

LA LOI PINEL : QUE FAUT-IL RETENIR ?

Point patrimonial

LETTRE N° 27 : OCTOBRE 2018

Dans son projet de texte baptisé « **Habitat, mobilité, logement** », dévoilé le 20 septembre 2017, le gouvernement a décidé de **reconduire la loi Pinel en 2018** pour une durée de 4 ans.

Pour rappel, la loi Pinel 2018 permet à tout investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt qui peut atteindre jusqu'à 21% du prix du bien pour un investissement réalisé sur une durée de 12 ans dans un programme neuf éligible.

Les conditions de défiscalisation :

Pour qu'un logement soit éligible au dispositif Pinel, il doit s'agir d'un **logement neuf** ou en **état futur d'achèvement**, ou bien d'un **logement ancien faisant l'objet de travaux de réhabilitation** (attention cependant : les travaux doivent s'achever avant le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant l'acquisition du bien).

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de votre investissement. Il est limité à **deux logements par an** pour un maximum de **300.000€** avec un plafond de **5.500€/m²**

Nouveautés sur les zones Pinel :

Sur les quatre prochaines années, les zones d'application de la loi Pinel seront recentrées sur les **zones A** (Paris et la petite couronne), **A bis** (agglomérations de l'Île de France et de la Côte d'Azur, Lille, Lyon, etc.) et **B1** (agglomérations de + de 250.000 habitants, grande couronne parisienne, etc.). Les zones B2 et C sortent du dispositif dès 2018.

Cette mesure va dans le sens de ce que nous conseillons à nos clients depuis toujours : **le plus important est l'emplacement**. Il faut investir dans des villes en devenir, notamment proches des nouvelles gares du **Grand Paris** : Ligne 15, Ligne 11, Ligne 14, Tramway T1...

Louer à sa famille :

De plus en plus, les jeunes, comme les personnes âgées, rencontrent des difficultés pour se loger. Pour permettre à des investisseurs d'aider les membres de leur famille à trouver un logement, la loi Pinel, contrairement à l'ancienne loi Duflot, les autorise à louer leur bien à **leurs descendants ou ascendants**.

Certaines conditions sont à prendre en compte : les **plafonds de loyers et de ressources** du locataire imposés par la loi doivent être respectés et le membre de la famille qui est locataire doit avoir sa propre déclaration de revenus, il n'est donc pas possible de louer votre bien à votre enfant s'il est encore rattaché à votre foyer fiscal.

Entre **investissement dans l'immobilier neuf et entraide intergénérationnelle**, acheter un appartement tout en profitant du dispositif Pinel, semble alors une solution innovante.

Un environnement économique favorable :

L'immobilier est la seule classe d'actif finançable à 100 %, permettant ainsi de profiter des **taux d'emprunt très bas**. L'espérance de plus-value du Grand Paris, alliée à une bonne rentabilité tenant compte de la réduction certaine d'impôt vous donneront toutes les armes pour réaliser un bon investissement.

À noter (prélèvement à la source) que le montant de l'avance du crédit d'impôt sera porté à 60% en Janvier 2019, pour les investissements effectués avant le 31/12/2017.

Cela aura pour effet d'améliorer la trésorerie du contribuable par rapport à l'ancien système.

Nous sommes à votre disposition pour définir ensemble une **stratégie d'investissement** en immobilier locatif et vous **accompagner** tout au long de votre investissement.

Audrey TEXIER-GODET
a.texier-godet@ampegest.com

Benjamin SPIVAC
b.spivac@ampegest.com

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement, ni une offre pour acheter ou vendre quelques placements spécifiques. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Toutes ces données ont été établies de bonne foi sur la base d'informations comptables ou de marché. Les données comptables n'ont pas toutes été auditées par le commissaire aux comptes. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession de ce présent document sont invitées à la demande d'Ampegest à se renseigner et à respecter toutes les lois et règlements applicables relatifs à la possession ou à la distribution de tels supports d'information.