



Immobilier locatif : exit Duflot, bonjour Pinel, que faut-il en penser ?

La loi Allur de Cécile Duflot sur l'encadrement des loyers a bel et bien fait fuir les investisseurs et son dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif a fait un flop. Pour relancer la construction, l'actuel Ministre du logement Sylvia Pinel a amélioré le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif en toiletant le régime Duflot.

La loi Pinel remplace donc la loi Duflot depuis le 1^{er} septembre et s'applique dès cette année. La réduction d'impôt « Pinel » s'applique aux contribuables fiscalement domiciliés en France qui acquièrent, ou font construire, des logements neufs ou assimilés à partir du 1^{er} septembre 2014 et qui s'engagent à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire, pour une durée minimale de 6 ans, 9 ans, ou 12 ans.

COMMENT FONCTIONNE CE DISPOSITIF ? QUE FAUT-IL EN PENSER ?

Ce que prévoit la loi

Les textes passent, le principe reste : vous investissez dans le logement à louer en respectant certaines conditions et en échange, les pouvoirs publics vous accordent un avantage fiscal. En l'occurrence, il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu qui pourrait atteindre 63 000 € sur 12 ans pour l'achat d'un logement neuf de 300 000 €, soit 21 % de la valeur du bien, ou encore 5 250 € par an. Autant dire, pour la plupart des foyers, la perspective de ne plus rien payer du tout !

En loi Pinel, les avantages fiscaux seront proportionnels à la durée de mise en location du logement. Le taux de la réduction d'impôt applicable au montant investi est de :

- 21 % pour les investisseurs de 2014 qui s'engagent à louer l'appartement sur 12 ans.
- 18 % pour les investisseurs de 2014 qui s'engagent à louer l'appartement sur 9 ans.
- 12 % pour les investisseurs de 2014 qui s'engagent à louer l'appartement sur 6 ans.

En pratique l'investisseur s'engage à louer son bien 6 ans et peut ensuite renouveler son engagement deux fois pour trois ans. La version Duflot imposait une durée de location de 9 ans, il y a donc là un réel assouplissement. La réduction d'impôt annuelle est égale à 2 % de la valeur de l'investissement pour les durées de location 6 ans et 9 ans. Après 9 ans cette réduction annuelle est de 1 % par an. Ces pourcentages d'appliquent sur le montant de l'investissement frais de notaire inclus dans la limite de 300 000 € alors qu'en Duflot s'ajoutait à ce seuil une condition supplémentaire de plafond de prix au mètre carré de 5 500 €. La réduction d'impôt commence l'année de livraison de bien ou, si il est achevé, l'année de la signature de l'acte. Là rien n'a changé.

Cette réduction d'impôt entre dans le plafond global des niches fiscales de 10 000 €. Tant que ce montant n'est pas dépassé il est donc possible de cumuler cette réduction fiscale avec d'autres investissements réducteurs d'impôt.

Où peut-on investir ?

Pour bénéficier de la réduction Pinel le bien doit répondre aux normes énergétiques RT2012 et se situer dans une zone éligible.

Zone A : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise.

Zone A bis : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne.

Zone B1 : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères comme Annecy, Bayonne, Cluses, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent.

Zone B2 : concerne les villes moyennes de 50 à 250 000 habitants.

Cette loi concerne les zones tendues marquées par un manque de logement. Toute une partie du territoire n'est donc pas éligible à la loi Pinel, c'est la zone C. En zone B2 les programmes doivent obtenir l'autorisation du Préfet. Ce zonage est important car il détermine les plafonds de loyer qu'il est possible de pratiquer.

Quel loyer ?

Le bien immobilier, une fois mis en location, ne doit pas dépasser un certain loyer plafonné en fonction de sa localisation. Les plafonds de loyer par zones sont :

- 16,72 € par m² pour la zone Abis
- 12,42 € par m² pour la zone A
- 10 € par m² pour la zone B1
- 8,69 € par m² pour la zone B2

Ces plafonds seront révisés chaque année tous les 1^{er} janvier.

Quel locataire ?

Grande nouveauté la loi Pinel permet de louer à un membre de la famille : ascendant descendant, comme dans l'ancien dispositif Scellier, à la seule condition qu'il soit détaché du foyer fiscal. Par ailleurs, le locataire doit respecter un plafond de ressource en fonction de la zone où se trouve le bien. Ce plafond de revenus est celui de l'année N-2 :

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN EUROS	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	36.502	36.502	29.751	26.776
Couple	54.554	54.554	39.731	35.757
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	71.515	65.579	47.780	43.002
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	85.384	78.550	57.681	51.913
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	101.589	92.989	67.854	61.069
Personne seule ou couple + 4 enfant à charge	114.315	104.642	76.472	68.824
Personne seule ou couple + 5 enfants à charge	+12.736	+11.659	+ 8.531	+ 7.677

Comment faire l'acquisition ?

Un investissement Pinel peut être acquis de manière classique en nom propre ou en SCI non assujettie à l'IS. En SCI le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt au prorata de sa quote-part du prix de revient. Les acquisitions en indivision sont aussi possibles et suivent la même de règle. Un investissement Pinel peut aussi être réalisé au travers d'une SCPI Société Civile de Placement Immobilier pour ceux qui souhaitent éviter tout souci de gestion.

Ce dispositif Pinel est-il plus avantageux ?

La réduction de 21 % sur 12 ans n'est pas négligeable. En effet, en supposant un investissement de 300 000 € en loi Pinel, un particulier peut déduire 63 000 € de ses impôts sur 12 ans ce qui revient à une réduction de la note fiscale de 6000 € par an pendant 9 ans et de 3000 € pendant les trois dernières années. La souplesse dans le choix de la durée de location est aussi un « plus ». Cependant il est bien rare de pouvoir rentabiliser un investissement sur une durée de 6 ans. Il n'en reste pas moins que c'est un élément rassurant pour ceux qui envisagent de louer un enfant.

C'est surtout le nouveau zonage en vigueur depuis le 1^{er} octobre qui change vraiment la donne sous l'angle de la rentabilité pour certaines villes et c'est ce toilettage qui rapproche les plafonds de loyer des réalités du marché local. Ainsi des villes comme Lille, Lyon, Marseille, Aix en Provence, Montpellier Toulon passent de la zone B1 à la zone A. Ce n'est pas anodin car le plafond de loyer passe de 10 € le m² à 12,42 € le m².

De grandes villes de province ont aussi été reclassées de B2 à B1 et deviennent éligibles au Pinel sans dérogation. Exemple : Le Havre, Caen, Dijon, Reims... où un loyer de 10 € par m² pourra être demandé au lieu de 8,69 € sous le régime Duflot.

Résultat de ce redécoupage, le propriétaire pourra appliquer des loyers 20 % plus élevés qu'auparavant et ainsi améliorer sa rentabilité. Une autre façon de faire voler en éclat le plafonnement voulu par Cécile Duflot. Il y a donc une véritable amélioration de la rentabilité locative avec le Pinel. La loi Duflot était bien plus sévère. On voulait tendre vers un loyer de 20 % inférieur au loyer du marché dans des villes comme Lyon ou Bordeaux, ce qui a eu pour conséquence de faire fuir les investisseurs. Et on les comprend !

Mais comme toujours attention : ce n'est pas parce que le dispositif Pinel autorise un certain niveau de loyer qu'il pourra être appliqué ! Lyon et Montpellier sont dans la même zone mais si à Lyon un loyer de 12 € à 13 € par m² correspond au prix du marché, c'est moins vrai de Montpellier où aucun quartier ne se loue à 12,42 € le mètre. Donc comme toujours, tout candidat à l'investissement doit vérifier la réalité du marché locatif.

En conclusion, faut-il profiter de ce nouveau dispositif ? Oui, à condition de bien choisir l'emplacement du bien et de s'entourer des compétences nécessaires. Surtout, il faut profiter d'un contexte de taux d'intérêt très bas pour optimiser cet investissement par le recours à l'emprunt.

PRINCIPALES DIFFÉRENCES ENTRE LA LOI DUFLOT ET LA LOI PINEL

	LOI DUFLOT	NOUVELLE LOI PINEL
Durée d'engagement	9 ans	6, 9 ou 12 ans
Réduction d'impôt	18%	12 % → 6 ans 18 % → 9 ans 21 % → 12 ans
Villes éligibles	Limitées	600 agglomérations environs
Loyer	Plafond inférieur de 20% des loyers du marché	Plafonds revus à la hausse
Location	Impossible à toute personne du même foyer fiscal	Location possible à vos enfants ou parents

30 SEPTEMBRE. UNE PROFESSION MOBILISÉE

