



2022

# GUIDE LOI PINEL

## MAITRISER LE DISPOSITIF



# LES AMBITIONS DE LA LOI

---



La visée principale de la loi est d'encourager la construction de nouveaux logements par le biais d'avantages fiscaux offerts aux acquéreurs, afin de réduire la tension locative présente dans les grandes villes et en périphérie des grandes villes.

Elle présente également d'autres ambitions:

- Améliorer la qualité du parc locatif avec des biens de grande qualité et qui répondent aux dernières normes énergétiques
- Limiter la hausse des loyers dans les zones où la demande est importante
- Réguler les constructions de logements en fonction des besoins et des zones géographiques
- Soutenir l'activité économique par le levier fiscal

# POURQUOI INVESTIR EN PINEL?

La loi Pinel fait bénéficier aux investisseurs de réductions d'impôts importantes, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions cités précédemment, le bailleur peut profiter d'avantages fiscaux, variables selon la durée de la location de le montant de l'acquisition:

**Attention: le montant d'acquisition est plafonné à 5500€/m2**

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de 6ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 12% du montant de l'acquisition.

Si le bailleur s'engage à louer son bien pour une durée de 9ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 18% du montant de l'acquisition

Enfin si le bailleur prolonge l'engagement de durée de 3 ans supplémentaire et passe à 12 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 21% du montant d'acquisition

Enfin, un investissement en Loi Pinel présente également un autre intérêt, à savoir la déduction de toutes charges telles que les frais de gestion, de garantie loyer impayés, de taxe fincière mais aussi de 100% des intérêts d'emprunts sur la durée du prêt.



DUREE LOCATION	REDUCTION IMPOTS
6ans	> 12%
9ans	> 18%
12ans	> 21%

# LES CONDITIONS A RESPECTER

## La loi Pinel est un dispositif qui s'adresse uniquement aux logements neufs ou en état futur d'achèvement

Certaines logements anciens sont toutefois éligibles au dispositif mais ils doivent avoir fait l'objet d'une réhabilitation lourde et d'être remis à l'état neuf, tout en respectant l'ensemble des conditions qui vont suivre.

Le logement neuf doit ensuite être affecté à la location et doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire.

## Deux opérations maximum par an

La loi Pinel est plus souple que son prédécesseur Duflo en ce point: il est désormais possible d'acheter logements par an et de bénéficier d'avantages fiscaux sur les deux opérations.

Le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000€ (répartis dans un ou deux logements).

Il est possible d'investir une somme supérieure cependant une fois dépassé ce seuil, le dispositif Pinel n'offre plus d'avantages et la réduction d'impôt s'appliquera dans la limite des 300 000€.

Autre limite du dispositif: les avantages fiscaux s'interrompent lorsque le prix d'achat est supérieur à 5500€ le mètre carré. Au même titre que la limite sur le montant total de l'investissement, il est possible d'acheter un logement dont le prix au mètre carré est supérieur à 5500 euros, mais cependant sans pouvoir bénéficier des avantages fiscaux au delà de ce seuil.

L'investisseur doit respecter le zonage fixé par la loi Pinel. En effet, il n'est pas possible de bénéficier du dispositif partout en France, puisque l'objectif est d'encourager la construction de logements neufs uniquement dans les zones peuplées.



## LE ZONAGE EST REPARTI DE LA FAÇON SUIVANTE:

### Zone A Bis:

Paris ainsi que 76 communes environnantes des départements des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne

### Zone A:

Marseille, Lyon, Montpellier et Lille ainsi que les villes situées en Côte d'Azur et en Ile-de-France

### Zone B1:

Les métropoles de plus de 250 000 habitants, les communes de la grande couronne parisienne ainsi que les autres villes soustraites à des prix élevés de l'immobilier

### Zone B2 :

Les villes de plus de 50 000 habitants ayant reçu un agrément spécial de la part de la préfecture

# L'ENCADREMENT DES LOYERS

Le bailleur en loi Pinel doit respecter des plafonds de loyers, définis par deux paramètres: la zone dans laquelle se situe le bien et la notion de "coefficients multiplicateurs". Les prix des loyers sont également encadrés par le principe des coefficients multiplicateurs et la taille du logement va déterminer le niveau des loyers appliqués.

Le coefficient multiplicateur peut accroître ou diminuer le plafond de loyer en fonction de la surface habitable du logement: plus le logement est grand, plus le coefficient est faible et vice versa.

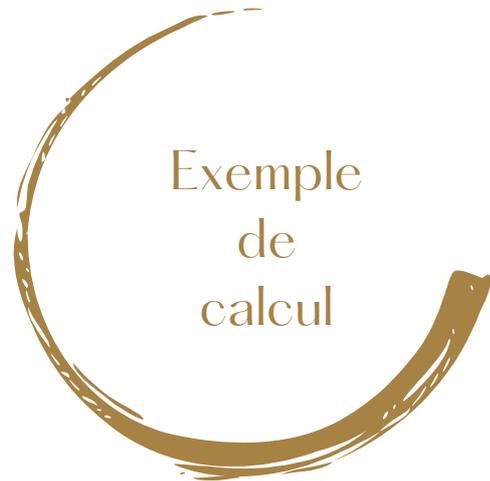
La formule pour le calcul du plafond des loyers est la suivante:

$$0,7 + (19 / \text{surface utile})$$

La surface utile correspond à la surface habitable, majorée des annexes, en fonction de leur nature, dans la limite des 8 mètres carrés.

Zones	A bis	A	B1	B2
Prix au m <sup>2</sup>	17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €

**Le coefficient multiplicateur correspond à  $0,7 + 19/S$  ( $s$ = surface utile du logement). Il ne peut pas être supérieur à 1,2.**



## PRENONS POUR EXEMPLE UN APPARTEMENT DE 45 M<sup>2</sup> À MARSEILLE

Situé en Zone A, le loyer devrait être plafonné à (13,04/m<sup>2</sup> x 45m<sup>2</sup>)

Cependant il faut prendre en compte un coefficient multiplicateur qui va venir impacter le plafond retenu pour le loyer. Dans le cas présent ce plafond va être augmenté puisque le coefficient est supérieur à 1, à savoir  $0,7 + (19/45\text{m}^2)$  soit 1,12.

Ainsi le plafond de loyer que le bailleur devra respecter afin d'être éligible à la loi Pinel sera égal à 658,52 euros



# LES PLAFONDS RESSOURCES LOCATAIRES

Autre condition d'éligibilité à la Loi Pinel, les revenus des locataires. Ces derniers ne doivent pas dépasser certains seuils de revenus qui sont déterminés en fonction de la zone du bien et de la composition foyer.

Ces plafonds de revenus sont cependant élevés et représentent plus de 80% de la population française, ce qui offre au propriétaire un vaste choix dans la sélection du locataire. L'engagement de location du bien doit être au départ de 6 ans minimum et peut atteindre 9 ans.

Une fois cette période écoulée, deux possibilités s'offrent au propriétaire. Il peut alors décider de poursuivre la location de son bien sous le dispositif pour une ou deux périodes de 3 ans, dans la limite des 12 ans, ou alors il peut décider de le récupérer. Dans le premier cas il continuera de bénéficier des avantages du dispositif et s'il opte pour la deuxième possibilité, les avantages accordés prendront fin.

Source : Bofip – Mise à jour le 01/02/2022

COMPOSITION DU FOYER DU LOCATAIRE	ZONE A BIS (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)
Personne seule	39 363	39 363	32 084	28 876
Couple	58 831	58 831	42 846	38 560
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	77 120	70 718	51 524	46 372
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	92 076	84 708	62 202	55 982
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	109 552	100 279	73 173	65 856
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	123 275	112 844	82 465	74 219
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 734	+ 12 573	+ 9 200	+ 8 277



## LE RESPECT DES NORMES ENERGETIQUES

Les logements doivent respecter les normes RT 2012, qui sont un ensemble de normes énergétiques fixées par le gouvernement. A noter toutefois qu'en 2021, la réglementation passera à la RE 2020 qui s'oriente davantage sur les émissions de gaz à effets de serre.

# EXEMPLE DE SIMULATION

d'un investissement en Loi Pinel 3 pièces en Zone A

## Financement sur les 9 premières années

Exemple de simulation en Loi Pinel (1)

Vous financez : 1320€/mois

> Remboursement mensuel sur 20 ans

Vous bénéficiez de : 1178€/mois

> Loyer moyen mensuel (net de charges et de Taxe Foncière)

Effort d'épargne moyen mensuel : ≃142€/mois(1)

## Exemple d'acquisition:

Prix TTC du bien : \_\_\_\_\_267 299€

Frais d'acquisitions: \_\_\_\_\_8019€  
(acte + garantie de prêt)

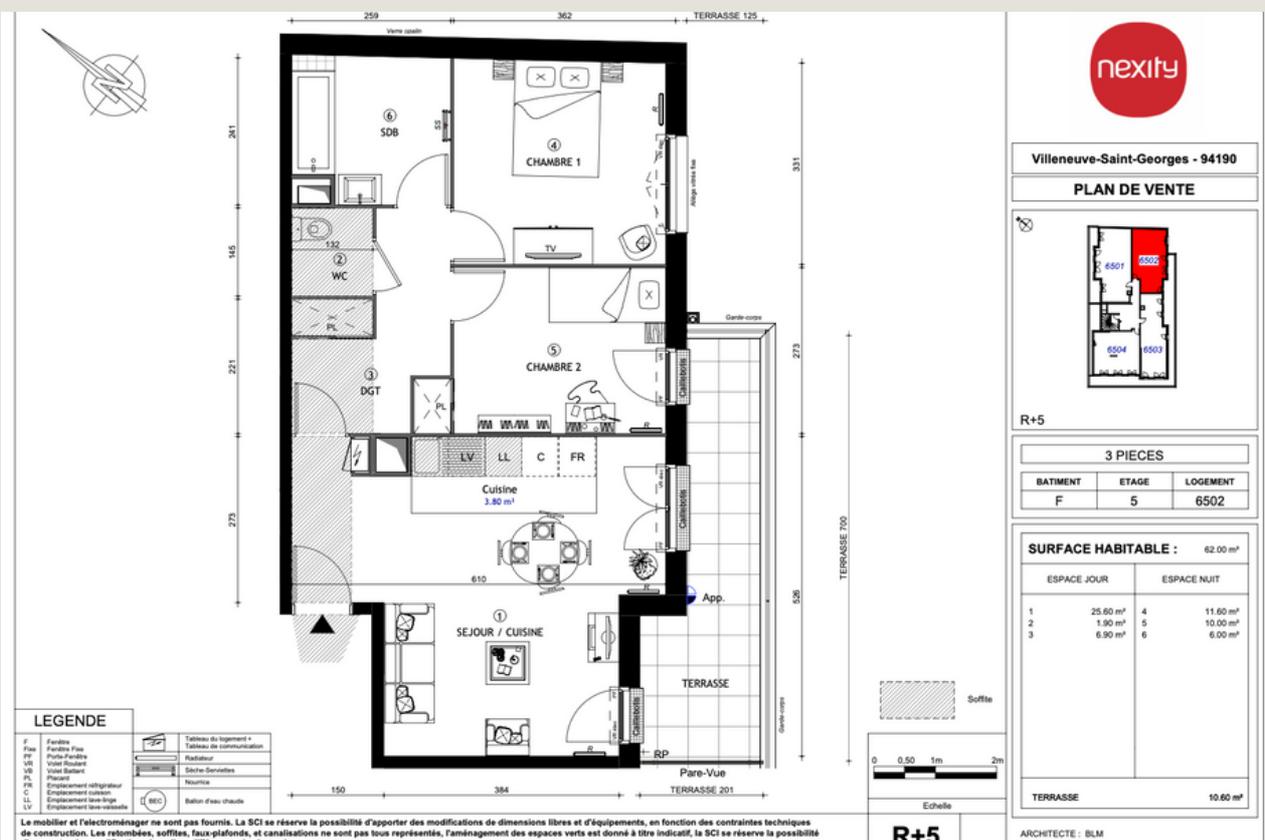
Montant total : \_\_\_\_\_275 318€

Apport personnel \_\_\_\_\_8019€

> 18% de réduction d'impôts sur 9ans

> Dernières normes thermiques et phoniques (RT 2012)

> Possibilité de louer aux ascendants et descendants. (hors foyer fiscal)



(1) Exemple d'acquisition d'un bien immobilier neuf disponible et actable avant fin 2022 d'une surface utile de 67.3 et d'un montant de 267 299€ TTC (stationnement inclus) en zone A définie par l'article 199nonovicies du CGI, dans le cadre fiscal Pinel 2022, soit un montant d'investissement total de 275 318 € après provision sur frais d'acquisition de 8019€ ; Hypothèse d'apport personnel de 8019 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 1320€ (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 2,25% + assurance (Taux moyen constaté auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 10 février 2022), coût total du crédit de 48 947,51 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 142 € ; Loyer mensuel moyen d'un montant 862 €, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,0 % par an, net de charges et hors taxe foncière) ; Gain d'impôt moyen de 445 €/ mois pendant les 9 premières années (Réduction d'impôts Pinel sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient. (Réduction d'impôts Pinel mensuelle sur la base d'une réduction de 18 % sur le prix de revient de l'opération + prise en compte d'un déficit ou bénéfice foncier moyen pour une TMI à 30 %, sous réserve du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire en zone A défini par décret du 1er octobre 2014).

(2) Réduction d'impôt de 18% de l'acquisition selon les conditions d'éligibilité de la loi Pinel pour un engagement locatif de 9 ans.



Plus de  
33 000  
logements  
disponibles dans  
toute la France

## CONTACTEZ-NOUS

Prenez rendez- vous avec  
votre conseiller

06 78 32 88 32

[julia@1bien9.com](mailto:julia@1bien9.com)

---

[WWW.1BIEN9.COM](http://WWW.1BIEN9.COM)