

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
1. LA LOI PINEL	2
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
2. TOUS NOS CONSEILS PRATIQUES	11
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
3. ALLEZ PLUS LOIN DANS VOTRE PROJET	16
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 :		
		12%	18%	21%
		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