



Acheter en loi Pinel : comment bien investir ?

 23/01/2020

Le principe de la loi Pinel

Le dispositif issu de la loi Pinel existe depuis 2014. Il a pris la suite des dispositifs créés par les lois Scellier et Duflot. Il a pour objectif de favoriser [l'immobilier locatif](#) dans les zones où il est le plus difficile de se loger. La mesure est limitée dans le temps : elle ne s'applique qu'aux achats effectués avant le 31 décembre 2021. Cette date limite a cependant déjà été repoussée plusieurs fois.

Un principe simple

Vous achetez un logement en Pinel

- neuf ou ancien en réhabilitation,
- situé dans certaines zones bien précises, correspondant aux communes où l'offre de location est faible par rapport à la demande.

Les conditions d'achat en loi Pinel

Pour bénéficier des avantages fiscaux, vous devez louer le logement **au minimum**

6 ans. Cette période peut être prolongée pour atteindre un total de 9 ou 12 ans. Tout au long de cette période, vos impôts sont réduits chaque année d'un pourcentage du coût total d'achat. Ce dernier est plafonné à 300 000 € et à 5 500 € par mètre carré.

Le logement doit être la résidence principale du locataire. Celui-ci ne doit pas gagner plus qu'un [certain plafond de ressources](#), qui diffère suivant sa situation familiale et la zone où est situé le logement. Le loyer est plafonné, et il doit s'agir d'une location non-meublée.

Enfin, il est possible de cumuler 2 achats simultanés en loi Pinel. C'est-à-dire qu'au cours d'une même année, vous pouvez déduire de vos impôts les pourcentages calculés sur le coût d'achat de 2 logements répondant aux conditions de la loi. En revanche, le prix total reste plafonné à 300 000 €

[Retrouvez les conditions détaillées qui régissent la Loi Pinel](#)

Calcul de la réduction d'impôt avec Pinel

Au total, la réduction d'impôt avec Pinel représente :

- 12 % du coût total d'achat pour une durée de location de 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- et 21 % pour 12 ans.

Au maximum, il est donc possible d'économiser jusqu'à 63 000 € (soit 21 % de 300 000 €) sur le prix d'achat. Dans les départements d'Outre-Mer, ces pourcentages montent à 23 %, 29 % et 32 % (pour 6 ans, 9 ans et 12 ans de location respectivement).

[La réduction d'impôt](#) est répartie au fil des années à raison de 2 % du coût d'achat du logement par an les 6 ou 9 premières années (suivant la durée initiale choisie), puis éventuellement de 1 % par an jusqu'à la 12^e année. Si la réduction dépasse le montant de votre impôt, vous ne pouvez pas reporter le solde sur les années suivantes.

Investir en loi Pinel : pour quoi faire ?

Cet investissement présente de nombreux avantages.

Constituer un patrimoine avec la loi Pinel

Investir avec la loi Pinel vous permet de vous constituer à moindre coût un patrimoine immobilier dans des zones géographiques attractives, où existe une forte demande de location. En effet, depuis 2018, le dispositif Pinel a été recentré sur les zones où le marché locatif est véritablement le plus tendu. Les zones où l'on peut acheter en loi Pinel recouvrent essentiellement les grandes villes et leur périphérie, la Côte d'Azur, la Corse et d'autres communes touristiques ou résidentielles où le prix de l'immobilier est élevé. Les départements d'Outre-Mer font également partie des zones concernées.

Préparer votre retraite

Si vous êtes déjà propriétaire de votre résidence principale, ou si vous n'avez pas les moyens d'en acquérir une, la loi Pinel vous permet ainsi d'acheter un logement plus petit mais bien situé. C'est un bon moyen pour préparer votre retraite et qui vous laisse de nombreuses options.

En effet, au terme de la période de défiscalisation (6, 9 ou 12 ans), vous êtes libre de disposer de votre logement à votre convenance. Vous pouvez :

- continuer de le louer, afin de compléter vos revenus.
- Le récupérer comme résidence principale, si vous avez décidé de déménager pour votre retraite.
- Le conserver comme résidence secondaire, quitte à le louer pour des durées courtes lorsque vous ne l'occupez

pas.

- Enfin, vous pouvez aussi le revendre pour replacer le capital, par exemple dans un logement plus grand.

Protéger vos proches

Par ailleurs, depuis 2015, il est possible de louer un logement « loi Pinel » à un membre de sa famille proche, à condition qu'il ou elle ne fasse pas partie de votre foyer fiscal. Vous pouvez ainsi acquérir un appartement, le louer à bas prix à un enfant ou un parent, tout en défiscalisant. A l'issue de la période de location, vous pourrez si vous le souhaitez le récupérer au moment de votre retraite pour votre usage personnel. Vous vous constituez en outre un patrimoine à transmettre à vos enfants et petits-enfants.

En assurant d'abord un logement à loyer réduit à vos proches, et en leur laissant ensuite un bien en héritage, vous les protégez ainsi efficacement.

Vous pouvez également acheter un logement « loi Pinel » en SCI (Société civile immobilière), à condition que celle-ci ne soit pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, l'avantage fiscal est partagé entre les associés, au prorata de leurs parts dans la SCI. Ils ne peuvent pas revendre leurs parts pendant les 6, 9 ou 12 ans que dure la défiscalisation. Cette solution peut être intéressante pour préparer votre succession.

Quels sont les points d'attention avec la loi Pinel ?

Avant de vous lancer dans un investissement en loi Pinel, il est important de tenir compte de tous les paramètres.

L'avantage fiscal doit contrebalancer l'éventuel écart entre le loyer plafonné et le loyer que vous auriez pu pratiquer en achetant hors loi Pinel – même si en théorie, les plafonds sont proches de la moyenne des prix du marché.

De plus, à l'issue de votre période de défiscalisation, si vous laissez le bien en location, vous acquitterez des impôts sur vos revenus fonciers. Bien sûr, ce sera le cas avec n'importe quel autre achat immobilier. Mais si vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires à l'issue de la période de location définie, d'autres placements (comme l'assurance vie par exemple) ne présentent pas cet inconvénient. D'où l'intérêt d'acheter dans une commune où vous vous voyez bien passer vos vacances ou votre retraite. Vous conservez également la possibilité de revendre votre bien à la fin de votre période de défiscalisation !

Ce qu'il faut retenir sur comment bien investir avec la loi Pinel

Acheter un logement avec le [dispositif Pinel](#) vous permet de vous constituer un patrimoine dans une zone attractive à des conditions fiscales intéressantes.

Le dispositif permet de [réduire chaque année votre impôt sur le revenu](#) et d'économiser jusqu'à 63 000 € maximum sur le prix d'achat.

Pour en bénéficier, vous devez louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans à un locataire dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond, pour un loyer lui aussi plafonné.

C'est un moyen intéressant de préparer sa retraite : le bien peut devenir ensuite votre résidence principale ou secondaire, ou rester en location pour vous créer des revenus complémentaires.

Même si le dispositif est attractif, il faut évaluer tous les paramètres et choisir soigneusement le logement à acquérir.