

Profitez-en !

MÉCANISMES

CONSEILS

Loi PINEL GUIDE

Nouvelle loi Pinel

NE PAYEZ
PLUS
D'IMPÔTS

SEPIA
INVESTISSEMENT

SEPIA
INVESTISSEMENT



SOMMAIRE

•••

- 3** INTRODUCTION
- 4** LES CONDITIONS À RESPECTER
- 5** ZONAGE PINEL RESSERRÉ EN 2018
- 6** LE PLAFOND DES LOYERS ET DES RESSOURCES
- 8** NOS 10 CONSEILS POUR RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT PINEL
- 14** NOUS CONTACTER

CONDITIONS ET OBLIGATIONS À RESPECTER

La loi Pinel prévoit sur 6, 9 ou 12 ans, une réduction d'impôt sur le revenu égale à

12, 18 ou 21% du montant de l'investissement **plafonné à 300000€**.

L'investisseur peut donc bénéficier d'une réduction d'impôts de 36000€ sur 6 ans, 54000€ sur 9 ans ou 63000€ sur 12 ans.

À savoir: la loi prévoit un maximum de deux investissements par an, avec un montant global de 300000€.



Quelque soit la date de livraison du bien dans l'année, la réduction d'impôt est acquise entièrement sur l'année en question.



POUR CELA, IL FAUT :

- ❖ Acquérir un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2021.
- ❖ Louer le logement pour une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans.
- ❖ Le logement doit être la résidence principale du locataire.
- ❖ Le logement doit être loué nu.
- ❖ L'investissement devra se situer dans les zones A bis, A et B. (zones où la demande de logement est la plus forte).
- ❖ Respecter les plafonds de loyer selon la zone géographique.
- ❖ Respecter les plafonds de ressources du locataire.
- ❖ Respecter le plafond du prix par m² de surface habitable. (fixé à 5500€)
- ❖ Respecter le plafonnement des avantages fiscaux à 10000€/ an

ZONAGE PINEL RESSERRÉ EN 2018

Paris et 29 communes
de la petite couronne

Agglomération d'Île de
France, la Côte d'Azur, Lille,
Lyon, Marseille,
Montpellier et le genevois
français

ZONES

ZONE A BIS

ZONE A

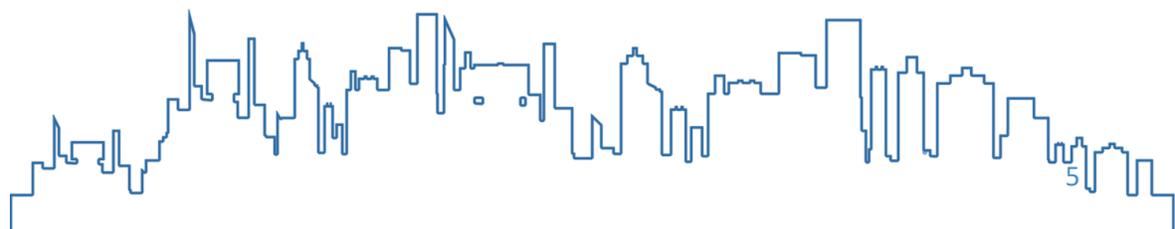
ZONE B1

ZONE B2

ZONE C

Agglomérations
supérieures à
250.000
habitants, la
grande
couronne
parisienne,
certaines

communes en
expansion telles
que La Rochelle,
Bayonne, Saint-
Malo.





LES PLAFONDS DE LA LOI PINEL POUR 2018

	ZONE BIS A	ZONE B1	ZONE B2
Plafond des loyers par m ²	16,83€	12,50€	8,75€

A ces plafonds, il faut appliquer un coefficient en fonction de la surface réelle du logement.

Ce coefficient se calcule via la formule : $0.7 + 19 / \text{surface}^*$. Il ne peut pas dépasser 1.2.

Exemple concret :

Ainsi, un appartement de 50m² dans l'agglomération bordelaise (zone B1) sera de :

- > Loyer mensuel de référence : 10.07 €/m²
- > Coefficient d'ajustement de surface : 1.08
- > Loyer maximum : 543.78 €/mois (hors charge)

**la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du code de la construction.*

LES PLAFONDS DES LOYERS ET DES RESSOURCES

Composition du foyer	ZONE BIS A	ZONE A	ZONE B1
 Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €
 Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €
 Personne seule ou couple + 1 personne à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €
 Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €
 Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €
 Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	116 268 €	106 431 €	77 778 €
 Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+ 12 954 €	+ 11 859 €	+ 8 677 €

1. Vérifiez que la loi Pinel est adaptée à votre situation

Dans le cas d'un investissement immobilier en loi Pinel cela devient déterminant car ce type d'actif doit se réfléchir à long terme, avec une capacité d'endettement, une capacité d'apport ou une capacité d'épargne.

Il va de soit bien entendu qu'il faut également vous assurer que vous payez suffisamment d'impôt pour que le jeu en vaille la chandelle, et ce en essayant de vous projeter dans le temps.

Par exemple, prenez le temps de faire des simulations si vous pensez que votre situation familiale pourrait être amenée à changer, avec un mariage ou une naissance à venir.



2. Définissez vos objectifs précis (défiscalisation, ...)

En effet, vous devez prendre le temps de bien définir vos objectifs à court terme bien sûr, mais également à long terme car ce type de montage peut avoir des conséquences sur votre patrimoine dans le temps.

Ne vous laissez pas aveugler par l'unique réduction d'impôt proposée, à savoir 12 %, 18% ou 21% de réduction d'impôt calculée sur le montant investi. N'oubliez pas que cette réduction dépend de votre engagement à louer votre bien 6, 9 ou 12 ans et donc de sa qualité globale. Mais ne sous-estimez pas non plus le montage financier qui doit accompagner votre projet, en termes de durée, de financement bancaire ou tout simplement de budget. En d'autres termes, ne vous focalisez pas sur l'unique objectif de réduire ses impôts.

3. Réfléchissez à la sortie envisagée pour votre projet

Penser la sortie d'un investissement est toujours difficile car nous ne maîtrisons pas les éléments extérieurs à celui-ci dans le temps. **Mais dans le cas d'un dispositif Pinel, cela peut à minima se cadrer.**

En effet, il est bien entendu important de savoir pourquoi vous achetez mais également quand et comment vous revendrez...si vous revendez...Il faut donc faire attention aux conséquences de ces hypothèses en matière de fiscalité sur plus-values, fiscalité sur revenus fonciers ou pénalités de remboursement anticipé d'un prêt. **Autant d'éléments de réflexion qui nécessitent peut-être l'accompagnement d'un professionnel du conseil patrimonial.**

4. Prenez le temps de bien choisir l'emplacement

Commencez par bien cibler une région sur des critères concrets de dynamisme démographique, de potentiel de croissance économique et de création d'emploi. Privilégiez ensuite une ville pour ses infrastructures, ses transports, ses pôles étudiants et ses services à la personne (hôpitaux, cliniques, crèches etc.). Pour finir, choisissez un quartier ou une rue qui semble réunir le plus d'atouts pour vivre au quotidien et une résidence attractive pour vos futurs locataires.

Mais soyez vigilant, une erreur est souvent commise par l'investisseur : il se projette trop dans son investissement et ses choix, trop inspirés par son affectif, ne correspondent pas aux attentes du plus grand nombre de potentiels locataires.

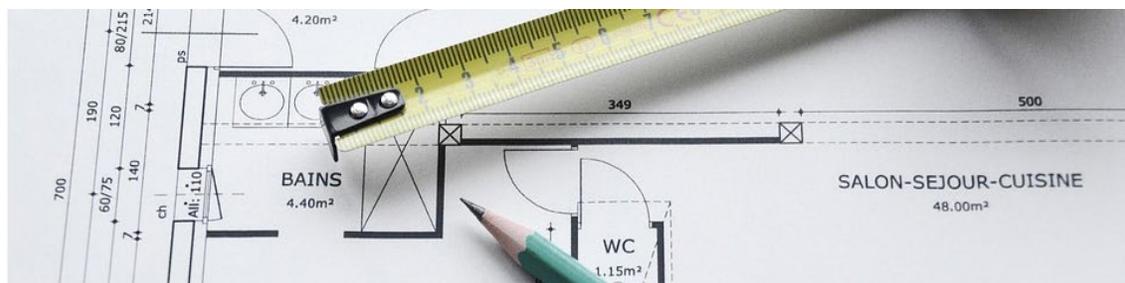


5. Choisissez un promoteur solide

Tout d'abord, si vous achetez en Vente en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA (sur plans), la première chose à vérifier avant de vous engager est la Garantie Financière d'Achèvement du promoteur (GFA). Cette GFA est en quelque sorte une assurance extrinsèque (donc proposée par un organisme non lié au promoteur) que les travaux iront à leur terme même en cas de défaut de celui-ci ou de faillite des entreprises que vous avez mandatées. Si vous ne vous garantissez pas sur ce risque, vous vous exposez à la pire des situations qui soit en immobilier neuf : ne jamais être livré de votre bien.

Pour celles et ceux qui choisiraient d'investir dans un bien neuf livré ou un bien réhabilité, soyez attentif également aux assurances de bonne finition des travaux, appelées communément Dommage/Ouvrage qui vous garantissent contre des erreurs de construction (ce qui peut arriver), y compris dans le temps avec par exemple une garantie décennale sur le gros-œuvre. Ces assurances sont d'ailleurs également à vérifier pour votre projet VEFA.

Choisir un partenaire solide, ayant une bonne réputation et pouvant vous faire visiter des résidences déjà livrées par ses équipes



6. Apprenez à comprendre le marché immobilier

Lorsque vous aurez à vous pencher sur le choix de votre bien, son emplacement et ses prestations, vous devez avant tout bien comprendre le marché immobilier de la zone que vous avez sélectionnée.

Car il n'existe pas UN marché immobilier national mais de nombreux marchés locaux qui ont des spécificités qu'il faut bien intégrer avant de vous lancer en termes de prix au mètre carré, de potentiel locatif, de cible locative ou de projection de revente.

Par exemple, dans des quartiers plutôt étudiants, il faut privilégier soit de toutes petites surfaces soit de grandes surfaces (colocations) à proximité des pôles étudiants ou des transports. Inutile de vous focaliser sur des places de parking ou des crèches.

C'est une étape importante qui nécessite souvent l'intervention d'un professionnel du conseil qui vous aidera à appréhender votre investissement avec les bons réflexes.

7. Ne sous-estimez pas l'importance du montage bancaire

Dans un contexte de taux d'emprunt très bas, **il apparaît clairement que l'immobilier d'investissement est une solution favorisée** et nombreux sont les observateurs qui expliquent la relative bonne santé du marché immobilier national du fait qu'il est peu cher d'emprunter.

Mais n'oubliez pas que dans le cadre d'un investissement immobilier locatif vous pouvez toujours déduire 100% de vos intérêts d'emprunt des loyers que vous percevez de votre locataire. **Il a donc toujours été cohérent d'utiliser le levier bancaire pour ce type d'opération.** Mais attention, le montage bancaire doit lui aussi être réfléchi avec des réflexes de financier et non comme pour l'acquisition d'une résidence principale.

Par exemple, il n'est pas forcément optimal de partir sur une durée trop courte. Vous empruntez sur 10 ans alors que vous défiscalisez sur 12 ans et cela provoque sur les 2 dernières années une imposition forte de vos loyers perçus (sans déductibilité des intérêts) qui annihile l'avantage fiscal du dispositif.

8. N'hésitez pas à faire gérer votre bien par un professionnel

Dans le cadre de la loi Pinel vous n'avez aucune obligation et aucune contrainte en matière de gestion du bien. Vous pouvez donc choisir d'administrer celui-ci vous-même ou de le confier à un professionnel.

Nous ne pouvons cependant que vous conseiller de faire appel aux services d'un spécialiste afin de vous assurer de bien sélectionner votre locataire, de bénéficier d'assurances locatives (vacance locative, loyers impayés, dégradations, etc.) et de vous suppléer dans la gestion quotidienne de la résidence.



9. Méfiez-vous de votre propre affectif

Comme déjà évoqué précédemment, **de nombreux investisseurs mettent trop d'affectif lorsqu'ils se projettent dans un investissement.** Et bien entendu l'immobilier n'échappe pas à ce constat.

Mais n'oubliez pas qu'investir dans un bien immobilier éligible à la loi Pinel implique avant tout que ce bien soit mis en location, qu'il soit bien loué et ce dans le temps puisque vous vous engagez à cela pour bénéficier de l'avantage fiscal offert. Essayez donc au maximum de penser comme un futur locataire et non pas comme si vous habitiez vous-même le bien.

Par exemple, bannissez les équipements inutiles comme les piscines ou la domotique, évitez les choix trop personnels en matière de décoration et ne pensez pas que tout le monde a le même avis que vous en termes d'orientation du bien, d'étage ou d'aménagement des pièces. En général, les bons promoteurs ont adapté leur offre à la demande locative et vous aident à ne pas faire des choix superflus.

Attention également lorsque vous envisagez loger systématiquement un membre de votre famille dans ce bien. Cette personne peut très bien ne jamais habiter dedans ou y rester trop peu pour que les efforts que vous aurez imaginés pour elle ne soient jamais rentabilisés.

10. Fuyez les trop « bonnes affaires »

Proposer un bien immobilier permettant à son acquéreur de bénéficier d'un avantage fiscal est un réel plus pour les opérateurs qui commercialisent ce type de solutions patrimoniales. **Soyez donc très vigilants quant aux offres trop alléchantes.** Un bon produit, bien réfléchi, bien construit, dans une zone attractive et avec un prix de marché cohérent ne devrait pas être commercialisé comme une « bonne affaire ».

Faites donc attention par exemple aux offres à trop long terme. Si un promoteur propose de vous offrir les frais de notaire ou une cuisine équipée lors des premières semaines de commercialisation, rien d'inquiétant car il s'agit des offres de lancement classiques. En revanche, si le programme approche de sa fin de commercialisation, toute offre de ce type pourrait être considérée comme un moyen pour le promoteur de se débarrasser des derniers lots. Etudiez bien ce type de proposition avant d'accepter, et ne choisissez jamais votre support d'investissement uniquement parce que l'on vous offre un plus. Faites également attention, en cas de VEFA, à l'offre de dernière minute du lot livrable dans les deux mois vous permettant de défiscaliser tout de suite et non dans 12 ou 18 mois comme cela arrive souvent dans l'immobilier neuf sur plans. Pour autant, il peut arriver qu'un produit revienne à la commercialisation et cela peut être une opportunité. Ne vous laissez tout simplement pas aveugler par ce seul argument.

NOUS CONTACTER

SEPIA

INVESTISSEMENT

Si vous souhaitez en savoir plus à propos de la loi Pinel, n'hésitez pas à nous contacter :

Par téléphone au

06.38.72.11.68

Par mail à l'adresse

contact@sepia-investissement.fr

Ou via notre formulaire de contact

sepia-investissement.fr/contact