



Investir en Pinel

La loi Pinel, anciennement loi Duflot, a été mise en place en septembre 2014 par l'ancienne ministre du logement, qui a donné son nom au dispositif, Madame Sylvia Pinel.

Cette loi a pour but de favoriser l'investissement locatif dans le neuf en faisant bénéficier aux acquéreurs d'une importante réduction d'impôt.

L'investissement en Pinel permet de se constituer un patrimoine immobilier, une source de revenus supplémentaires et préparer sa retraite tout en allégeant ses impôts sur un certain nombre d'années. Le dispositif devait s'arrêter en 2021 mais suite à la crise sanitaire, il a été prolongé jusqu'en 2022.

Le dispositif Pinel, comment ça marche ?

Tout individu fiscalement domicilié en France peut prétendre à réaliser un investissement en loi Pinel.

Le dispositif Pinel permet d'obtenir une réduction d'impôt jusqu'à 63 000 € lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location et constituant la résidence principale du locataire.

Les conditions applicables au bien immobilier

Le logement doit répondre à certaines normes en fonction du type d'acquisition :

| TYPLOGIE DU LOGEMENT | PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EXIGÉE |
|------------------------------|--|
| Neuf ou en VEFA | RT2012 |
| Logement avec travaux | Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009 |

Le bien doit se situer dans une certaine zone géographique, en Zone A, A bis ou B1.

Il doit être destiné à la résidence principale du locataire et le propriétaire doit s'engager à louer le bien dans les 12 mois qui suivent sa livraison et pour une durée minimale de 6 ans.

Aussi, le propriétaire doit respecter les plafonds de loyer et de ressources des locataires afin de bénéficier du dispositif.



Les zones de la loi Pinel

Pour bénéficier du dispositif Pinel, il faut que le bien immobilier soit situé dans une zone de tension immobilière.

| LES ZONES | LES VILLES |
|------------------|---|
| A | Paris ainsi que 76 communes des Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Val-d'Oise. |
| A BIS | Agglomération de Paris, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération de Genève. |
| B1 | Grande couronne parisienne, tous les départements d'Outre-Mer ainsi que toutes les métropoles de plus de 250 000 habitants. |
| B2 | Elle ne fait plus partie de la loi Pinel en 2020. |
| C | Reste du territoire. |

Les plafonds de ressources du locataire

Au-delà des zones et du plafond du loyer à respecter il y a également une autre condition pour bénéficier du dispositif Pinel : les revenus des locataires. En effet, ces derniers ne doivent pas dépasser un certain plafond pour bénéficier d'un logement en Pinel. Le dispositif étant réservé aux ménages modestes.

Découvrez les plafonds définis en 2020 selon la composition du foyer.

| | ZONE A BIS | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
|---|-------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Personne seule | 38 465 € | 38 465 € | 31 352 € | 28 217 € | 28 217 € |
| Couple | 57 489 € | 57 489 € | 41 868 € | 37 681 € | 37 681 € |
| Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge | 75 361 € | 69 105 € | 50 349 € | 45 314 € | 45 314 € |
| Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge | 89 976 € | 82 776 € | 60 783 € | 54 705 € | 54 705 € |
| Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge | 107 053 € | 97 991 € | 71 504 € | 64 354 € | 64 354 € |



| | ZONE A BIS | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
|---|-------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge | 120 463 € | 110 271 € | 80 584 € | 72 526 € | 72 526 € |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | 13 421 € | 12 286 € | 8 990 € | 8 089 € | 8 089 € |

Le plafond des ressources peut donner l'impression de restreindre un grand nombre de personnes mais 70 % des ménages sont éligibles au Pinel.

Si vous ne respectez pas ou plus les conditions mais que vous bénéficiez de l'allègement fiscale, non seulement vous n'en bénéficierez plus pendant le reste de la période d'engagement, mais vous verrez également votre impôt majoré du montant des réductions obtenues depuis que vous en profitez.

Les conditions pour être éligible à un investissement en loi Pinel

Tout contribuable domicilié en France, y compris dans les DOM, qui achète un logement neuf en direct, via une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, ou via des parts de SCPI, peut être éligible au dispositif Pinel.

Le logement doit être acheté neuf, en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ou doit subir des travaux de réhabilitation/rénovation.

Quels sont les avantages d'acheter de l'immobilier neuf en Pinel ?

Le contribuable bénéficiera d'une réduction fiscale sur le prix d'achat dans la limite de 300 000 euros. L'allègement fiscal variera en fonction de la durée de location choisie :

- 12 % de réduction d'impôts pour une durée de location de 6 ans.
- 18 % de réduction d'impôts pour une durée de location de 9 ans.
- 21 % de réduction d'impôts pour une durée de location de 12 ans.

Pour plus d'informations à ce sujet, [cliquez ici](#). Les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition du Pinel sont déductibles des revenus fonciers.

À la fin de la durée de la mise en location déterminée, le propriétaire peut récupérer son logement (selon les règles de congés du bailleur), continuer à le louer, ou le vendre.

Le logement peut être loué à un ascendant ou descendant (contrairement au dispositif précédent loi Duflot).

Quelles sont les contraintes liées à l'investissement Pinel ?

Le logement doit constituer la résidence principale du locataire et doit être loué non meublé.

Les revenus du locataire ne doivent pas dépasser un certain seuil selon la zone géographique du bien loué et le nombre de personnes vivant dans le foyer fiscal,



cliquez [ici](#) pour découvrir les conditions.

Le loyer pratiqué en Pinel est plafonné selon la zone géographique et la surface du logement loué. Vous pouvez effectuer une simulation des loyers à percevoir en cliquant [ici](#).

La réduction d'impôt est limitée à deux logements par an et par foyer fiscal. Elle sera prise en compte sur un plafond maximum de 300 000 € par bien, avec un plafond à 5 500 € le m². Les loyers perçus sont imposés au titre des revenus fonciers, ils ne disposent d'aucun abattement particulier qui serait propre au dispositif [Pinel](#).

Les promoteurs immobiliers

En France, les promoteurs immobiliers sont de plus en plus nombreux dans le secteur du BTP mais ils ne se valent pas tous. Voici les 5 promoteurs qui ont eu les plus gros chiffres d'affaires en 2019 :

- Nexity
- Altarea
- Bouygues Immobilier
- Groupe Pichet
- Kaufman & Broad

Programmes éligibles au Pinel

DCS PATRIMOINE propose une sélection de programmes immobiliers tous éligibles au Pinel. N'hésitez pas à venir les découvrir en cliquant : [ici](#) et à contacter notre conseiller à tom@dcspatrimoine.fr pour avoir de plus amples informations sur le dispositif.

Synthèse

Si vous envisagez d'acquérir un logement en vue de le louer afin de bénéficier du [dispositif Pinel](#), assurez-vous que la demande dans la zone géographique est assez forte afin que votre bien se loue facilement. En effet, si le bien n'est pas loué dans les délais, vous perdrez toute la réduction d'impôt.

Calculer l'économie d'impôt hypothétique réalisée grâce au dispositif Pinel avant d'investir vous permettra d'être certain que la réduction d'impôt perçue correspond bien à vos attentes en matière fiscale et patrimoniale.

Ne pas oublier de prendre en compte avant d'investir tous les critères énoncés plus haut (plafonnement du loyer, engagement sur minimum 6 ans, plafonnement du montant pris en compte pour la réduction d'impôt...).

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

[Acteurs de la promotion immobilière](#)

[Financement Fonds Propres](#)



[Crédit Bancaire Promoteur immobilier](#)

[Garantie Financière d'Archement \(GFA\)](#)

[La vente immeuble à renover](#)

[Dommages - Ouvrages](#)

LES PLACEMENTS

[Placement Epargne](#)

[Placement immobilier](#)

[Le crowdfunding](#)

[Le financement participatif immobilier](#)

[Investissement Participatif](#)

[Investissement locatif](#)

[Meilleurs rendements](#)

[Meilleurs placements](#)

INVESTIR

[Dans quoi investir ?](#)

[Investir dans l'immobilier](#)

[Investir en SCPI](#)

[Investir en PINEL](#)

[Investir en LMNP](#)

[Investir dans l'assurance vie](#)

[Investir en PEA](#)

FISCALITÉ

[Qu'est-ce que le financement participatif ?](#)

[Fiscalité Immobilière](#)

[Fiscalité SCPI](#)

[Défiscalisation SCPI](#)

[Fiscalité Pinel](#)

[Fiscalité malraux](#)

[Fiscalité de l'assurance vie](#)

[Fiscalité LMNP](#)

[Défiscalisation immobilière](#)



Investir avec DCS-PATRIMOINE c'est l'assurance d'un investissement transparent avec une équipe disponible pour répondre à toutes vos questions

Informations

[Qu'est-ce que le financement participatif ?](#)



[Le concept](#)

[Inscrivez-vous](#)


[Indicateurs de performance](#)

[Nous Contacter](#)

Contact

 +33 4 83 43 74 36

 contact@dcs-patrimoine.com

 Du lundi au vendredi 9h - 13h

 182 Rte de la Rumeyere, 69390 Charly, France

© Copyright 2023 by dcs-patrimoine



[Informations légales](#) – [Conditions Générales d'utilisation](#) – [Politique de confidentialité](#)

***AVERTISSEMENT : Les projets proposés peuvent présenter un risque de perte partielle ou totale du capital investi alors DCS PATRIMOINE dans l'optique d'assurer les investissements de ses clients, souscrit chaque investissement et projet à une assurance capital risque. Cela est obligatoire et la prime d'assurance est déduite des intérêts produits par le capital.

L'assurance permet de récupérer jusqu'à 85% du capital investi.***

Le site dcs-patrimoine.com présente les activités des sociétés DCS PATRIMOINE, qui propose un service de conseil en investissements participatifs et financier.

DCS PATRIMOINE, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000€, conseiller en investissements participatifs et financier immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 10055973. SARL au capital de 1.000.000 € dont le siège social est sis 182 RUE DE LA RUMEYERE – 69390 CHARLY France et immatriculée au RCS Lyon B 521 388 280| Membre de Financement participatif et financier France, association agréée par l'Autorité des marchés.

DCS PATRIMOINE, société à responsabilité limitée, immatriculée sous le SIREN 521388280, est active depuis 12 ans. Localisée à CHARLY (69390), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des autres activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite, n.c.a

