

Argent

Défiscalisation : le « Pinel » prolongé

Argent. Bonne nouvelle pour les candidats à l'investissement locatif : le dispositif « Pinel » est prolongé jusqu'à la fin de l'année.

Les contribuables qui souhaitent défiscaliser dans l'immobilier neuf ou rénové ont jusqu'au 31 décembre pour investir dans un programme Pinel, qui remplace le « Duflo ». Le mécanisme de défiscalisation est prolongé aux mêmes conditions. Nouveauté : l'extension de la liste des villes où l'investissement peut être réalisé.

Jusqu'à 63 000 € d'économie

Le premier atout du régime Pinel, c'est la promesse d'un allègement significatif sur la feuille d'impôt. La réduction peut atteindre jusqu'à 63 000 € pour un investissement maximal de 300 000 €. Cette ristourne fiscale dépend de l'engagement du propriétaire à louer son bien : 12 % du montant de l'opération sur 6 ans (gain fiscal de 36 000 € réparti sur 6 ans), 18 % sur 9 ans (54 000 €) et 21 % (63 000 €) sur 12 ans. L'investisseur peut s'engager initialement sur 6 ou 9 ans et conserve la possibilité de prolonger d'une ou deux périodes triennales, sans pouvoir dépasser 12 ans.

Quels sont les biens éligibles ?

Dans le neuf, il peut s'agir d'un logement vendu sur plan, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) ou encore d'un bien que vous faites construire. L'ancien est aussi éligible pour l'achat d'un logement à réhabiliter ou que vous transformez un local en habitation.

Les logements doivent respecter la réglementation thermique (RT) 2012 (pour les permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2013). Les autres sont soumis au label BBC 2005.

Enfin, le logement doit être situé dans une zone dite « tendue ». Il s'agit des zones A, Abis, B1 et B2 (sous réserve d'un agrément préfectoral). La loi de finances pour 2017 permet d'investir dans certaines petites villes de la zone C, jusqu'ici exclues du dispositif (sous réserve d'un agrément).



La loi « Pinel » concerne les logements neufs ou rénovés, destinés à la location.

Des conditions à la location

En plus de son engagement à louer pour une période minimale de 6 ou 9 ans, l'investisseur doit aussi fixer le montant du loyer dans la limite d'un seuil défini pour chaque zone (par exemple 16,83 € du m² en zone A). L'application d'un coefficient permet de majorer le prix au m² des petites surfaces et d'en réduire celui des grands logements afin de ne pas pénaliser les propriétaires. La formule est la suivante : plafond du loyer x [0,7 + 19/surface du logement]. Le coefficient multiplicateur est plafonné à 1,2.

Enfin, le régime Pinel impose de louer à des locataires dont le niveau de revenus annuels ne dépasse pas un certain plafond fixé en fonction de la composition du foyer et de la localisation du logement. C'est le revenu fiscal de référence de l'année n-2 qui est pris en compte.

La base de la réduction

Elle est calculée sur le prix de revient du logement dans la limite de 5 500 € le mètre carré (surface habitable). On entend par « prix de revient » le prix d'achat et tous les frais annexes (frais de notaire, commissions, droits de mutation, etc.). En cas de réhabilita-

tion d'un logement, c'est le prix d'acquisition du bien augmenté du prix des travaux qui sera pris en compte.

Avant d'investir en Pinel

Quelques règles de prudence s'imposent pour sécuriser au mieux son investissement : sélectionnez le programme en fonction de la qualité et de l'emplacement du bien, des superficies et des loyers recherchés par les locataires mais aussi et surtout du potentiel locatif de la commune (risque de logement vide).

Recensez aussi tous les crédits et réductions d'impôts dont vous bénéficiez déjà. En effet, le régime Pinel entre dans le calcul du plafonnement global à 10 000 € des avantages fiscaux (18 000 € pour un investissement en outre-mer ou des parts de cinéma Sofica).

Si vous êtes proche du plafond, il est préférable d'investir dans la « pierre-papier » en souscrivant des parts de SCPI, accessibles à partir de quelques milliers d'euros.

Dans tous les cas, l'investissement Pinel est limité à deux logements par an (dans la limite globale de 300 000 € par an).

Sébastien JENSONNY.

Acc
Ad
AD
Air
Air
Alst
Alte
Alti
Am
Ape
Arc
Ark
Ato
Axa
Bic
Bio
BNP
Boll
Bou
Bur
Cap
Car
Cas
CGI
CNF
Cof
Cre
Dan
Das
Das
DBI
Edé
EDF
Eiff
Elio
Eli
Eng
Ess
Eul
Eur
Eur
Eur
Eur
Eut
Fau
For
Ged
Ger
Ger
Gro
GTT
Hav
Her
Icad
Iliad
Ime
Ingé
Inn
Ips
Ipsc