

# GUIDE PRATIQUE

## LOI PINEL

BIEN S'INFORMER AVANT D'INVESTIR

---

Prolongation  
jusqu'à fin  
**2021**



**Plus avantageux que la loi Duflot :**  
**jusqu'à 12 ans sans impôt !**

# LE GUIDE DE LA LOI PINEL

La-loi-pinel.com vous offre un guide complet et illustré sur la loi fiscale Pinel, nouvelle loi de défiscalisation qui remplace la loi Duflot depuis le 01 septembre 2014. Plus avantageuse, elle offre jusqu'à **63 000 €** de réduction d'impôt sur 12 ans.

Ce guide vous permet de **comprendre les conditions et les avantages de la loi**. Nos experts vous apportent **de nombreux conseils** qu'ils illustrent par des cas pratiques, pour une compréhension claire et synthétique du dispositif Pinel.

Pas à pas, découvrez **comment réussir votre investissement** Pinel et acquérir le bien neuf le plus adapté à votre situation et à vos objectifs.

Notre souhait est de vous aider à choisir votre investissement **en fonction de vos objectifs**. Pour cela, il est important de comprendre les tenants et aboutissants du dispositif : pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez investir dans un bien neuf et le louer sur une durée de **6, 9 ou 12 ans**. En fonction de la durée d'engagement, vous bénéficiez d'une réduction de **12, 18 ou 21%**. Comprendre la loi Pinel, c'est aussi s'informer sur la politique de zonage et de plafonds.

Comprenez les enjeux et les avantages d'un investissement en loi Pinel **grâce à l'aide de nos experts**.

*L'équipe la-loi-pinel.com*



# SOMMAIRE

---

POURQUOI INVESTIR EN PINEL ? .....	1
<b>1. LA LOI PINEL</b> .....	<b>2</b>
1-1 Les grands principes de la loi .....	2
1-2 Les avantages de la loi .....	3
a- Réduction d'impôt .....	3
b- Préparer sa retraite .....	3
c- Se constituer un patrimoine .....	3
d- Protéger ses proches .....	3
1-3 Exemple d'un investissement Pinel .....	4
1-4 Les conditions de la loi .....	5
a- Les conditions d'achat .....	5
Le logement .....	5
Les zones Pinel.....	6
b- Les conditions de location .....	7
Durée de location du bien .....	7
Délai de mise en location .....	7
Plafond de loyer.....	7
Calcul de la surface pondérée.....	7
Prix de location au mètre carré.....	7
Calcul du coefficient multiplicateur .....	8
Exemple de calcul du plafond de loyers .....	8
Plafond de ressources des locataires.....	9
c- Les conditions particulières .....	10
Les conditions fiscales.....	10
d- Les principaux modes d'acquisition.....	10
Investisseur particulier .....	10
Investir en SCI .....	10
Investir en SCPI .....	10
Investir en indivision .....	10
<b>2. TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES</b> .....	<b>11</b>
2-1 Optimiser l'emplacement de l'investissement.....	11
2-2 Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport .....	12
2-3 Préparer sa déclaration fiscale.....	12
2-4 Investir : une démarche claire en 10 étapes .....	13
2-5 Mélanie et Jean : investir pour transmettre un patrimoine .....	14
<b>3. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET</b> .....	<b>16</b>
3-1 Réalisez votre simulation.....	16
3-2 Faites-vous accompagner .....	17

# POURQUOI INVESTIR EN PINEL ?



## LES ORIGINES DE LA LOI PINEL

Pour faire appel aux investissements des particuliers afin de soutenir la construction immobilière et combler la pénurie de logements, des politiques incitatives sont régulièrement mises en place. Dans ce cadre, la loi Pinel (par l'offre d'une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21%) veut soutenir l'investissement des particuliers dédié à l'augmentation de la production de logements neufs.

Pour augmenter l'offre de ces biens destinés à la location non meublée, en qualité de résidence principale, dans les zones déterminées, la loi Pinel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt et vous permet d'investir dans un secteur pérenne et rentable.

## POURQUOI INVESTIR ?

Véritable solution d'épargne, le dispositif Pinel vous permet de vous assurer une rente conséquente et un capital patrimonial important. Produit financier classique, l'investissement locatif permet d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui proposé par les produits bancaires traditionnels, sans compter l'avantage fiscal. Le contexte actuel est favorable aux investissements du fait des prix attractifs des biens neufs et

de la forte demande locative. En plus de cela, l'année 2020 offre des taux de crédits immobiliers exceptionnellement bas : on note des possibilités d'emprunter à 0.65 % sur 15 ans et 0.7 % sur 20 ans.

La conclusion ne laisse pas de doute : le marché offre les meilleures conditions pour investir dans le secteur immobilier locatif avec une rentabilité soutenue par le dispositif Pinel.

## INVESTIR EN 2020

2020 est une année particulièrement faste pour investir dans l'immobilier. Une tendance qui semble se poursuivre jusqu'à la fin de l'année. Nos experts sont là pour vous aider à réussir cet investissement locatif. Ils vous permettent également de trouver le bon équilibre entre la potentialité d'investir aujourd'hui dans une zone géographique dynamique et celle d'évaluer sa rentabilité future, dans la décennie à venir. L'emplacement de votre bien dans des zones où la tension locative est importante doit donc se confronter à sa rentabilité qui, elle, fluctue en fonction des caractéristiques démographiques, économiques et locales.

**C'EST LE MOMENT D'INVESTIR !**

# POURQUOI INVESTIR EN LOI PINEL ?

J'INVESTIS EN LOI PINEL SUR :		6 ans	9 ans	12 ans
JE BÉNÉFICIE DE :				
	→ L'opportunité de devenir propriétaire sans apport !			
	→ La réduction d'impôt sur le montant de mon investissement de :	<b>12%</b>	<b>18%</b>	<b>21%</b>
		jusqu'à 36 000 €	jusqu'à 54 000 €	jusqu'à 63 000 €



## COMMENT BÉNÉFICIER DE CES RÉDUCTIONS ?

1 → En investissant dans un logement neuf qui bénéficie du label RT 2012 ou BBC 2005

2 → En le louant pendant :

6 ans

9 ans

12 ans

Possibilité de louer le logement à mes descendants ou ascendants !

3 → En respectant ces 3 conditions :

**LOI  
PINEL**

Les zones Pinel



Les plafonds de loyers



Les plafonds de ressources des locataires

# 1. LA LOI PINEL

---

## 1.1. Les grands principes de la loi

La loi Pinel est une loi fiscale en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 dédiée à l'investissement locatif neuf. La loi Pinel possède un volet environnemental et un volet social : les logements devront répondre à des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires. Elle concerne tous les contribuables français souhaitant investir dans un logement neuf, même sans apport. À travers cet investissement, **réduisez votre impôt sur le revenu de 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement** sur une durée de 6, 9 ou 12 ans. Avec une limite d'investissement plafonnée à 300 000 €, vous pouvez économiser **jusqu'à 63 000 €** ! En plus de s'adapter à vos objectifs avec un engagement de location modulable, la loi Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches : ascendants ou descendants (sous certaines conditions).

### LES GRANDS POINTS À RETENIR DE LA LOI PINEL :

RÉDUCTION D'IMPÔT DE 12, 18 OU 21% DU MONTANT DE VOTRE INVESTISSEMENT !

JUSQU'À 63 000 € D'ÉCONOMIES SUR 12 ANS !

DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS APPORT !

LOUER À VOS DESCENDANTS OU ASCENDANTS (SOUS RÉSERVE DE CONDITIONS) !

UN INVESTISSEMENT QUI SUIT VOS OBJECTIFS !

*Retrouvez la loi, détaillée par nos experts, sur le site [la-loi-pinel.com](http://la-loi-pinel.com)*

## 1.2. Les avantages de la loi

### a- Réduction d'impôt

12, 18 ou 21% : ce sont les taux de réduction offerts par le dispositif Pinel pour vous inciter à investir dans l'immobilier neuf, répartis sur 6, 9 ou 12 ans de manière linéaire.

*Exemple :*

Monsieur DUPONT achète un appartement à Paris à 300 000 €.

Il défiscalise au choix : 36 000 € sur 6 ans, soit 6 000 € par an.

54 000 € sur 9 ans, soit 6 000 € par an.

63 000 € sur 12 ans, soit 6 000 € par an sur 9 ans, puis 3 000 € par an sur les 3 dernières années.

### b- Préparer sa retraite

L'investissement en loi Pinel est un dispositif adapté à la préparation de votre retraite. Une fois l'engagement de location Pinel révolu (6, 9 ou 12 ans), vous pourrez, au choix, continuer de percevoir les rentes locatives par la mise en location de votre bien ou récupérer un capital conséquent en revendant le logement.

L'investissement sera amorti une fois la retraite arrivée et vous permettra de générer une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

### c- Se constituer un patrimoine

La loi Pinel vous permet de devenir propriétaire et ce, sans apport. En effet, votre bien est financé par :

- les loyers perçus
- l'avantage fiscal
- un effort d'épargne à hauteur de vos capacités

Le dispositif Pinel facilite la possibilité d'investir et de se constituer un patrimoine. C'est en effet l'un des seuls dispositifs permettant de générer une rentabilité conséquente sans apport de départ.

### d- Protéger ses proches

Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance, et de la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers). Et vous pouvez, contrairement à loi Duflot, louer votre bien à un de vos ascendants ou un descendants (sous réserve de conditions).

# LA LOI PINEL

---

## 1.3. Exemple d'un investissement Pinel

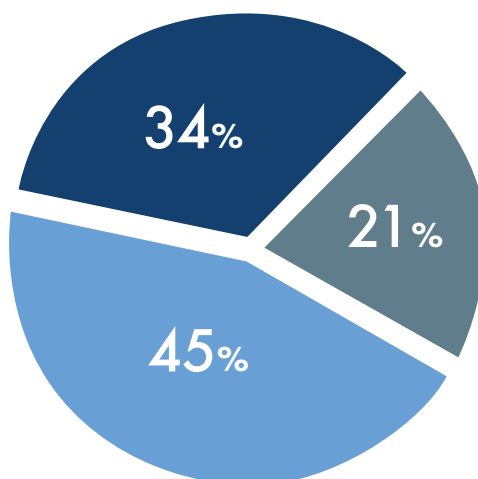
Pour un investissement de **150 000 € sur 12 ans**



- > votre réduction totale d'impôt s'élève à **31 500€**
- > les rentes mensuelles perçues à travers les loyers représentent la somme de **67 500 € sur 12 ans**



Votre bien vous coûte, en conclusion, **51 000€**  
**66%** de votre bien est payé par la réduction d'impôt et le locataire.



LOYERS

ÉPARGNE

RÉDUCTION D'IMPÔT



# LA LOI PINEL

---

## 1.4. Les conditions de la loi

### *α- Les conditions d'achat*

#### LE LOGEMENT

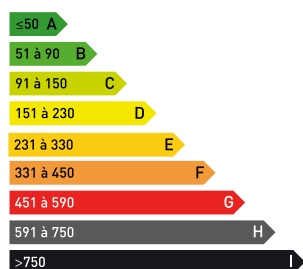
Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, le logement doit répondre à l'une des définitions suivantes :

- être neuf,
- être vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins 15 ans.

Dans tous les cas :

- le logement doit être loué non meublé,
- il doit être dédié à l'habitation principale du locataire,
- il doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur :

label BBC 2005 ou respect de la Réglementation thermique 2012. La RT 2012, comme le label BBC, fixe un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m<sup>2</sup> (Niveau A sur l'indicateur de performance énergétique). Cette nouvelle réglementation permettra de diminuer les émissions de CO<sup>2</sup> entre 13 et 35 millions de tonnes d'ici à 2020.



Indicateur de performance énergétique des bâtiments (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an)

#### BON À SAVOIR



*La vente en état futur d'achèvement*

*L'acquisition du logement doit intervenir entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée, aussi si la rénovation du logement est terminée après le 31 décembre 2021, l'investisseur pourra tout de même bénéficier de la réduction d'impôt.*

# LA LOI PINEL



DES ZONES RECENTRÉES POUR MIEUX AIDER LES VILLES EN SITUATION DE TENSION IMMOBILIÈRE

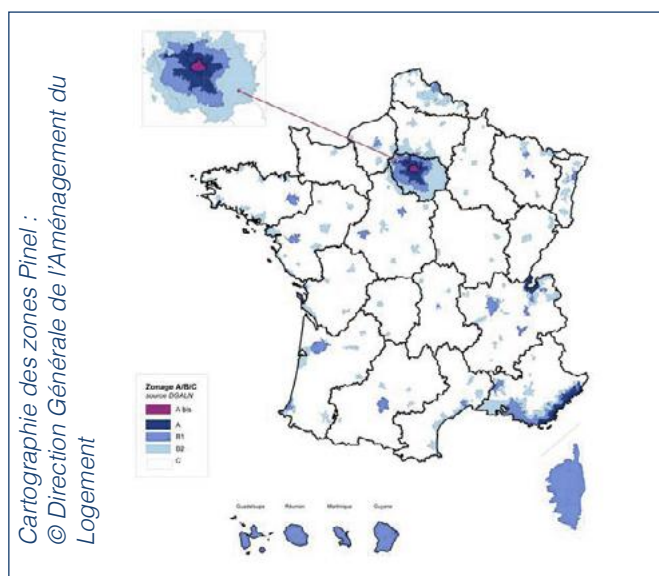
## LES ZONES PINEL

Les zones Pinel sont resserrées là où le manque de logements se fait le plus ressentir. Ce qui vous assure, en tant qu'investisseur, une location optimale. Ces zones ont été mises à jour avec le passage de la loi Duflot à la loi Pinel, pour améliorer la rentabilité des investissements.

La politique de zonage est centralisée sur les zones A Bis, A et B1, c'est-à-dire Paris et les grandes agglomérations françaises.

Après avoir bénéficié d'une année de transition, la zone B2 n'est plus éligible au dispositif Pinel depuis le 1er janvier 2019.

La zone C était éligible sous dérogation jusqu'à la fin 2017, mais ne l'est plus depuis le 1er janvier 2018.



- **Zone A Bis** : Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible)
- **Zone A** : Ain, Alpes Maritimes, Boûches du Rhône, Corse du Sud, Hérault, Nord, Oise, Rhône, Haute Savoie, Seine-et-Marne, Yvelines, Var, Essonne (éligible), Saint-Denis (éligible), Val-de-Marne (éligible), Val-d'Oise (éligible).
- **Zone B1** : Grandes agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse du Nord.
- **Zone B2** : Communes allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants et non incluses dans la zone B1 (éligible temporairement puis sous dérogation)
- **Zone C** : Reste du territoire (inéligible)

### ➤ Plafond du prix d'achat au mètre carré

Le prix d'acquisition du logement Pinel est plafonné à 5 500€/m<sup>2</sup>. Il n'est pas interdit d'acheter un bien au-dessus de ce plafond. Cependant, au-delà de ce seuil, la réduction d'impôt n'est pas applicable.

### ➤ Limitation du nombre d'investissements

La limitation est portée à deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Au-delà de ce plafond, la réduction d'impôt n'est plus applicable.

# LA LOI PINEL

---

## *b- Les conditions de location*

### **DURÉE DE LOCATION DU BIEN**

L'investisseur en loi Pinel s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans. Il aura cependant le choix, pour un avantage fiscal plus important, d'investir 9 ou 12 ans.

### **DÉLAI DE MISE EN LOCATION**

La location devra être effective dans les 12 mois qui suivent l'acquisition du bien immobilier Pinel.

### **PLAFOND DE LOYERS**

Le plafond de loyers Pinel correspond au montant du loyer maximum autorisé. Il est exprimé hors charge. Il se calcule selon la formule suivante :

Loyer plafonné (L) = Surface pondérée (SP) x Prix de location (PL) x Coefficient multiplicateur (CM)

$$L = SP \times PL \times CM$$

### **CALCUL DE LA SURFACE PONDÉRÉE**

La surface pondérée est égale à la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes (balcons, caves, etc.). Dans ce calcul, la surface des annexes est plafonnée à 8m<sup>2</sup> au total, après calcul.

Attention : les parkings ne sont pas considérés comme des surfaces annexes.

### **LE PRIX DE LOCATION AU MÈTRE CARRÉ**

Le prix de location au mètre carré est établi en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement Pinel. Il est fixé par le texte de loi.

*Tableau des prix de location au mètre carré par zone :*

<b>Zone A Bis</b>	17,43 €/m <sup>2</sup>
<b>Zone A</b>	12,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Zone B1</b>	10,44 €/m <sup>2</sup>
<b>Zone B2</b>	9,07 €/m <sup>2</sup>

# LA LOI PINEL

---

## CALCUL DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

Le coefficient multiplicateur vient modérer le loyer en fonction de la surface pondérée du logement. Ce coefficient permet de bonifier le loyer pour les logements de petites surfaces (inférieures à 38m<sup>2</sup>) et de le diminuer pour les plus grandes (supérieures à 38m<sup>2</sup>). Il est compris entre 0,70 et 1,20 (valeur plafond). Sa valeur est arrondie au centième près (0,01).

Le coefficient se calcule d'après la formule suivante :

Coefficient multiplicateur (CM) =  
 $0,7 + 19 / \text{Surface pondérée (SP)}$

$$CM = 0,7 + \left( \frac{19}{SP} \right)$$

## EXEMPLE DE CALCUL DU PLAFOND DE LOYER

Monsieur DUPONT souhaite louer son bien de 33m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute un balcon de 5m<sup>2</sup> situé à Bordeaux en zone B1.

Pour déterminer le loyer plafond qu'il va pouvoir demander à son locataire, il calcule :

- la surface pondérée de son logement : 35,5m<sup>2</sup>  
 $33 + 5 / 2 = 33 + 2,5 = 35,5$
- le prix de location de sa zone rapporté au mètre carré :  
10,44 €/m<sup>2</sup>
- le coefficient multiplicateur de son logement : 1,20  
 $0,7 + 19 / 35,5 = 0,7 + 0,54 = 1,24^*$   
(\*plafonné à 1,20 selon les conditions du texte de loi)
- Il calcule alors son plafond de loyer : 437,93 €/mois (hors charges)  
 $35,5 \times 10,44 \times 1,20 = 444,74 \text{ €}$

Monsieur DUPONT louera son appartement pour un montant maximum de 444,74 € par mois.



# LA LOI PINEL

## PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Fixés annuellement par décret, les plafonds de ressources des locataires dépendent des zones Pinel.

Ils sont calculés sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2 du foyer fiscal du (ou des) signataire(s) du bail de location.

Plafonds de ressources des locataires, pour l'année 2020 :

Composition du foyer	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	38 465 €	38 465€	31 352€	28 217€
Couple	57 489€	57 489 €	41 868 €	37 681€
Personne seule ou couple + 1*	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou couple + 2*	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou couple +3*	107 053 €	97 991€	71 504 €	64 354 €
Personne seule ou couple + 4*	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration/pers. à charge à partir de la 5ème*	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

\*personne(s) à charge

### **Exemple :**

Monsieur et Madame BERNIER sont jeunes mariés et ont un enfant à charge. Ils souhaitent louer le bien de Monsieur DUPONT, un 38m<sup>2</sup> à Bordeaux (zone B1) avec balcon. Ayant un revenu imposable de 42 030 € (revenu fiscal de référence), ils peuvent louer ce logement car ils ne dépassent pas le seuil imposé par la loi de 50 349 €.



# LA LOI PINEL

---

## *c- Les conditions particulières*

### **LES CONDITIONS FISCALES**

- Les investissements en loi Pinel sont limités à 300 000 € par foyer fiscal.
- Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an.

## *d- Les principaux modes d'acquisition*

### **INVESTISSEUR PARTICULIER**

Pour investir en qualité de particulier, il suffit d'être contribuable français, à savoir payer des impôts à l'État français.

### **INVESTIR EN SCI (SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE)**

Vous bénéficiez de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient qui correspond à vos droits sur le logement concerné. Ce logement doit être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (comme les SCI), autre qu'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

### **INVESTIR EN SCPI (SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER)**

Vous bénéficiez de la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, en tant qu'associé d'une SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en votre nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

### **INVESTIR EN INDIVISION**

Avec un investissement en indivision, tous les ayants droit bénéficieront de la réduction d'impôt, celle-ci sera proportionnelle à leur investissement respectif dans le prix de revient du logement.



## 2. TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES

### 2.1. Optimiser l'emplacement de l'investissement

L'engagement de location Pinel impose de louer votre bien le plus rapidement possible. Pour cela, votre logement doit être attractif.

#### LA VILLE ET LE QUARTIER

Optez pour un investissement Pinel dans une ville :

- dynamique ; vérifiez les critères suivants : la démographie, l'économie locale, l'environnement social et environnemental, l'accès à des lieux culturels ainsi que le potentiel universitaire,
- où il existe une véritable capacité d'évolution du prix de vente de votre bien; renseignez-vous quant aux prix de l'immobilier neuf de la ville,
- accessible; analysez les transports en commun, la proximité des grands axes routiers;  
il est nécessaire de réfléchir à la vie au quotidien de vos futurs locataires,
- qui offre de nombreuses commodités et différents services publics de proximité (écoles et universités, commerces, lieux de vie...).

Ces atouts sont applicables au niveau de la ville comme au niveau du quartier.

**Notre conseil :** ayez une vision à moyen terme. Votre investissement Pinel s'étale au minimum sur 6 ans. Pensez donc également à avoir une approche en termes de potentialités. Intéressez-vous à l'évolution des prix de l'immobilier et aussi à l'existence de futurs projets d'aménagement de la ville, du quartier.

#### LE LOGEMENT

Votre bien immobilier doit être choisi en fonction des critères suivants :

- il doit être agréable et fonctionnel,
- veillez à l'orientation de votre logement neuf et surtout à la vue de ce dernier; ce sont des atouts à la location et à la vente,
- soyez attentif aux charges de copropriété; privilégiez plutôt les copropriétés dôtées d'une âme qui resteront attractives dans le temps,
- choisissez la typologie de votre bien en fonction de votre cible : un studio, T1 bis ou T2 sera très recherché par les jeunes actifs ou étudiants; les T2 et T3 sont quant à eux recherchés par les célibataires, les couples et de plus en plus par les familles monoparentales; pour finir, les T4 et T5 sont recherchés par les familles, souvent locataires plus stables, qui ont tendance à s'approprier le bien et à en prendre soin.

**Notre conseil :** n'oubliez pas que la réussite de votre investissement passe par le taux de location. Projetez-vous dans votre logement : vous devez facilement vous imaginer y vivre ! Et bien sûr, déplacez-vous ! Prenez le temps de cette visite pour mieux vous rendre compte des prestations et de la qualité des équipements.

# LA LOI PINEL

## 2.2. Financer l'opération par un prêt immobilier sans apport

La loi Pinel autorise que le logement soit acquis par un prêt immobilier ou bien directement par vos fonds propres.

La déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers est applicable et génère une réduction d'impôt supplémentaire. Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le prix du logement global. On parle d'ailleurs de coût d'acquisition total.

Afin de maximiser votre investissement sur un plan financier et fiscal, et si votre capacité d'endettement le permet, il est conseillé de financer votre bien immobilier avec un emprunt bancaire total sans aucun apport. Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- fiscal : grâce à la déductibilité totale de vos intérêts d'emprunt,
- financier : en faisant travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux de rendement supérieur à celui auquel on vous le prête).

De plus, la période actuelle bénéficie de taux d'emprunt historiquement bas, dopant la rentabilité d'un investissement locatif à crédit. Et grâce à l'assurance sur le capital emprunté, en cas d'accident de vie (décès, invalidité), vous garanzissez à vos proches :

- la perception d'un capital (le bien immobilier),
- une rente mensuelle indexée (le loyer net).

## 2.3. Préparer sa déclaration fiscale

Afin de bénéficier de votre réduction d'impôt, vous devez en informer l'Administration fiscale dès la première année. Cette déclaration se fait tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus.

Concrètement, le dossier fiscal doit être rempli l'année qui suit la Date d'Achèvement des Travaux (DAT). Il se compose de quatre grands formulaires fiscaux :

1.	<b>La déclaration d'engagement de location (2044-EB)</b>	Vous remplissez ce document uniquement lors de la <b>première déclaration fiscale</b> . Il vous engage à louer votre bien au minimum pendant neuf ans. Vous cochez l'avantage fiscal Pinel, signez et datez le document.	3.	<b>La déclaration des revenus (2042)</b>	Vous reportez le bilan foncier (qui peut être excédentaire ou déficitaire). Ce bilan s'ajoute alors à vos <b>revenus d'activités</b> s'il est positif et s'y soustrait s'il est négatif.
2.	<b>La déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE)</b>	Vous déclarez vos <b>recettes</b> (loyers) et vos <b>charges</b> (frais de gestion, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc.) liées à votre logement. Vous réalisez le <b>bilan foncier</b> : vous allez soustraire vos charges de vos recettes. Ce bilan peut être positif ou négatif selon si vous êtes respectivement en situation <b>excédentaire</b> ou <b>déficitaire</b> .	4.	<b>La déclaration d'avantage fiscal Loi Pinel (2042-C)</b>	Vous précisez les dates d'acquisition du logement. Vous inscrivez la <b>réduction d'impôt annuelle</b> de 12, % 18% ou 21%, accordée par le dispositif Pinel. Vous inscrivez éventuellement le <b>déficit foncier</b> (s'il y a lieu).



# LA LOI PINEL

## 2.4. Investir : une démarche claire en 10 étapes

Au-delà de la complexité d'un achat immobilier traditionnel, investir en loi de défiscalisation Pinel demande de réfléchir en amont à son projet et de respecter une chronologie bien définie.

Vous retrouverez, ci-après les 10 étapes et dates clés à respecter pour vous garantir la réussite de votre investissement Pinel.

	<b>1. Le rendez-vous patrimonial</b>	<b>Aujourd'hui</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Analyse de votre <b>situation financière et fiscale</b></li><li>&gt; Adéquation des <b>avantages</b> de la loi avec vos objectifs d'investissement</li><li>&gt; Définition de vos <b>paramètres</b> de simulation</li></ul>
	<b>2. La sélection du logement</b>	<b>Dans 7 à 14 jours</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Présentation des résultats de <b>simulation</b></li><li>&gt; Sélection du logement Pinel et signature de la réservation</li></ul>
	<b>3. Le dossier de financement</b>	<b>Dans 2 mois</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Dépôt du dossier de <b>financement</b> dans plusieurs banques</li><li>&gt; Choix du prêt et envoi des offres</li></ul>
	<b>4. L'acte du logement</b>	<b>Dans 2 mois</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; 1er appel de fonds</li><li>&gt; Signature de l'<b>acte authentique</b> de votre logement chez le notaire</li></ul>
	<b>5. La construction du logement</b>	<b>Fonction des programmes et de la date de la réservation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Appels de fonds selon l'avancement du chantier</li><li>&gt; Suivi de l'<b>état d'avancement des travaux</b></li></ul>
	<b>6. Le choix du gestionnaire</b>	<b>3 mois avant la livraison</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; <b>Signature</b> et renvoi du mandat de gestion</li><li>&gt; Signature et renvoi du contrat d'adhésion aux assurances</li><li>&gt; Réservation d'une <b>location</b></li></ul>
	<b>7. La livraison du bien</b>	<b>Fonction des programmes et de la date de la réservation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; <b>Livraison</b> du logement et relève des éventuelles réserves techniques</li><li>&gt; Dernier appel de fonds</li><li>&gt; Récupération des clefs</li></ul>
	<b>8. La location du bien</b>	<b>Durant les 108 mois minimum de location</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; <b>Signature</b> du bail de location</li><li>&gt; Encaissement des loyers et des éventuelles assurances (carence et vacance locative)</li><li>&gt; Réception et archivage des pièces administratives</li></ul>
	<b>9. La déclaration fiscale</b>	<b>Tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Déclaration de l'engagement de location (2044EB), la 1ère année</li><li>&gt; Déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE et 2042)</li><li>&gt; Déclaration de la réduction d'impôt annuelle ( 2042-C)</li><li>&gt; Archivage du dossier fiscal</li></ul>
	<b>10. La revente du bien</b>	<b>Au minimum 108 mois après la première location</b> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Analyse de votre <b>investissement</b> (estimation du bien, calcul de la taxe sur la <b>plus-value</b> immobilière, ...)</li><li>&gt; Dépôt du mandat de vente dans une ou plusieurs agences immobilières</li><li>&gt; <b>Signature</b> du compromis de vente et de l'acte authentique chez le notaire</li></ul>

# LA LOI PINEL

## 2.5 Mélanie et Jean : investir pour transmettre un patrimoine !

<b>STATUT :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Mariés <input checked="" type="checkbox"/> Deux enfants		<p>Mélanie et Jean ont deux enfants. Ils disposent à eux deux d'un revenu fiscal annuel de <b>100 000 €</b>. Ils souhaitent investir dans l'immobilier pour pouvoir <b>transmettre un patrimoine bâti</b> à leurs enfants. Ils réalisent une étude approfondie de leur situation pour connaître leur <b>effort d'épargne</b> à consentir.</p>
<b>SITUATION :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Revenu : 100 000 €/an <input checked="" type="checkbox"/> Épargne : 200 €/mois		
<b>OBJECTIF :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Transmettre un patrimoine bâti à leurs enfants		



### RDV patrimonial

Après analyse de leur situation financière et fiscale, Mélanie et Jean décident d'acquérir un bien éligible à **la loi Pinel sur 12 ans**. Ils consacrent **200 €/mois** pour leur investissement locatif.



### Choix du logement

Mélanie et Jean valident leur projet et signent la réservation du bien. Ils investissent à Toulouse pour un coût total d'acquisition de **215 000 €\*.**

- > Appartement : **T3 neuf à Toulouse** (zone B1)
- > Charges propriétaires\*\* : **125 €/mois**
- > Frais de notaire : **5 000 €**
- > Prix d'achat : **210 000 €**

- > Surface habitable : **70 m<sup>2</sup>** (avec un terrasse de **15 m<sup>2</sup>**)
- > Loyer : **700 €/mois** (avec revalorisation annuelle de 2%)
- > Taxe foncière : **700 €/an**



### Choix du crédit

Après avoir négocié leur prêt immobilier auprès de plusieurs agences, Mélanie et Jean choisissent une offre sans apport avec frais de garanties inclus.

- > Prêt : **217500 €** sans apport
- > Assurances : **0,20%**
- > Durée : **25 ans**

- > Taux : **3,00%** (taux fixe)
- > Frais de garanties : **2 500 €**
- > Mensualités : **1 070 €/mois**



### Choix du gestionnaire

Mélanie et Jean choisissent leur gestionnaire et valident avec lui les conditions. Ils optent pour les garanties de carence locative, vacance locative, loyers impayés et dégâts.

- > Honoraires : **7%** (du loyer mensuel)

- > Assurances : **4,5%** (du loyer mensuel)



### De la signature de l'acte ...

Mélanie et Jean actent le logement chez le notaire du programme immobilier.



### ... à la livraison du bien :

À la fin des travaux, ils assistent à la livraison du bien, relèvent les réserves techniques et récupèrent les clés. Leur gestionnaire assure les formalités d'entrée du locataire et les locations successives.



### La première déclaration fiscale

Mélanie et Jean déclarent leur opération fiscale en même temps que leur déclaration de revenus. Leur **réduction d'impôt** et de **CSG** leur permet de réaliser une économie de **40 250 €** au bout de 12 ans.

- > Économie d'impôt : **4 600 €/an**



### La revente du bien

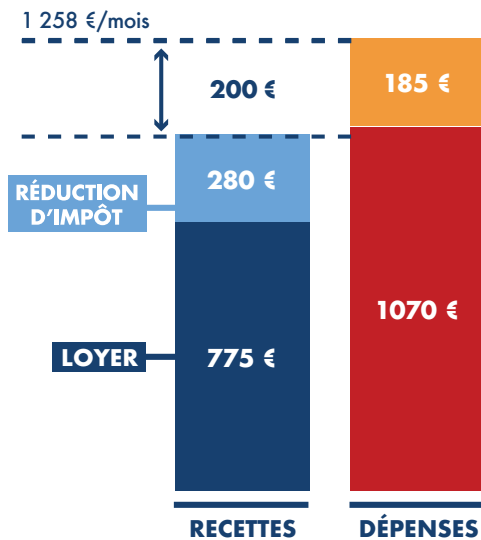
Mélanie et Jean décident finalement de revendre leur bien à la fin des 12 ans d'engagement locatif Pinel. Ils réalisent une analyse de leur investissement et de la pertinence d'une revente.

- > Patrimoine revalorisé : **222 950 €**

\* frais de notaires inclus. \*\*inclut les honoraires de gestion, les assurances et les charges de copropriétés.

# LA LOI PINEL

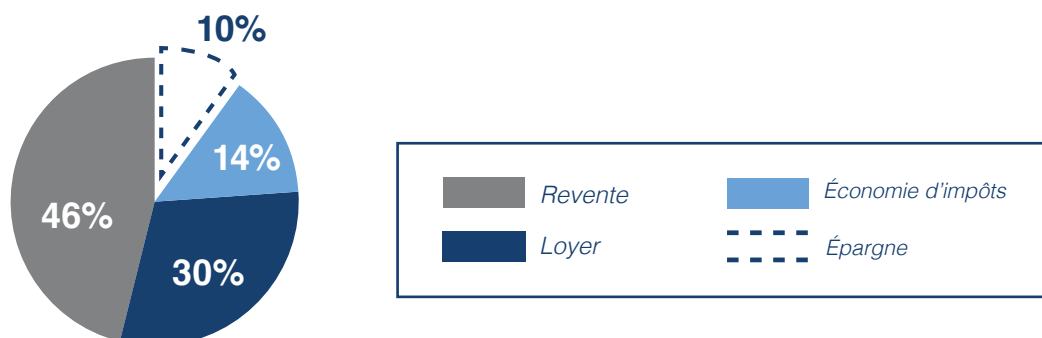
## Répartition mensuelle du financement sur 12 ans



Pendant 12 ans, Mélanie et Jean doivent s'acquitter des mensualités bancaires, des charges et autres frais divers. L'ensemble de leurs dépenses s'élève à 1 255 € par mois. En contrepartie, ils bénéficient d'une réduction d'impôt et d'un loyer qui représentent un total de 1 055 € par mois. Afin d'équilibrer leur opération, Mélanie et Jean effectuent donc un complément financier de 200 € par mois.

Leurs dépenses mensuelles sur 12 ans sont ainsi couvertes à 62% par les loyers, à 22% par les gains fiscaux et à 16% par leur effort d'épargne.

## Bilan de l'opération à la fin des 12 ans



Mélanie et Jean décident finalement de revendre leur bien à la fin des 12 ans. Leur investissement aura été financé à 46% par la revente de leur bien, à 30% par leurs loyers, à 14% par leur économie d'impôts et à 10% par leur épargne. L'opération leur aura rapporté 59 000 € net d'impôt. Ce gain correspond à un rendement net de 19,76% (sans avoir investi de capital initial).

## 3. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

---

### 3.1. Réalisez votre simulation

Quelqu'un qui a déjà cherché à investir dans la pierre sait qu'il est très difficile de concevoir un projet immobilier. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il est question de réaliser un investissement via un dispositif fiscal comme la loi Pinel.

Tous les chiffres de la loi Pinel sont attrayants mais difficilement compréhensibles pour son propre investissement. Le site [la-loi-pinel.com](http://la-loi-pinel.com) vous aide à comprendre votre investissement en le simulant grâce à un outil développé par des experts en fiscalisation. Vous réaliserez ainsi votre projet en toute sécurité, en ayant visualisé de manière schématique et concise l'effort financier réel et la rentabilité de votre projet.

RÉALISEZ VOTRE SIMULATION

EN QUELQUES SECONDES SUR LE SITE [LA-LOI-PINEL.COM](http://LA-LOI-PINEL.COM)

## ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET

---

### 3.2. Faites-vous accompagner

Le conseiller en gestion de patrimoine (ou consultant immobilier en investissement locatif) vous accompagnera à chaque étape, de l'élaboration de votre projet immobilier locatif neuf jusqu'à sa finalisation. Spécialisé sur les dispositifs fiscaux de réduction d'impôt, il saura quels leviers activer afin que votre projet, grâce à l'immobilier, soit le plus abouti possible. Il proposera les meilleures solutions en fonction de votre situation personnelle et de vos objectifs, et s'inscrit donc comme un partenaire privilégié.

Lorsque vous choisissez votre conseiller patrimonial, il convient de vérifier son indépendance, ses références et sa réputation. La réussite de votre investissement passe aussi par le savoir-faire des professionnels qui agissent dans le but d'optimiser votre investissement Pinel.

Votre conseiller peut :

- établir votre profil fiscal et votre bilan patrimonial en fonction de vos revenus, de votre épargne disponible, de vos impôts annuels, et de votre situation personnelle;
- conseiller et chercher un logement qui vous correspond (gain de temps, expertise de la sélection);
- effectuer le montage financier de votre projet Pinel. Il trouve le meilleur financement possible et fait votre déclaration d'impôt chaque année;
- vous proposer d'autres alternatives de placements fiscaux, le cas échéant.

Les experts du site [la-loi-pinel.com](http://www.la-loi-pinel.com) vous proposent de réaliser un bilan patrimonial et fiscal de votre situation actuelle et à venir pour mieux vous guider dans votre investissement. Rendez-vous sur le site ([www.la-loi-pinel.com](http://www.la-loi-pinel.com)) pour demander votre bilan fiscal.

DEMANDEZ VOTRE BILAN FISCAL

RÉALISÉ PAR NOS EXPERTS SUR LE SITE [LA-LOI-PINEL.COM](http://www.la-loi-pinel.com)



## CRÉDITS

Ce guide pratique a été mis à disposition de tout futur investisseur en loi Pinel afin de faciliter la compréhension de la loi et de l'aider dans son opération de défiscalisation. Bien que ce guide soit mis à jour régulièrement, nous vous invitons à parcourir le site [la-loi-pinel.com](http://la-loi-pinel.com), qui dispose d'une information actualisée sur la loi.

Nous souhaitons également vous rappeler que le montage d'un projet d'investissement locatif est une combinaison de nombreux paramètres (fiscaux, financiers, législatifs) qui doivent être analysés dans la durée (court, moyen et long terme) et à partir de votre situation personnelle. Seule une étude complète et personnalisée avec un expert vous permettra d'optimiser votre projet. N'hésitez pas à contacter un de nos experts et conseillers en gestion de patrimoine sur le site [la-loi-pinel.com](http://la-loi-pinel.com)