



GUIDE LOI PINEL



2019

Le dispositif Pinel, édicté à l'article 199 novobis du Code général des impôts, est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2014 en remplacement du régime Duflot.

Reconduit jusqu'en 2021, ce dispositif d'incitation à l'investissement locatif prolonge l'objectif instauré par la loi Duflot : pallier la pénurie de logements par la construction de logements neufs.

En effet, Il existe aujourd'hui un important déficit de logements en France. Pour remédier à ce déséquilibre, le Gouvernement s'est fixé comme objectif la création de 500 000 logements par an.

Pourquoi investir avec le dispositif Pinel ?



Avec le dispositif Pinel, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le prix de revient du bien immobilier. Vous devenez propriétaire et préparez votre retraite grâce aux futurs revenus des loyers :

POUR **PRÉPARER** L'AVENIR

Acheter un bien immobilier avec la loi Pinel est un excellent moyen pour vous constituer un patrimoine, diversifier vos placements et préparer votre retraite. Vous pourrez choisir, le moment venu, de l'habiter, de le revendre ou de percevoir un revenu complémentaire grâce aux loyers. Investir avec la loi Pinel dès aujourd'hui vous permet d'élargir votre patrimoine et de sécuriser votre épargne. Choisir l'immobilier locatif, c'est choisir de protéger votre famille, mais c'est aussi choisir de répondre à un véritable besoin structurel de logements en France. C'est un acte responsable.

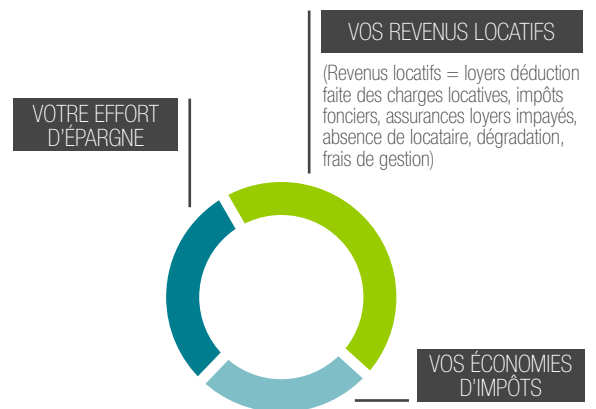
POUR **RÉALISER** UN INVESTISSEMENT EFFICACE ET SÉCURISÉ

Investir dans l'immobilier locatif avec la loi Pinel consiste en premier lieu à acheter un logement pour le louer afin de percevoir des revenus complémentaires et de vous constituer un patrimoine pérenne. La pierre reste une valeur refuge moins sensible aux aléas de la conjoncture que les produits d'épargne plus classiques.

L'investissement peut être optimisé grâce aux avantages fiscaux qui réduisent votre impôt sur le revenu.

Avec le dispositif Pinel, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt jusqu'à 21% du prix de revient du bien immobilier.

Vous pouvez vous constituer un patrimoine financé à crédit. L'effort d'épargne reste réduit, le financement étant en grande partie pris en charge par les loyers et l'économie d'impôt.



Le dispositif Pinel s'adresse à toute personne domiciliée en France qui souhaite réaliser un investissement à long terme dans le neuf (vente achevée) ou en vefa (achat sur plan) tout en bénéficiant d'une fiscalité attractive.



À qui s'adresse ce type d'investissement ?

les avantages fiscaux de la Loi Pinel



Jusqu'à 21 % du montant de l'investissement à imputer sur votre impôt sur le revenu.
Selon la durée d'engagement, le dispositif Pinel vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12% de la valeur d'acquisition du bien répartie sur 6 ans, de 18% répartie sur 9 ans ou de 21 % répartie sur 12 ans.

COMMENT **CALCULER** LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Votre réduction d'impôt de 12%, 18% ou de 21 % est calculée sur le prix de revient de l'appartement, c'est-à-dire le prix d'acquisition du logement majoré des frais d'acte notarié.

La base de calcul de la réduction d'impôt est limitée à deux logements et à 300 000 € par an. Elle est également soumise à un plafond de 5 500 € par m² de surface habitable.

Cette réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle s'impute pour la 1^{ère} fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de la même année (peu importe le mois de livraison, aucun prorata n'est effectué).



exemple



Pour un investissement de 160 000 € (frais d'acte notarié inclus) réalisé en 2018 et livré en 2019, vous pourrez réduire votre impôt de 3 200 € par an sur les revenus de 2019 à 2027. Soit au total 28 800 € sur 9 ans, ce qui équivaut à une réduction mensuelle de 266,66 € réduisant d'autant votre effort d'épargne mensuel.

Pour un investissement de 300 000 € (frais d'acte notarié inclus) réalisé en 2018 et livré en 2019, vous pourrez réduire votre impôt de 6 000 € par an sur les revenus de 2019 à 2027 et de 3 000 € par an de 2028 à 2030. Soit au total 63 000 € sur 12 ans, ce qui équivaut à une réduction mensuelle de 437,50 € réduisant d'autant votre effort d'épargne mensuel.

RÉALISEZ DES **ÉCONOMIES** SUPPLÉMENTAIRES GRÂCE AU DÉFICIT FONCIER

Les revenus fonciers d'une opération Pinel » sont imposables selon les règles de droit commun. Vous pourrez ainsi déduire de votre revenu imposable les charges et intérêts d'emprunt liés à votre acquisition. Les déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, seront déductibles de votre revenu imposable dans la limite annuelle de 10 700 €.

le choix du logement



UNE **FAIBLE** CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1er janvier 2013, la norme « RT 2012 » a été généralisée et devient obligatoire pour les nouveaux bâtiments résidentiels : la mise en place de cette norme permet de réduire d'un facteur 2 à 4 la consommation globale d'énergie du logement par rapport à un logement traditionnel (en particulier sur les besoins en chauffage), et de 30% par rapport à un logement construit dans le cadre de la « RT 2005 ».

Dans le cadre de la loi Pinel, seuls les logements bénéficiant de la norme « RT 2012 » ou du label « BBC 2005 » sont éligibles.

UN **ZONAGE** GÉOGRAPHIQUE LIMITÉ

L'avantage fiscal de la loi Pinel est uniquement possible pour les investissements réalisés dans les communes classées par un arrêté ministériel qui souffrent d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement.

Sont concernées les communes des zones Abis, A et B1. Les zones B2 et C sont totalement exclues du dispositif à compter du 1er janvier 2018.

La zone A bis concerne Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St -Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

Depuis le 6 juillet 2019, les communes d'Angers et de Poitiers sont en zone B1 (au lieu de B2 auparavant)

En contrepartie des avantages fiscaux, vous vous engagez à louer le logement non meublé à titre de résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans. Le locataire pourra être un ascendant ou un descendant de l'investisseur, cependant, il ne pourra pas faire partie de votre foyer fiscal. Vous serez également soumis au respect d'un plafond de loyer et d'un plafond de ressources pour choisir votre locataire.



la **mise** en
location

LE PLAFOND DE **LOYER**

Le plafond de loyer dépend de 2 paramètres : la zone géographique et la surface pondérée du logement.

LE **CALCUL** DU PLAFOND DE LOYER HORS CHARGES

La surface de votre appartement vous permettra d'obtenir un coefficient multiplicateur (plafonné à 1,20) qui se calcule ainsi : $0,7 + (19 / \text{surface pondérée du logement arrondi à la deuxième décimale la plus proche})$. Il suffit d'appliquer ce coefficient aux plafonds indiqués ci-après pour obtenir le plafond de loyer applicable à votre appartement.

	A BIS	A	B1	B2
Plafonds de loyer	17,17 € /m ²	12,75 € /m ²	10,28 € /m ²	8,93 € /m ²

(Plafonds applicables aux baux signés en 2019. Ces plafonds sont revalorisés chaque année au 1^{er} janvier)

exemples

Pour un appartement de 42 m² situé en zone B1.

Le coefficient est de $0,7 + (19/42) = 1,15$.

Le plafond de loyer au m² de l'appartement sera pour 2019 de $1,15 \times 10,28 \text{ €} = 11,82 \text{ €}$.

Le plafond de loyer hors charges « Pinel » de cet appartement sera donc de $42 \text{ m}^2 \times 11,82 = 496,44 \text{ €}$.

Quelques exemples de plafonds de loyer pour des surfaces type :

Logement moyen	Coeff.	Zone A BIS Plafond au m ²	Zone A Plafond au m ²	Zone B1 Plafond au m ²	Zone B2 Plafond au m ²
T1 - 30 m ²	1,20	20,60 €	15,30 €	12,34 €	10,72 €
T2 - 45 m ²	1,12	19,23 €	14,28 €	11,51 €	10,00 €
T3 - 60 m ²	1,02	17,51 €	13,00 €	10,49 €	9,11 €

LE **PLAFOND** DE RESSOURCES DU LOCATAIRE

Pour bénéficier du dispositif « Pinel », les ressources de votre locataire ne devront pas excéder un certain niveau fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la zone géographique du bien.

Ainsi, il convient de comparer le revenu fiscal de référence du locataire (année N-2), avec les plafonds ci-dessous :

	PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN €			
	A BIS	A	B1	B2
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €	45 044 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	13 341 €	12 213 €	8 936 €	8 041 €

(Plafonds applicables aux baux signés en 2019. Ces plafonds sont revalorisés chaque année au 1^{er} janvier)

exemple d'investissement



Supposons que vous vous portiez acquéreur en 2019 d'un appartement neuf à 160 420 € frais d'acquisition inclus, à Toulouse (zone B1). Ce logement d'une surface pondérée de 49,22 m² respecte la RT 2012.

En contrepartie d'avantages fiscaux, vous vous engagez à maintenir ce logement en location pour une durée minimale de six ou neuf ans avec possibilité d'aller jusqu'à douze ans et ce dans le respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Pour 2019, le plafond de loyer mensuel de ce logement sera donc de 551,26 € [(0,7 + 19 / 49,22) x 10,28 € x 49,22]

Selon la durée d'engagement de location minimale choisie, vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 3 208 € / an pendant six ou neuf ans, soit une réduction mensuelle de 267 € réduisant d'autant votre effort d'épargne mensuel. Au terme de ces neuf ans, vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1 604 € / an pendant trois ans en cas de renouvellement de l'engagement de location.

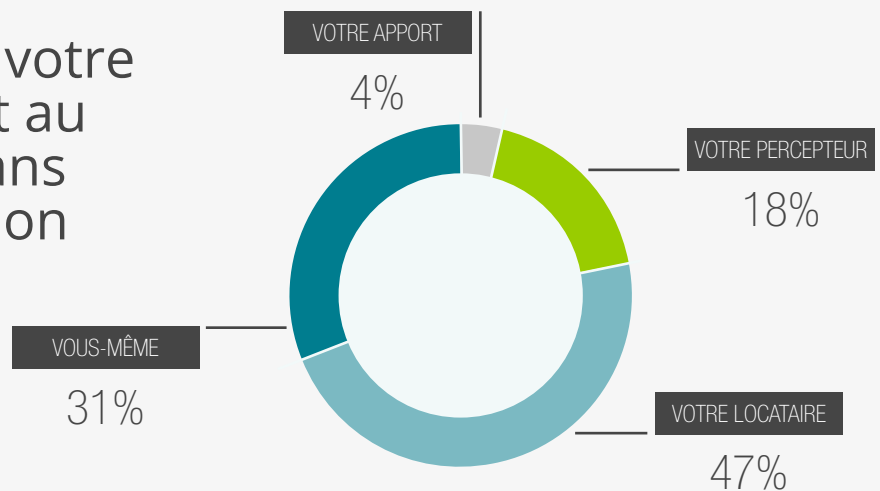
exemple

Exemple d'investissement avec la loi Pinel pour un jeune couple avec 2 enfants à charge, dont le revenu fiscal de référence est de 72 000 €.

Pour un même projet d'acquisition d'un appartement situé en zone B1 de 160 420 € frais d'acte notarié inclus, qui génère 500 € de loyers par mois :

En choisissant de vous engager sur une durée totale de 12 ans, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 21 % du prix de revient, soit jusqu'à 33 688 € de réduction d'impôt totale sur 12 ans (3 208 €/an pendant 9 ans puis jusqu'à 1 604 €/an pendant 3 ans).

Répartition de votre investissement au terme des 12 ans de défiscalisation



Au terme des 12 ans de location, le financement de l'opération se répartit de la manière suivante :

- les loyers perçus
- les économies d'impôt réalisées
- et l'effort d'épargne, solde restant à votre charge

Au terme du financement,

- vous devenez propriétaire d'un logement, avec un effort d'épargne moyen de 413 € / mois sur 20 ans et avec l'apport des frais
- vous disposez d'un bien immobilier de 188 465 € et d'une rente mensuelle de 604 € (avec une revalorisation à 1%)

Exemple de financement avec un prêt immobilier d'un montant de 155 993 €, décaissé en une seule fois, d'une durée de 20 ans intégrant un différé partiel d'un an, le remboursement s'effectue en mensualités d'un montant de 814 €, Assurance Décès-Invalidité obligatoire comprise. Coût total du crédit 39 367 €. Taux effectif global annuel fixe : 1,70 %.

Conditions en vigueur au 30/11/2018

Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Toulouse 31. Prêteur.

CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31. Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Société de Courtage d'Assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le numéro 07 022 951. Siège social : 6, place Jeanne-d'Arc -BP 40535 - 31005 TOULOUSE CEDEX 6 - 776916207 RCS TOULOUSE

Conditions proposées par la CRCA Toulouse 31 et réservées aux clients Crédit Agricole Immobilier - Selexia Immobilier

la remise en cause de l'avantage fiscal



Le non-respect de l'une des conditions exigées par les textes entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal octroyé par la loi Pinel.

Cas de remises en cause les plus fréquents :

- le non-respect des conditions de location pendant la période d'engagement.
- la vente ou donation du logement avant la fin de l'engagement de location.

Il existe toutefois quelques exceptions à la remise en cause de l'avantage : lorsque celle-ci intervient à la suite d'une invalidité de 2ème ou 3ème catégorie, du licenciement (à l'initiative de l'employeur) ou du décès de l'un des époux soumis à une imposition commune.

la loi Pinel et le plafonnement des niches fiscales



Vous avez déjà réalisé des opérations défiscalisantes, il est peu probable que le plafonnement des niches fiscales vous empêche de profiter pleinement d'une réduction d'impôt « Pinel ».

Depuis sa création en 2009, le plafonnement des niches fiscales a été chaque année revu à la baisse :

Année	Plafonnement
2009	25 000 € + 10% du revenu net imposable
2010	20 000 € + 8% du revenu net imposable
2011	18 000 € + 6% du revenu net imposable
2012	18 000 € + 4% du revenu net imposable
à partir de 2013	10 000 €

Pour ne pas pénaliser les investissements réalisés avant l'entrée en vigueur de chaque nouveau plafond, il existe un système d'articulation pour les investissements réalisés au cours d'années différentes. Dans le cas des investissements immobiliers, c'est la date d'acte notarié qui va déterminer le plafond applicable.

Seuls les investissements réalisés depuis du 1er janvier 2013 sont donc assujettis au plafond de 10 000 €.

en pratique

En 2017 un célibataire avec un revenu de 82 000 € net imposable devrait acquitter un impôt sur le revenu de 16 699 €.

Il bénéficie d'un total d'avantage fiscal de 19 556 € sur son avis d'imposition :

CRÉDIT D'IMPÔT	RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL	RÉDUCTION D'IMPÔT SCELLIER	RÉDUCTION D'IMPÔT SCELLIER
2 500 € pour un salarié à domicile employé en 2017	4 000 € acte et livraison en 2017	6 111 € acte en 2011	6 945 € acte en 2009

Pour apprécier le plafonnement des niches fiscales, il faudra tenir compte des différentes années d'investissement :

- le plafond de 10 000 € est respecté : les investissements réalisés depuis 2013 ne représentent que **6 500 €** d'avantage fiscal, ils sont donc retenus en totalité.
- le plafond 2011 de 22 920 € (18 000 € + 6 % de 82 000 €) est respecté : les investissements réalisés en 2011 et les années suivantes ne représentent que **12 611 € (6 500 + 6 111)** d'avantage fiscal, ils sont donc retenus en totalité.
- le plafond 2009 de 33 200 € (25 000 € + 10 % de 82 000 €) est respecté : les investissements réalisés en 2009 et les années suivantes ne représentent que 19 556 € (**12 611 + 6 945**) d'avantage fiscal, ils sont donc retenus en totalité.

Malgré un plafonnement de 10 000 € et deux investissements Scellier réalisés les années précédentes, l'investisseur bénéficie ici de la totalité de la réduction d'impôt procurée par le dispositif « Pinel ».

Réussir votre investissement



Votre projet est au cœur de notre mission et pour tirer le meilleur rendement de votre investissement locatif, **Crédit Agricole Immobilier**, promoteur et gestionnaire, vous accompagne à chaque étape de votre projet d'investissement.

1 SÉLECTIONNER DES BIENS IMMOBILIERS DE QUALITÉ

Crédit Agricole Immobilier vous propose des biens sélectionnés selon 4 critères nécessaires à la réussite de votre investissement, l'emplacement, la qualité de la construction, le potentiel locatif, le potentiel de revente. Crédit Agricole Immobilier réserve pour vous votre future acquisition.

2 ÉLABORER UN FINANCEMENT SUR-MESURE

Crédit Agricole Immobilier vous conseille dans le montage financier de votre dossier et dans la mise en œuvre d'un financement spécial investisseur adapté à votre projet et votre situation patrimoniale.

3 RÉALISER DES ÉCONOMIES D'IMPÔT

Après une étude approfondie de votre situation fiscale, Crédit Agricole Immobilier vous recommande un investissement éligible à la loi fiscale appropriée.

4 SÉCURISER VOS REVENUS LOCATIFS

Pour vous sécuriser vos revenus locatifs, Crédit Agricole Immobilier assure la mise en gestion du bien de la mise en location au suivi administratif et juridique; sélectionne des locataires et propose des solutions de garantie des loyers.



“ Nous vous accompagnons dans votre démarche ”

Crédit Agricole Immobilier met à votre disposition un simulateur Loi Pinel pour vous aider à concrétiser votre projet immobilier et à trouver le bien locatif le plus adapté à votre situation.

> à découvrir sur le site <https://pinel.ca-immobilier.fr>

Obtenez les résultats de votre simulation en 3 clics :

- Simulez votre réduction d'impôt en Pinel
- Visualisez la répartition de votre financement sur 9 ans
- Ajustez vos données en temps réel

N'hésitez pas à calculer dès à présent le montant de votre avantage fiscal grâce au simulateur loi Pinel gratuit et sans engagement.

nos agences en région

BRETAGNE/PAYS DE LA LOIRE CENTRE

RENNES

14, rue Chicogné
35000 Rennes

NANTES

1 rue Guglielmo-Marconi
44800 Saint-Herblain

VANNES

14, rue Ella Maillart
Zone tertiaire
de Laroiseau
BP 230
56006 Vannes cedex

TOURS

Centre d'affaires
26, rue James Wat
37200 Tours

BORDEAUX

13 cours du XXX juillet
33001 Bordeaux

OCCITANIE

TOULOUSE

9 impasse de Borderouge
BP 60401
31204 Toulouse cedex 2

MONTPELLIER

101 allée de Delos - Immeuble Europa
34000 Montpellier

Crédit Agricole Immobilier
12 place des États-Unis
92545 Montrouge cedex

09 77 422 422

appel non surtaxé

ca-immobilier.fr

ÎLE DE FRANCE SIÈGE SOCIAL

PARIS

12 place des États-Unis
92545 Montrouge cedex

RHÔNE-ALPES

LYON

1, rue Pierre de Truchis de Lays
69410 Champagne-au-Mont-d'Or

ANNECY

PAE Les Glaisins
4, avenue du Pré Félin
74940 Annecy-le-Vieux

PACA

AIX-EN-PROVENCE

25 chemin des Trois Cyprès
Route de Galice
13090 Aix-en-Provence

RÉFÉRENCES :

- Article 199 novovicés du code général des impôts.
- Décret n°2012-1532 du 29 décembre 2012.
- Arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone jusqu'au 30 septembre 2014 pour les zones A, B1 et B2.
- Arrêté du 22 décembre 2010 relatif au classement des communes en zone A bis jusqu'au 30 septembre 2014.
- Arrêté du 1er août 2014 rectifié par celui du 30 septembre 2014 relatif au classement des communes par zone et rectifié par arrêté du 4 juillet 2019 transférant les communes d'Angers et de Poitiers de la zone B2 à la zone B1.
- Décret n°2013-517 du 19 juin 2013.

Crédit Agricole Immobilier - Siège social 12 place des États-Unis - 92545 Montrouge cedex - SA au capital de 125 112 255 euros - 380 867 978 R.G.S. Paris - TVA intracommunautaire FR 12390867978 - Société de commercialisation : Setexia - Filiale de Crédit Agricole Immobilier SAS au capital de 160 000 euros - RCS Toulouse 381 422 690 - Groupe Crédit Agricole - Carte Professionnelle « Transaction sur Immeuble et fonds de commerce » n° CPI 3101 2015 000 001 356 délivrée par la CCI de le 23/10/2015 - Garantie financière de 120 000 euros auprès de GALIAN Illustrations non contractuelles. Septembre 2019



IMMOBILIER