

LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE PINEL

PAR LA CNCEF



FICHE DÉCRYPTAGE

LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE PINEL

Se constituer un patrimoine immobilier financé par les impôts et le locataire : la promesse du Pinel est alléchante sur le papier... mais les déconvenues souvent au rendez-vous.

Mais ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain et restons pragmatiques : voici comment utiliser à bon escient le dispositif Pinel.

- **Le dispositif Pinel : une défiscalisation en contrepartie d'un service rendu à la collectivité**

Le dispositif Pinel permet aux investisseurs immobiliers de réduire leur impôt sur le revenu lorsqu'ils achètent et mettent en location un bien neuf ou totalement rénové.

Ce dispositif n'est pas nouveau : il succède aux Robien, Scellier, Duflot..., du nom des ministres qui en ont ajusté périodiquement les critères.

Comme toujours avec les défiscalisations, l'État confie aux acteurs privés la réalisation de missions d'intérêt général qui, sans incitation, ne seraient pas remplies.

Un préambule certes évident, mais trop souvent oublié par les investisseurs attirés uniquement par la défiscalisation, ainsi que par une certaine frange d'indignés permanents qui y voient un « cadeau aux riches » sans en comprendre la contrepartie !

- Les critères d'éligibilité au dispositif PinelPour pouvoir s'inscrire dans la loi Pinel, un logement doit répondre à certains critères :

LE LOGEMENT

- doit être neuf ou totalement rénové ;
- doit avoir un bon niveau de performance énergétique ;
- doit être situé dans des zones dites « tendues » ou de redynamisation.

LA LOCATION

- Le logement doit devenir la résidence principale du locataire ;
- Il doit être loué pendant 6 ou 9 ans, avec une prolongation possible jusqu'à 12 ans ;
- Le loyer doit respecter des plafonds révisés chaque année, en général inférieurs de 20 % au prix de marché ;
- Le locataire doit répondre à certaines conditions de ressources.

LA RÉDUCTION D'IMPÔT

En contrepartie de ces engagements, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu annuelle égale à :

- 2 % de la valeur du bien pendant les 6 ou 9 premières années ;
- puis 1 % de la valeur du bien les éventuelles 3 années suivantes.

Cet avantage revient donc, selon les points de vue, à une restitution progressive du montant investi allant jusqu'à 21% ou à une bonification annuelle du rendement locatif.

Zones, plafonds de loyer, conditions de ressources, plafonds de défiscalisation : vous trouverez tous les détails sur les sites officiels tels que :

- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151>
- <https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/>

• **Conseils pour réussir votre investissement Pinel**

Le Pinel est avant tout un investissement immobilier : vous devez garder la même sélectivité que pour un investissement neuf, tout en ajoutant des points de vigilance supplémentaires compte tenu des contraintes du dispositif.

Pour choisir un bien, vous connaissez forcément l'adage « L'emplacement, l'emplacement, et l'emplacement ». Nous y ajoutons « La ville, le quartier, et le plan » !

Une certitude : vous devez absolument éviter de surpayer le bien. Le neuf est naturellement plus cher que l'ancien, mais privilégiez toujours le concret : le prix doit refléter des belles prestations qui fidéliseront vos locataires (balcon avec vue, parking, cuisine équipée...) plutôt que les promesses d'une revitalisation du quartier.

Veillez aussi à la bonne desserte en transports en commun, souvent un point faible des programmes excentrés construits là où le foncier était disponible.

Vérifiez également la destination de l'ensemble immobilier : un immeuble mêlant propriétaires occupants et locataires est préférable à un immeuble 100 % Pinel dont les copropriétaires, souvent éloignés, s'impliqueront peu dans la gestion du bien. C'est aussi moins de concurrence au moment de louer !

Côté location, vous partez avec un avantage. Votre bien est neuf, peu énergivore, au loyer modéré : il se louera assez facilement. Les plafonds de ressources, assez larges, permettent théoriquement de disposer d'un bon vivier de locataires potentiels... pour peu que la demande soit présente, ce que vous devrez évidemment valider par une enquête sur le terrain.

Enfin, dès l'achat, vous devez penser à la sortie. Trois options : la poursuite de la location (hors Pinel), la revente ou l'habitation.

En cas de revente, vos acheteurs achèteront un bien ancien sans avantage fiscal : raison de plus pour être intraitable sur votre prix d'achat !

Mais vendre n'est pas obligatoire. Par exemple, un couple proche de la retraite appréciera la défiscalisation immédiate en période d'activité, suivie d'un revenu locatif qui compensera la baisse prévisible de revenus à la retraite. Dans cette situation, le loyer futur aura plus d'importance que le prix d'achat.

• Investissement Pinel : choisir le bon financement

Cash ou à crédit ? Pas de réponse unique : le bon montage est celui qui vous correspond.

L'investissement Pinel se fait souvent à crédit avec trois avantages :

- la protection familiale grâce à la garantie prévoyance intégrée au prêt ;
- le levier financier permis par les taux bas, permettant de créer un patrimoine avec un effort modéré ;
- l'adossement des loyers aux mensualités, qui allège leur fiscalité.

Votre courtier vous aidera à chercher le bon compromis entre dette et fonds propres. Vous devez optimiser à la fois la rentabilité de l'opération et vos marges de manœuvre budgétaires. Ne vous retrouvez pas asphyxié par un choix trop agressif !

Veillez aussi à simuler les conséquences de changements familiaux ou professionnels, ainsi que les inévitables mauvaises surprises (vacance locative, augmentation des charges...).

L'idée n'est pas d'annuler tous les risques, mais de les identifier pour ne pas être pris au dépourvu s'ils surviennent.

- **Le Pinel face aux autres placements immobiliers défiscalisants**

Vous l'aurez compris, les avantages fiscaux importants du Pinel se méritent ! Il est toutefois possible de réaliser d'excellentes affaires à condition d'être sélectif et vigilant en amont.

Pensez aussi hors des sentiers battus : certains investisseurs réalisent de belles opérations Pinel en achetant puis rénovant totalement un bien insalubre (mais tout le monde n'a pas l'âme d'un promoteur), ou louent à un enfant ou un parent (possible en dehors du foyer fiscal)...

Enfin, pour rester dans la pierre, comparez avec le LMNP, qui permet d'amortir comptablement le bien et de créer d'importantes charges déductibles, ou avec les SCPI pour une délégation totale, notamment en nue-propiété pour décaler l'imposition.

Le Pinel est une corde à votre arc, mais pas la seule !

Crédit, Patrimoine, Immobilier, Finance d'Entreprise, Assurance... : parcourez **[l'annuaire de la CNCEF](#)** et trouvez le professionnel qui facilitera la réalisation de vos objectifs : **www.cncef.org**.

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**