

Réussir son investissement

PINEL

Réduisez vos impôts

GUIDE
COMPLET
2023



LOGIS
NEUF
.COM

SOMMAIRE

- Quelle est votre stratégie d'investissement ?.....3
- En quoi consiste une défiscalisation ?.....4
- Où investir pour bénéficier du dispositif Pinel ?.....6
- Quel type de bien locatif choisir ?.....7
- Trouver le bon locataire...8
- Louer à un membre de la famille : qu'est-ce que cela change ?.....9
- Fixer un loyer..... 10
- Comment calculer votre réduction d'impôt Pinel ?..... 12
- Impôts et revenus locatifs Pinel : quand et comment déclarer ?..... 13
- Investir en outre-mer..... 15
- Questions fréquentes..... 16
- Tout savoir, mieux choisir avec Logisneuf..... 18
- Liste & pense-bête pour bien investir en Pinel..... 19

EDITO

L'investissement qui efface vos impôts

Vous avez décidé d'acheter un bien immobilier pour louer ? Vous cherchez une solution pour optimiser votre pression fiscale ? L'immobilier neuf offre de nombreux avantages, dont l'accès à des dispositifs de défiscalisation. Parmi eux, la loi Pinel reste la plus connue et la plus demandée.

En effet, en mettant en location un appartement neuf, vous pouvez réduire vos impôts ! **Le dispositif Pinel vous permet de concilier défiscalisation et rentabilité**, à condition de bien choisir votre bien locatif.

Ce coup de pouce en faveur de l'investissement locatif a pour but d'une part d'encourager la construction, d'autre part de développer une offre intermédiaire de logements, entre le parc social et le marché libre.

Découvrez dans ce document tout ce que vous devez savoir sur ce dispositif, afin de réussir votre investissement et de réduire efficacement vos impôts pendant plusieurs années.



Le dispositif Pinel s'applique jusqu'au 31 décembre 2024. Il se décline en plusieurs versions : Pinel +, Pinel ancien, Pinel métropole et Pinel outremer.

Quelle est votre stratégie d'investissement ?

1. Vous souhaitez avant tout réduire vos impôts : vous avez fait le bon choix ! Le dispositif Pinel peut vous faire économiser jusqu'à 63 000 € d'impôt sur 12 ans (version Pinel +).

2. Votre objectif est double : à la fois fiscal et patrimonial. Pour vous constituer un patrimoine de qualité, ciblez les villes où le marché immobilier est tendu. Vous pourrez ainsi bénéficier d'une plus-value lors de la revente dans une dizaine d'années, ou faire le choix d'y habiter au moment de la retraite ou encore y loger vos enfants.



5 raisons d'investir en Pinel

- 1 Réduire ses impôts
- 2 Se constituer un patrimoine
- 3 Percevoir un complément de retraite
- 4 Conforter le rendement de son épargne
- 5 Protéger sa famille

LA LOI PINEL 2023

VOUS PERMET
D'ÉCONOMISER JUSQU'À :

31 500 € d'impôt sur 6 ans*

45 000 € d'impôt sur 9 ans*

52 500 € d'impôt sur 12 ans*

Faites votre
simulation sur
Logisneuf.com !

* Dans la limite de 300 000 € d'investissement par année civile (limitée à deux acquisitions par an). D'autre part, un prix plafond au m² de surface habitable est fixé à 5 500 € par m², pour toutes les zones.

En quoi consiste une défiscalisation Pinel ?

La loi Pinel a pour objectif de soutenir le secteur du bâtiment et d'encourager la construction de nouveaux logements. Elle implique donc la construction ou l'achat d'un logement neuf ou remis à neuf, situé dans les zones où la demande de logements est très marquée. En vigueur depuis 2014, le dispositif se poursuit **jusqu'au 31/12/2024**.

La loi Pinel ouvre droit à une **réduction d'impôt sur le revenu** à l'occasion de la mise en location de ce logement.

Tout particulier peut en bénéficier s'il achète un appartement neuf et s'engage à le louer pendant plusieurs années. En contrepartie, il dispose d'un abattement pouvant atteindre 10,5%, 15% ou 17,5 % du prix de revient du logement, réparti sur 6, 9 ou 12 ans. La défiscalisation est encore meilleure pour un bien offrant de hautes performances énergétiques (voir le Pinel + p.12) ou situé en outre-mer (p.15).

Pour le calcul de l'avantage fiscal, le prix d'achat total du ou des logements pris en compte est limité à 300 000 €/an et 5 500 €/m².

Attention : depuis le 1^{er} janvier 2021, les maisons individuelles ne sont plus éligibles à ce type de placement. Désormais le dispositif Pinel s'applique donc uniquement aux appartements.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, la loi impose certaines conditions de location. Le non-respect de ces conditions entrainera la remise en cause de l'avantage fiscal.

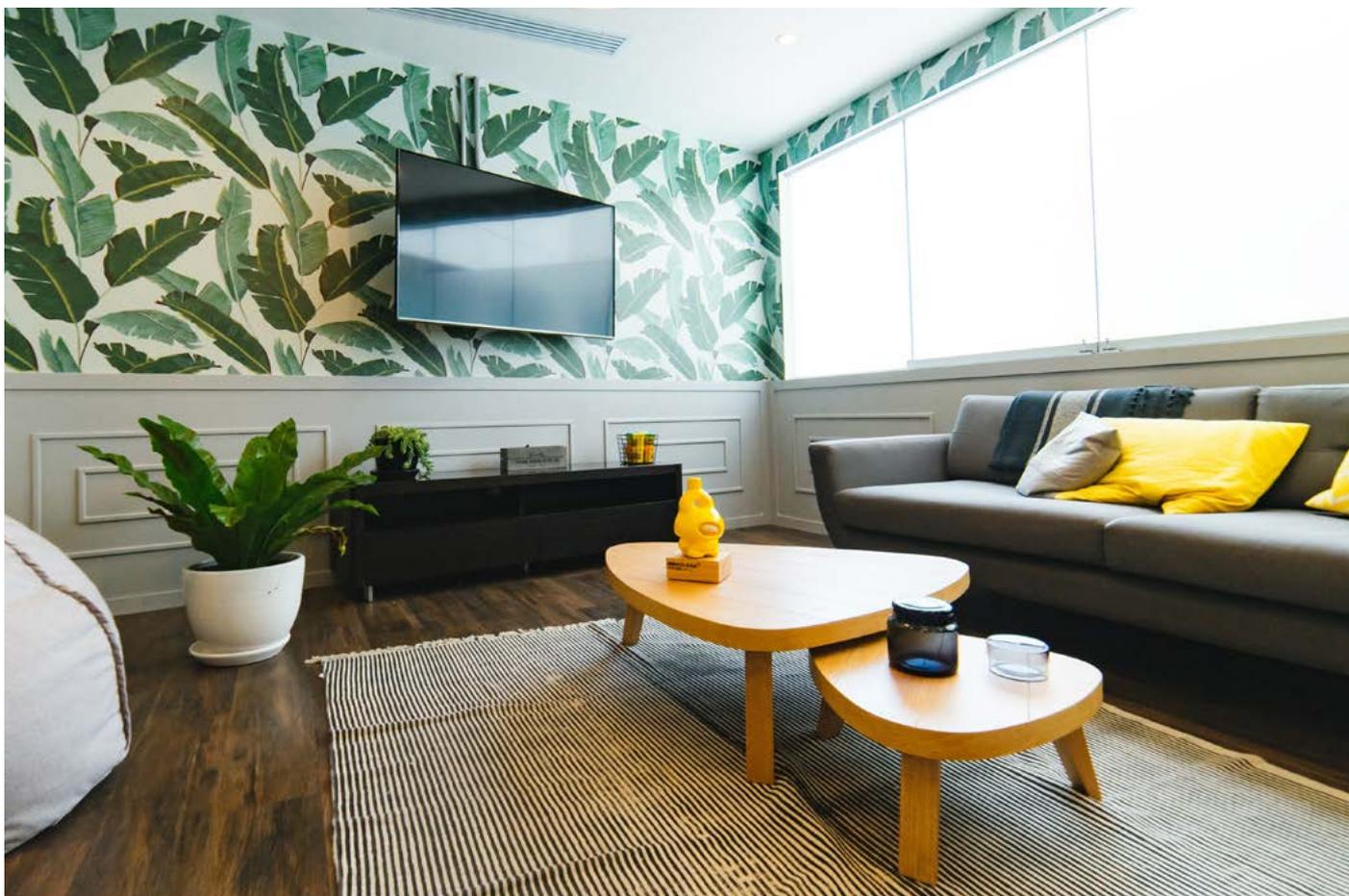


Les conditions de location de la loi Pinel

- acheter un logement neuf ou remis à neuf dans l'une des communes classées en zones tendues et éligibles au dispositif Pinel c'est-à-dire les zones A, Abis, B1. Les communes classées B2 et C, plus rurales, sont exclues du dispositif.
- La réduction d'impôt « Pinel » est limitée à l'achat de **2 logements maximum par an** dans la double limite de **300 000 €** et d'un plafond de **5 500 € par m²** de surface habitable.
- Le propriétaire s'engage à mettre le bien en location non meublée à titre d'habitation principale du locataire pendant au choix 6 ou 9 ans. A la fin de cette première période, le propriétaire peut proroger son engagement par période de trois ans, pour une durée maximale de 12 ans.
- Le bailleur s'engage à respecter le plafond de loyers (voir page 10) fixé et choisir un locataire dont les revenus respectent également un seuil maximum (voir page 8).
- Vous préférez souscrire des parts de SCPI (société civile de placement immobilier) ? Elles ouvrent droit à la même réduction d'impôt.

A noter

Les logements dont le droit de propriété est démembré, ceux classés Monument Historique et ceux financés par un prêt locatif social (PLS) sont exclus du dispositif Pinel.



Attention aux délais !

Les logements vendus sur plan (vente en état futur d'achèvement) doivent être achevés dans un délai de 30 mois suivant la signature de l'acte authentique d'achat.

Ceux faisant l'objet de travaux de rénovation doivent l'être à compter du 31 décembre de la 2^e année après l'acquisition du logement.

Dans le cadre d'une VEFA, la réduction d'impôt commence l'année de l'achèvement. Si l'immeuble est achevé, elle débute l'année de la signature de l'acte de vente auprès du notaire.

ZONAGE LOI PINEL

La zone **A bis** comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;

La zone **A** comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;

La zone **B1** comprend les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes prisées comme Annecy, Bayonne, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, les départements d'Outre-Mer, la Corse ;

Les zones **B2 et C** ne sont plus éligibles (sauf exception).

Pour chaque programme de son catalogue, Logisneuf vous indique la zone dont il dépend et les avantages fiscaux possibles.

Où investir pour bénéficier du dispositif Pinel ?

Le zonage **ABC**

Un investissement Pinel n'est possible que dans les communes où le nombre actuel de logements ne suffit pas à couvrir la demande locative. On les appelle les **zones A, Abis et B1**. Deux autres zones, les zones **B2 et C** ne sont pas éligibles au Pinel car le marché locatif y est moins tendu.

Anciennes bases militaires à redynamiser

Les villes bénéficiaires d'un **CRDS** (contrat de redynamisation de site de défense) s'ajoutent à cette première liste, quelle que soit leur zone. Il s'agit des villes dont l'économie a souffert de la fermeture d'un site militaire. Par exemple : Laval, en zone **B2**, est éligible à la loi Pinel.

Le cas particulier de la Bretagne

La région **Bretagne** fait actuellement l'objet d'une expérimentation en vue d'améliorer le dispositif Pinel. Dans cette région il s'adapte plus précisément aux besoins locaux.

La réduction d'impôts s'applique non plus à des zones mais à des communes ou parties de communes où les besoins en logements intermédiaires sont importants.

Le préfet de la région Bretagne, après avis des instances régionales, détermine par arrêté les communes éligibles au Pinel ainsi que les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chacune d'entre elles.

Les investisseurs devront remplir une déclaration spécifique tous les ans (formulaire 2041 PB), en plus de la déclaration de revenus habituelle.





Quel type de bien locatif choisir ?

Investir dans un studio ou un T1 bis

Les appartements de petites surfaces offrent généralement de **meilleures rentabilités locatives**, notamment dans les villes universitaires où les résidences étudiantes ne suffisent pas à répondre à la demande. Les studios, T1 et T1bis sont particulièrement prisés des étudiants et des jeunes actifs. On pourrait craindre une rotation locative plus élevée et il est possible qu'un étudiant ne conserve son logement qu'un ou deux ans. Toutefois on constate dans les faits qu'un locataire satisfait de son logement ne cherche pas ailleurs ! Envisagez tout de même la possibilité de changer plusieurs fois de locataires au cours de votre opération Pinel. Dans ce cas quelques travaux de remise en état seront à prévoir pour faire face aux traces d'usage inévitables.

Investir dans un 2 pièces

Les biens locatifs de type 2 sont les plus nombreux sur le marché. Les locataires disposent donc davantage de choix au moment de chercher leur futur logement. Vous aurez affaire avec des locataires aux profils variés : jeunes salariés, couples retraités, familles monoparentales... **Les occupants s'y installent généralement pour plusieurs années**, ce qui réduit le nombre de remises en état entre deux locataires. De plus le T2 trouve plus facilement acquéreur que le T1 au moment d'une éventuelle revente.

Investir dans un grand appartement (T3 et plus)

Les grandes surfaces rencontrent un bon accueil des candidats à la location car le nombre de logements à louer est plus réduit. Acheter un appartement avec plusieurs chambres représente un effort financier plus conséquent, mais il s'agit d'une valeur sûre car vous proposerez un **produit recherché par les familles**, ainsi que par les adeptes de la colocation. Veillez à proposer un logement disposant d'une ou deux places de parking ou proche des commerces et services utiles au quotidien.



Découvrez les programmes
Pinel à vendre près de chez vous.

Retrouvez nos catalogues multi-promoteurs
Pinel, Pinel ancien et Pinel outremer sur

logisneuf.com



Choisir le bon locataire

Un investissement immobilier en Pinel implique de louer le logement à des locataires dont les ressources ne dépassent pas un montant fixé par décret.

Ressources annuelles maximum du locataire en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2023 - Métropole

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2 & C
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €	78 917 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème personne	+14 603 €	+13 369 €	+9 782€	+8 801 €

Ces plafonds sont environ 10 à 20% inférieurs à ceux du marché. Le dispositif a en effet pour objectif de faciliter l'accès au logement pour les foyers aux revenus moyens mais trop élevés pour un logement social. Les plafonds sont revalorisés, chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.





Louer à un membre de la famille



Qu'est-ce que cela change ?

Il vous est possible de louer votre bien locatif à un membre de votre famille, que ce soit en location directe ou via une SCI (Société Civile Immobilière). Une condition toutefois : pour louer un logement à un proche dans le cadre du dispositif Pinel, **le locataire ne doit pas faire partie du même foyer fiscal que le propriétaire.**

De plus, il convient pour les deux parties de respecter un certain cadre :

- rédiger un bail même si le locataire en question est un enfant, un parent ou un proche de toute confiance.
- fixer un loyer mensuel dont le montant ne sera pas trop inférieur à ceux du marché. En effet l'administration fiscale peut sanctionner le bailleur pour un loyer trop bas et procéder à un redressement fiscal.

Sachez également que si vous louez à un descendant ou un ascendant en ligne directe, votre enfant ou votre parent ne pourra pas percevoir d'aide au logement. Si votre locataire est votre frère, votre oncle, votre neveu... il pourra faire une demande d'APL auprès de la CAF.



Fixer un loyer

Pour calculer le loyer de votre appartement en location Pinel, vous devez prendre en compte :

- Le plafond de loyer de la zone géographique où se situe le logement ;
- Le coefficient multiplicateur ;
- La surface habitable du logement ;
- 50 % des surfaces annexes.

Ces montants maximum de loyer peuvent être abaissés dans certaines communes. Les préfets de régions sont en effet autorisés à réaliser des ajustements s'ils constatent trop peu de différence avec les prix du marché locatif libre.

Plafonds de loyer 2023

L'un des critères essentiels pour louer dans le cadre du dispositif Pinel est de respecter les seuils de loyers fixés pour votre zone. Ces plafonds sont légèrement inférieurs à ceux pratiqués dans le marché libre. Voici les montants maximums pour un bail conclu en 2022.

Plafonds de loyer mensuel, par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zones B2 & C
18,25 €	13,56 €	10,93 €	9,50 €

Le coefficient correcteur

Pour fixer le loyer maximum hors charge de votre bien locatif, il convient de multiplier le plafond de la zone correspondante, multiplié par un coefficient correcteur

Le coefficient se calcule avec la formule suivante, arrondi à la deuxième décimale la plus proche, sans pouvoir excéder 1,20 :

$$\text{Coefficient} = 0,7 + (19 \div \text{surface du logement})$$

La surface habitable

La superficie du logement tient une part importante dans le calcul du montant du loyer. Mais quelques subtilités s'invitent dans l'opération. Pour connaître la surface de votre logement, ôtez toutes les surfaces occupées par les gaines, les embrasures de porte et de fenêtres, les cloisons, les murs, les marches et les cages.

Ne comptabilisez pas non plus dans la surface habitable :

- les surfaces annexes (cf. page suivante)
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m

Quelles annexes prendre en compte ?

Votre appartement possède un parking et une cave. Ces surfaces annexes entrent-elles dans le calcul du loyer ?

On appelle surfaces annexes les pièces ou espaces suivants : un grenier, des combles non-aménagés, un balcon, une véranda ou loggia, une remise, un atelier, un cellier, un sous-sol, une cave... s'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire.

- Bien que les garages et stationnements fassent partie des annexes il ne s'agit pas de locaux à usage d'habitation. Ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface et n'ont aucun impact sur le montant du loyer.
- Les jardins non plus n'entrent pas dans le calcul de la surface annexe.
- Les parties de terrasses en étage ou aménagées sur ouvrage enterré sont comptabilisées pour 9 m² maximum.

De même que pour la surface habitable, on ne prend pas en compte les surfaces d'annexes dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

Calcul de la surface utile

Pour calculer le montant de votre loyer en loi Pinel, vous devez connaître la surface utile de votre logement.

La surface utile se compose :

- de la surface habitable
- à laquelle on ajoute la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m². Ainsi, en règle générale, on ne tient pas compte des surfaces annexes au-delà de 16 m² par logement.

**Surface habitable + moitié des surfaces annexes
(8 m² max)**

Calcul du loyer Pinel

Vous disposez maintenant de tous les éléments pour calculer le loyer de votre location Pinel.

Exemple de calcul

Plafond mensuel par zone et par m² de loyer x (0,7 + 19/surface utile) x surface utile

Reprenons notre exemple d'un appartement de 60 m² avec balcon de 12 m². Cet appartement se situe à Bordeaux :

1. Plafond mensuel de loyer par m² :
Bordeaux est classé zone B1, le plafond de loyer Pinel y est de **10,93 €** au m² par mois
2. Nous connaissons la surface utile :
surface habitable + (50% x surfaces annexes dans la limite de 8 m²)
soit : 60 m² + 8 m² = **68 m²**
3. Calcul du coefficient multiplicateur = 0,7 + (19/68) = 0,98
4. Calcul du plafond du loyer = 10,93 € x 0,98 x 68 m² = **728,37 €**

Ces étapes sont importantes car une erreur de calcul pourrait remettre en cause vos avantages fiscaux en cas de contrôle. N'hésitez pas à vous faire aider par un conseiller en gestion du patrimoine au début de la mise en location.



Exemple de calcul

Vous achetez un appartement dont la surface habitable est de 60 m².

Il dispose d'un balcon de 12 m², d'une cave de 10 m² et d'une place de stationnement. La moitié des surfaces annexes ((12+10) / 2 = 11) est ramenée de 11 m² à 8 m².

Ce qui donne une surface utile de 60 m² + 8 m² = 68 m²



Comment calculer votre réduction d'impôt Pinel ?

Pour déterminer la réduction d'impôt accordée, le dispositif Pinel prend en compte le prix de revient du logement. Ce montant comprend le prix du logement lui-même ainsi que les frais liés à l'achat : frais de notaire, commission aux éventuels intermédiaires... dans la limite du double plafond de 300 000 € d'investissement et 5 500€ / m².

Le taux de réduction d'impôt dépend de la date de l'investissement

Le taux de réduction dépend de la durée de location choisie et de la situation géographique (métropole ou outremer).

Pour un investissement Pinel +, l'avantage fiscal s'élève à :

- 12 % pour un engagement de location de 6 ans (23 % en outremer)
- 18 % pour un engagement de location de 9 ans (29 % en outremer)
- 21 % pour un engagement de location de 12 ans (32 % en outremer)

Pour un investissement Pinel en 2023, le taux de réduction atteint :

- 10,5 % pour 6 ans (21,5 % en outremer)
- 15 % pour 9 ans (26 % en outremer)
- 17,5 % pour 12 ans (28,5 % en outremer)

Attention ! Désormais l'avantage fiscal sera revu à la baisse chaque année pour les nouvelles acquisitions. Si vous envisagez d'investir en Pinel, concrétisez votre projet sans attendre !

En effet, pour un investissement **Pinel en 2024**, le taux de réduction passera à :

- 9 % pour 6 ans (20 % en outremer)
- 12 % pour 9 ans (23 % en outremer)
- 14 % pour 12 ans (25 % en outremer)

Exemple de réduction d'impôt

L'avantage fiscal est réparti sur la durée de location : 6 ou 9 ans et jusqu'à 12 ans.

Pour un appartement acheté **250 000 €** qui sera loué selon les conditions Pinel pendant 6 ans : la réduction totale est de $250\,000 \times 10,5\% = 26\,250 \text{ €}$, soit **4 375 € chaque année**.

Comment calculer la rentabilité de mon investissement ?

Le rendement brut se calcule ainsi :

montant du loyer hors charges ÷ prix du logement TTC x 100

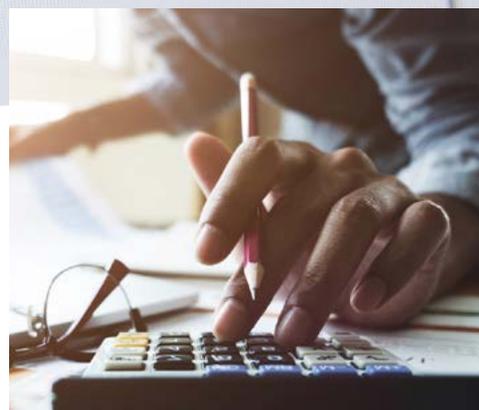
Un rendement locatif brut atteint en moyenne entre 2,5 et 3,5%. A titre de comparaison, le rendement de l'assurance vie se situe actuellement autour de 2% hors fiscalité et prélèvements sociaux.

Impôts et revenus locatifs Pinel : quand et comment déclarer ?

Pour transformer un simple investissement locatif en opération de défiscalisation Pinel, il suffit de déclarer votre acquisition à l'administration fiscale.

Si vous avez déjà investi dans le cadre du dispositif Scellier ou Duflot, vous verrez que les modalités sont plus ou moins similaires. Remplir sa déclaration fiscale pour un investissement locatif en loi Pinel est relativement simple. Il vous suffit de déclarer chaque année le montant des revenus perçus dans la catégorie des revenus fonciers.

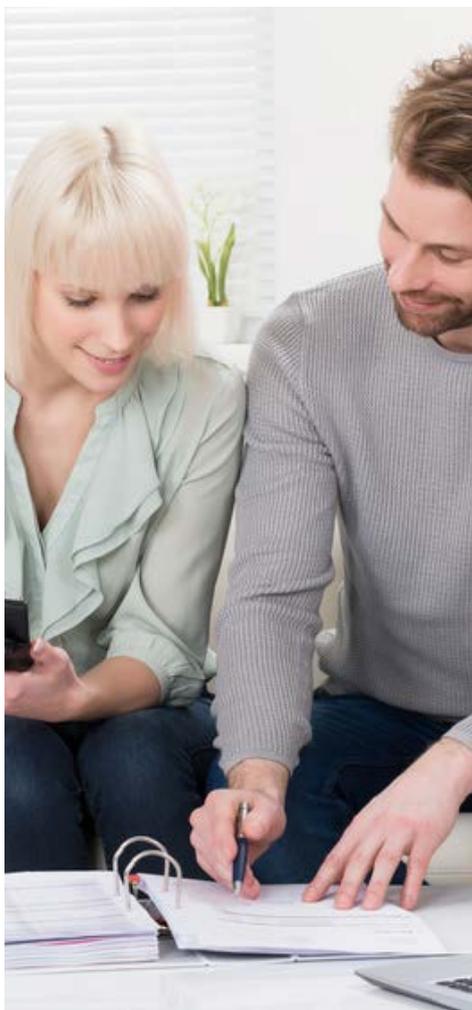
En premier lieu, cochez dans la rubrique « charges » de votre déclaration de revenus la case « investissements locatifs (Pinel, Denormandie, Duflot, Scellier, Censi-Bouvard) ».



BON À SAVOIR

Si la réduction d'impôt obtenue est supérieure au montant de votre impôt dû, vous ne pourrez pas reporter l'excédent sur l'impôt des années suivantes.

La loi Pinel entre dans le plafond des niches fiscales, fixé à 10 000 € pour les investisseurs en métropole, 18 000 en Outre-mer.



Première déclaration

Vous venez de réaliser un placement en Pinel ?

La première année de déclaration, c'est-à-dire l'année d'achèvement du logement ou l'année de son acquisition, vous devez fournir à l'administration fiscale le formulaire 2044 EB. Il s'agit de votre engagement à louer le logement aux conditions en vigueur.

1. Cochez « Pinel » puis « Investissements achevés ou acquis en 2022 »
2. Indiquez le nombre d'investissements que vous déclarez dans la case correspondante
3. Dans « avantage fiscal demandé », cochez la case « Pinel métropole ou Pinel outre-mer ».
4. Pour votre engagement de location cochez la case correspondant à la durée de location choisie : 6 ou 9 ans.

Ce choix n'est pas modifiable au cours de l'engagement. A son terme, vous pourrez décider de prolonger ou non la location jusqu'à 12 ans, par tranche de 3 ans.

5. Reportez le montant de votre investissement (cases 7QM à 7QD).

Veillez à y joindre les documents suivants :

- Une copie du bail. Si le logement n'est pas encore loué, vous la joindrez à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail sera signé.
- Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire datant de l'avant-dernière année avant celle de la signature du contrat de location (N-2). L'opération sera à renouveler à chaque nouveau locataire entrant dans les lieux.

Déclarations des années suivantes

Les années suivantes, c'est la case « Investissements achevés ou acquis les années précédentes » qui vous concerne.

• Vous êtes dans les 6 premières années du dispositif :

Indiquez le montant de votre réduction d'impôt (cases 7BI à 7MM).

• Vous prorogez votre engagement de location :

Remplissez les cases 7RR ou 7RS avec le montant de votre investissement. Renseignez également un nouvel engagement de location et cochez la case de l'avantage fiscal demandé.

**Et votre projet
immobilier ?**

Êtes-vous prêt
à vous lancer ?



**LOGIS
neuf
.COM**

**Prenez rendez-vous pour des conseils en face à face ou en visioconférence
au 0800 881 115 et bénéficiez de l'accompagnement d'un expert immobilier**

Investir en outre-mer

Les plafonds de ressources du locataire, les loyers maximum ainsi que les conditions de performance énergétiques diffèrent selon la localisation du logement (département ou collectivité d'outre-mer).

Revenus maximum des locataires 2023

Composition du foyer locataire	Départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, la Réunion ou Mayotte), Saint Martin, Saint-Pierre et Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Personne seule	30 338 €	32 872 €
Couple	40 516 €	43 896 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	48 722 €	52 788 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	58 818 €	63 727 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	69 192 €	74 966 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	77 978 €	84 485 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème personne	+8 704 €	+9 429€

Loyer maximum pour 2023

- **11,19 €/m²** pour les DOM, Saint Martin, Saint Pierre et Miquelon
- **13,56 €/m²** pour la Nouvelle Calédonie, Polynésie Française, Wallis et Futuna

* Dans la limite de 300 000 € d'investissement par année civile (limitée à deux acquisitions par an). D'autre part, un prix plafond au m² de surface habitable est fixé à 5 500 € par m², pour toutes les zones.

TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT EN PINEL OUTRE-MER

21,5 %
du prix de vente répartis sur 6 ans.*

26 %
du prix de vente répartis sur 9 ans*

28,5 %
du prix de vente répartis sur 12 ans*





Questions fréquentes

Je souhaite emprunter le montant total de mon investissement Pinel, sans avoir recours à un apport personnel. Mon banquier va-t-il accepter ?

Si vous possédez déjà votre résidence principale et si votre taux d'endettement ne dépasse pas 35%, votre banque peut vous accorder un crédit, même sans ponctionner votre épargne. Pour estimer votre capacité à rembourser le prêt, elle prendra en compte les loyers que vous comptez percevoir grâce à ce nouvel achat, ainsi que l'économie fiscale obtenue grâce au dispositif Pinel. L'investissement mensuel est alors minimale. On peut même envisager une opération autofinancée si le montant des gains correspond à celui des mensualités.

J'ai acheté un appartement neuf et un stationnement dans la même résidence. Puis-je louer les deux lots séparément ?

Il est possible de louer le parking séparément si leur achat a fait l'objet de deux actes notariés distincts. Si vous avez signé un acte unique, à défaut, les prix de l'appartement et du stationnement doivent être clairement distingués. Louer les deux lots séparément implique de retirer le prix du stationnement du montant défiscalisé. Les deux locations feront l'objet de deux baux séparés car dans la logique vous ne les louerez pas à la même personne.

Si le même locataire loue le logement et la place de stationnement, veillez à fixer un loyer correspondant à la réalité du marché pour le stationnement.

J'envisage d'acheter un logement dans le cadre d'une SCI pour investir en Pinel. Quelles sont les obligations ?

Le logement appartient à la SCI. C'est elle qui s'engage à le louer durant la durée déterminée et aux conditions du dispositif, à un locataire autre que les associés ou membres de leurs foyers fiscaux. En revanche, vous devez vous engager à conserver les titres de la SCI pendant toute la durée de la location en Pinel.

Mon bien locatif vient d'être achevé. Dois-je trouver un locataire rapidement ?

Votre premier locataire doit s'y installer dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble (la date inscrite sur le PV de livraison fait foi) ou la date d'acquisition si l'achat est postérieur (date de signature chez le notaire).

Nous investissons en couple. Que se passe-t-il en cas de divorce, ou de décès ?

A la suite d'un divorce, de la rupture d'un PACS (si les partenaires ont opté pour une imposition commune) ou même en cas de décès, l'un des conjoints ou l'héritier peut reprendre le bénéfice de l'avantage fiscal pour la période restant à courir. Il doit en faire la demande et réitérer son engagement auprès de l'administration fiscale. Notez que dans le cadre d'une donation, l'engagement formulé par le donataire suffit pour que le donateur conserve le bénéfice de la réduction d'impôt.

De plus sachez qu'en cas de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune, l'avantage fiscal ne sera pas remis en cause en cas de non-respect de l'engagement de location (aucune location ou mise en location hors délai). Il s'agit là d'une exception.

J'ai acheté en VEFA. Quand mon investissement et ma réduction d'impôt commencent-ils ?

La date de réalisation de l'investissement correspond à celle de l'acquisition, c'est-à-dire le jour de la signature chez le notaire. Mais la réduction d'impôt ne s'appliquera qu'à partir de la date d'achèvement de la construction. Attention : le délai entre les deux dates ne doit pas dépasser 30 mois. En cas de force majeure, comme en 2020 l'arrêt de certains chantiers pour cause de covid, l'administration fiscale peut accorder une tolérance. Elle procède à un examen au cas par cas dans le cadre d'une demande de rescrit.

Je bénéficie déjà d'un crédit d'impôts pour la garde de mes enfants. Puis-je cumuler les deux avantages fiscaux ?

Oui, mais la réduction d'impôts Pinel entre dans le plafonnement des niches fiscales, fixé à 10 000 €. Si le cumul des avantages fiscaux est supérieur à ce plafond, l'excédent est perdu. Il ne sera pas reporté sur les années suivantes.

Comment ça se passe avec le prélèvement à la source ?

En janvier, vous recevrez une avance de 60% calculée sur la base de la situation fiscale de l'année précédente. Le solde est versé l'été suivant, en fonction des revenus déclarés en mai.





Logisneuf.com rassemble près de 60 % du marché français de l'immobilier neuf vendu sur plan (VEFA).

LOGISNEUF.com



Comment choisir un appartement éligible Pinel avec Logisneuf ?

Nous vous donnons accès à un large catalogue de programmes en France, et vous conseillons en toute objectivité, sans frais d'agence. Vous payez le prix fixé par le promoteur et profitez en plus du choix et d'un accompagnement spécialisé !

Pour en savoir davantage sur notre démarche et consulter notre catalogue multipromoteurs, rendez-vous sur logisneuf.com ou demandez votre étude personnalisée au 0800 88 11 15. Alors, combien la loi Pinel peut-elle vous faire gagner ?

L'information

Pour offrir le meilleur service aux internautes, le site logisneuf.com vous informe et vous aide à réaliser votre projet :

- Pour chaque logement, une information complète et facile d'accès : description, situation, plan...
- Des fiches pratiques et des outils de simulation et de calcul.

La liberté de choisir

Logisneuf est partenaire des plus grands promoteurs immobiliers.

Le site rassemble une très grande offre de logements, pour répondre à chaque besoin : se loger, investir, se constituer un patrimoine... sans commission supplémentaire.

Le prix pratiqué est le même que celui du promoteur.

Une offre de services complète

Afin de faciliter votre achat, les conseillers Logisneuf vous accompagnent à chaque étape :

- Étude de votre projet
- Recherche d'un bien
- Suivi de la vente
- Aide au choix du financement

Avec Logisneuf, achetez en toute confiance

Votre investissement Pinel

Check-list & mémo

Le début du projet

Vous avez choisi un appartement neuf ?

- Vérifiez qu'il est situé dans une zone éligible à une opération Pinel
- Signature du contrat de réservation. Vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours, soit jusqu'au/.....
- Passé ce délai, vous disposez de 60 jours pour trouver une offre de prêt bancaire, soit jusqu'au/...../202...
- Signature du contrat de vente définitif chez le notaire.

Le suivi du chantier

- Paiement des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux :
Appel de fonds 1 : € / Appel de fonds 2 : € / Appel de fonds 3 : € /
Appel de fonds 4 : € / Appel de fonds 5 : €
- Si une personnalisation du logement a été prévue initialement, demandez un devis au promoteur.
- Livraison de l'appartement : relevez la présence d'éventuels vices apparents. Au besoin, émettez des réserves.

La mise en location

- Votre logement est achevé : vous disposez de 12 mois pour mettre en place votre 1^{er} locataire soit jusqu'au/...../202..
- Prévoir les aménagements indispensables dans l'appartement (cuisine, placards...)
- Organisation de la location : vous louez par vous-même / vous confiez la gestion locative à une agence
- Fixez un loyer conforme aux plafonds de la zone Pinel concernée
- Vérifiez l'éligibilité des candidats à la location : revenu inférieur ou égal aux plafonds, et s'il s'agit d'un membre de la famille, non-appartenance au même foyer fiscal.

Votre 1^{er} locataire est en place

- Votre locataire vous fournit les documents nécessaires : justificatif d'identité, justificatif de domicile, justificatif de ressources
- Signature du contrat de location et état des lieux d'entrée
- Votre protection contre les loyers impayés :
Visale / GLI / M. ou Mme.....
- Informez l'administration fiscale de votre investissement lors de votre déclaration d'impôt – vous vous engagez pour ... ans. Soit jusqu'au/...../....



LOGIS
NEUF
.COM

0 800 88 11 15 Service & appel
gratuits

Rejoignez-nous !



S.A.S. Groupe Logisneuf - Holding - S.A.S. au capital de 12 800 € - RCS SAINT NAZAIRE B 491 326 971 - N° Siret 491 326 971 00018 - 4 rue du Devon - 44240 La Chapelle sur Erdre

S.A.R.L. C-Invest, filiale du Groupe Logisneuf - Transaction immobilière - S.A.R.L. au capital de 12 800 € - RCS NANTES B 423 514 546 N° Siret 423 514 546 00021 - CPI 44012018000025403- Courtage en assurance - Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conforme aux articles L530/1 et L530/2 du Code des Assurances QBE contrat N° QMG9661176834 - contact@logisneuf.com www.logisneuf.com