvent d'anciennes zones industrielles ou ZAC dépourvues de commerces et de transports. « La défiscalisation doit être sous-jacente, rappelle Solveig Roger-Euvé. Il ne faut pas perdre de vue que vous achetez un bien immobilier, qui aura une vie une fois l'avantage fiscal consommé. » Il faut donc pouvoir être sûr de le revendre, si possible avec

une plus-value, ou avoir envie d'y vivre soi-même.

NOTRE CONSEIL

Il ne faut pas se laisser aveugler par la carotte fiscale. L'investissement Pinel est avant tout un achat immobilier. Cela suppose de sélectionner en amont quelques villes dynamiques, puis des quartiers précis. La règle d'or est de vous rendre sur place. Une fois le programme choisi, préférez les T2 ou les T3 aux studios pour éviter trop de carence locative.

SÉLECTION

QUELQUES PROGRAMMES À RENDEMENT INTÉRESSANT*

- **Angers (Maine-et-Loire)** : Zone B2 - Le Carré Sainte-Thérèse, Groupe Gambetta. Proche centre et transports, RT 2012. Rendement brut prévisionnel pour un T2 de 43 m² avec terrasse à 131.900 € : 4,04 %.
 - **Nantes (Loire-Atlantique)** : Zone B1 - Nina Verde, Lamotte promoteur. Maisons 4 pièces de 81 m² avec jardin à 254.000 €. Rendement brut prévisionnel : 3,71 %.
 - **Toulouse (Haute-Garonne)** : Zone B1 - Le Feretra, Bouygues Immobilier, proche centre et transports. Rendement brut pour un T2 de 42 m² à 132.000 € : 4,32 %.
 - **Bordeaux (Gironde)** : Zone B1 - Cust'Home, Eiffage Immobilier, au pied du tramway et proche du centre-ville. Rendement brut pour un T3 de 65 m² à 212.000 € : 3,56 %.
 - **Neuilly-sur-Marne (Seine-Saint-Denis)** : L'Avenue, Nafilyan & Partners, proche commerces et bords de Marne. Rendement brut pour un T2 de 44 m² à 155.000 € : 4,6 %.
- * Liste non exhaustive. Taux de rendement brut, hors charges, impôts fonciers et avantage fiscal.



LE CONSEIL DE L'EXPERT

IMPUTER LA TOTALITÉ DE L'AVANTAGE FISCAL

RENDEMENT Faire un placement Pinel n'a de sens que si vous êtes redevable de l'IR et que votre impôt est supérieur à la réduction fiscale dont vous allez bénéficier. Ce dispositif n'est pas un crédit d'impôt, il n'ouvre droit ni à un remboursement pour trop-perçu ni à un report du solde de l'avantage fiscal non « utilisé » sur les années suivantes.

Ainsi, celui qui achète un bien à 150.000 € pour le mettre pendant six ou neuf ans en location a droit à 3.000 € par an de réduction d'impôt (taux de 12 et 18 %).

Pour que l'opération soit rentable, cet acheteur doit être sûr de payer au moins 3.000 € d'impôt sur le revenu

durant six ans ou plus, sinon il perd du bénéfice fiscal. Le dispositif Pinel peut rapporter de 3,5 à 4 % de rentabilité brute, à condition d'acheter un bon produit.

Il faut faire attention au lieu où l'on investit. Privilégier les grandes villes de province ou la banlieue parisienne en devenant (Saint-Ouen, Ivry-sur-Seine, Bobigny, etc.), s'intéresser à l'environnement de proximité, s'assurer que de futurs propriétaires-occupants achètent dans la même résidence, ce qui est gage de qualité, et contrôler les prestations proposées. Il faut se rendre sur place. L'emplacement est primordial pour la réussite d'une opération immobilière !

