

LE GUIDE

LOI PINEL 2015

OU COMMENT SE CONSTITUER UN  
PATRIMOINE IMMOBILIER  
À MOINDRE EFFORT

## L'investissement Pinel, un Investissement immobilier

Le site [www.la-loipinel.fr](http://www.la-loipinel.fr) est édité par un groupement de conseillers en gestion de patrimoine indépendants (CGPI).

Nous mettons à votre disposition les conseils de notre équipe constituée d'experts afin de vous accompagner dans la réalisation d'un investissement immobilier sûr et rentable.

Fort d'une grande expérience dans le domaine et d'un réseau de constructeurs partenaires solides, nous nous attachons à vous sélectionner les meilleures opportunités immobilières du moment.

Travailler avec nous, c'est bénéficier d'un conseil sur mesure et d'un suivi personnalisé.

Dans le cadre d'un investissement immobilier afin de bénéficier du dispositif Pinel, nous nous chargerons de vous accompagner dans le choix de votre logement neuf en vous proposant une liste de biens sélectionnés avec le plus grand soin pour répondre à vos besoins.

# Sommaire

Qu'est ce que la loi Pinel ?

Quelles sont les étapes pour profiter de la loi Pinel ?

- I. L'acquisition d'un bien immobilier
  - A. Dans quels types de logements investir ?
  - B. L'emplacement du bien immobilier stratégique
  - C. Le prix et la surface du bien immobilier pris en compte par la loi Pinel
    1. Le prix
    2. La surface
- II. La location de ce bien
  - A. La durée de location
  - B. Le plafond des loyers
  - C. Les ressources des locataires
  - D. Louer à un membre de sa famille, c'est désormais possible !
  - E. La location d'un bien détenu par une société de personnes
- III. Profitez de revenus complémentaires et d'une réduction d'impôt
- IV. Envie de profiter du dispositif Pinel sans souci de gestion ? La SCPI Pinel est faite pour vous
  - A. Qu'est ce qu'une SCPI Pinel ?
  - B. Les avantages de la SCPI Pinel
    1. Profitez des mêmes réductions d'impôt que le Pinel classique
    2. Laissez la gestion de votre patrimoine immobilier à des professionnels
- V. Notre Cabinet
  - A. Pourquoi travailler avec nous ?
  - B. Nos engagements
  - C. Nos accréditations

## Qu'est ce que la loi Pinel ?

La loi Pinel est une loi de défiscalisation qui succède à la loi DUFLOT. Elle a été mise en place dans le but d'inciter l'investissement dans l'immobilier locatif notamment la construction de nouveaux logements à usage locatif afin de répondre à un besoin d'offres de logements. Le dispositif Pinel permet à l'investisseur de se constituer un patrimoine tout en réduisant son imposition.

## Quelles sont les étapes pour profiter de la loi Pinel ?

- Acquérir un bien immobilier
- Le louer pendant une durée minimum de 6 années
- Profitez d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21%.

## I. L'acquisition d'un bien immobilier

La loi Pinel vous permet de vous constituer un patrimoine et ce, avec peu ou pas d'apport puisque celui-ci sera financé par :

- Les loyers que vous percevrez ;
- La réduction d'impôt ;
- Un effort d'épargne de votre part

De plus, il est conseillé de souscrire un prêt dans le cadre d'une acquisition en loi Pinel dans la mesure où les intérêts d'emprunts sont déductibles de votre revenu foncier.

### A. Dans quels types de logements investir ?

Pour profiter de la défiscalisation Pinel, il faut que le bien immobilier soit neuf, rénové ou en état futur d'achèvement. Il doit avoir été acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et mis en location à titre d'habitation principale à nue pour une durée de 6,9 ou 12 ans.

Ce bien doit respecter des normes de confort et de performance énergétique RT2012 ou BBC.

Neuf ou ancien ?

L'investissement Pinel est un investissement à long terme (minimum 6 années de location sont nécessaires pour profiter de la défiscalisation). Ainsi lorsque vous achetez votre bien Pinel Neuf vous savez que vous n'aurez pas de gros travaux à effectuer pour mettre le bien aux normes mais également pour le rendre habitable pour le locataire.

L'investissement Pinel vous permet d'acquérir un bien immobilier qui doit dans un premier temps être loué mais passée cette période, vous disposez du bien à votre convenance. Vous pourrez alors le louer ou l'habiter.

Qu'est ce que la vente en l'état futur d'achèvement ?

Dans le cas de la vente en l'état futur d'achèvement, vous devenez propriétaire du bien au fur et à mesure de l'achèvement des travaux. On parle ainsi d'achat en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). La vente en l'état futur d'achèvement consiste à devenir propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction. En France, ce régime protège l'acquéreur.

Pour acquérir en VEFA, vous devrez signer un contrat de réservation (la réservation valide et bloque le lot ainsi que son prix). Ce contrat reprend toutes les caractéristiques du bien (le prix, la superficie, le nombre de pièces, les plans, etc...) La signature de ce contrat s'accompagne du versement d'un dépôt de garantie.

Des appels de fonds sont faits à l'acquéreur à mesure que les travaux avancent. Ils sont régis par le Code de Construction et sont spécifiques à tout achat en VEFA. Ces appels de fonds sont généralement de :

- 35 % du prix du logement à l'achèvement des fondations,
- 70 % du prix du logement à la mise hors d'eau (toiture),
- 95 % du prix du logement à l'achèvement des travaux,
- Les 5 % restants sont dus lors de la réception des travaux

Vous n'avez pas envie de passer votre temps à prospecter tous les appartements qui sont éligibles au dispositif Pinel ? Faites appel à nos conseillers. Ils vous sélectionneront les meilleurs biens immobiliers qui répondent à vos critères.

## **B. L'emplacement du bien immobilier**

L'objectif de la loi Pinel est d'inciter l'investissement immobilier locatif. Le zonage prévu par la loi Pinel porte essentiellement sur les villes les plus demandées au niveau locatif c'est à dire les villes où la demande de logements est plus forte que l'offre. La zone A bis regroupe Paris, les Yvelines, les Hauts de Seine, la Seine Saint Denis, le Val de Marne et le Val d'Oise.

La zone A prend en compte les communes de l'agglomération parisienne, de la Côte d'Azur, du Genevois français, de l'agglomération lyonnaise. Le plafond de loyer fixé pour cette zone est de 12,49 euros.

La zone B1 comporte les villes de plus de 250 000 habitants : grande couronne autour de Paris, Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo, pourtour de la Côte d'Azur, départements d'outre-mer, Corse, etc

La zone B2 est composée des villes ayant entre 50 000 et 150 000 habitants, zones frontalières ou littorales, limites de l'Île-de-France.

L'emplacement de l'appartement est primordial. Les locataires vont rechercher un appartement situé dans une zone particulière et ensuite ils regarderont les prix des loyers.

Un appartement situé dans une résidence à l'aspect agréable est un atout. Privilégiez les appartements situés dans les grandes villes. En effet, ceux-ci trouvent plus facilement un locataire et sont donc plus rentables.

Les locataires rechercheront la proximité des écoles, des commerces et des transports. Plus votre appartement est situé dans un endroit qui offre des possibilités plus il sera convoité. Votre objectif est de louer votre appartement pendant une période minimum de 6 années.

## C. Le prix et la surface du bien immobilier

### 1. Le prix

Combien allez vous investir ?

La question qu'il faut vous poser est combien souhaitez vous déduire de vos impôts et où aller vous investir.

La loi Pinel prévoit un plafonnement du prix de revient du bien immobilier de 300 000 euros.

Vous pouvez acheter un bien qui vaut 350 000 euros mais seuls 300 000 euros seront pris en compte dans le calcul de la réduction d'impôt. Ainsi la loi Pinel vous permet d'obtenir une réduction totale d'imposition maximum de 63 000 euros.

Achat avec des fonds propres ou un crédit ? Notre avis sur la question : achat à crédit permet de bénéficier de l'effet crédit levier. Il est aujourd'hui plus important de recourir à un crédit pour acquérir ce bien immobilier (les intérêts sont des charges déductibles) et de placer vos capitaux propres sur un autre placement.

Notre cabinet « possède » des courtiers de prêts immobiliers. Ils vous aideront à trouver les meilleurs prêts c'est à dire les prêts proposant les taux les plus bas et les conditions financières les meilleures.

## 2. La surface

La Loi Pinel prévoit un plafond de loyer. Celui-ci est de 5 500 euros par mètre carré habitable. L'article 2 duodecimes du code général des impôts prévoit que la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes.

Qu'est ce que la surface habitable ?

Elle est définie par l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation comme « *la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.* »

Quelles sont les surfaces annexes ?

Des surfaces annexes sont prises en compte dans le calcul : ce sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur du logement est au moins égale à 1m80. Ce sont par exemple les caves, les balcons, les loggias. Les annexes sont limitées à 8 mètres carré par logement.



## II. La location de ce bien

Pour pouvoir bénéficier du dispositif prévu par la loi Pinel, il faut que le propriétaire qui est domicilié en France fasse une location nue à titre d'habitation principale.

### A. La durée de location

Pour bénéficier de la loi Pinel, il faut s'engager sur le long terme. En effet, il faut louer le bien au minimum 6 années. Il est également possible de louer 9 ans ou 12 ans. Plus la durée de location est longue, plus le pourcentage de la réduction d'impôt est grand.

Attention, le logement neuf doit être loué dans les 12 mois qui suivent sa livraison.

### B. Le plafond des loyers

Les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont ainsi fixés pour 2015 :

- en zone A bis : 16,82 €,
- en zone A : 12,49 €,
- en zone B1 : 10,06 €,
- en zone B2 : 8,74 €.

La loi Pinel plafonne le prix d'acquisition à 5 500 par mètre carré. Le montant d'investissement ne peut pas dépasser 300 000 euros.

### C. Les ressources des locataires

La loi Pinel a été adoptée afin de répondre à la demande de logements supérieure à l'offre dans certaines villes. Les locataires sont sélectionnés en fonction de leurs revenus et de la composition du foyer.

Le plafond des ressources est fixé par décret annuellement.

## **D. Louer à un membre de sa famille, c'est désormais possible !**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, il est possible de louer à un membre de sa famille ! Il faut que celui ci dispose d'un foyer fiscal distinct.

## **E. La location d'un bien détenu par une société de personnes**

Les sociétés de personnes telles que les sociétés civiles immobilières qui détiennent un bien immobilier peuvent faire bénéficier les associés de la loi Pinel. Pour cela, il faut que l'associé qui souhaite bénéficier de la réduction conserve les titres qu'il détient dans la société de personnes pendant toute la durée de location.

### III. Profitez de revenus complémentaires et d'une réduction d'impôt

Le dispositif Pinel est parfaitement adapté à un projet de préparation de retraite. En effet, il vous permet une fois à la retraite, de percevoir des revenus supplémentaires. Vous pouvez même faire le choix de les percevoir sous forme de rente.

Si vous réalisez un investissement immobilier en respectant les conditions de la loi Pinel, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt. Celle-ci est de 12% pour un bien loué pendant 6 ans, 18% pour une location durant 9 ans et 21% pour une location de 12 ans.

## IV. Envie de profiter du dispositif Pinel sans souci de gestion ? La SCPI Pinel est faite pour vous !

### A. Qu'est ce qu'une SCPI Pinel ?

Une SCPI est une société civile de placement immobilier. C'est une société de personnes dont le capital est constitué par des titres achetés par des personnes physiques ou morales. Ce capital sert à acquérir un patrimoine immobilier afin de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par la loi Pinel.

### B. Les avantages de la SCPI Pinel

#### *1. Profitez des mêmes réductions d'impôts que le Pinel classique*

La durée minimum de location du patrimoine immobilier doit être de 9 ans. Cependant, dans la plupart des cas, celle ci sera de 12 ans car plus rentable. Louer pendant 12 ans vous permettra de bénéficier d'une réduction d'impôt globale de 21%.

Investir 45 000 euros dans une SCPI Pinel dont le patrimoine immobilier est loué pendant 12 années vous fera bénéficier d'une réduction d'impôt global de 9450 euros.

Si la durée de location est de 9 ans, alors la réduction d'impôt globale sera de 18%. Investir 45 000 euros vous permettra alors de réduire vos impôts sur 9 ans de 8100 euros.

Cette réduction s'applique sur 100% du prix de souscription.

La réduction d'impôt rentre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales pour 2015.

#### L'obligation de conservation des titres par les souscripteurs

Afin que le dispositif soit rentable, il faut que les souscripteurs conservent les titres pendant une durée moyenne de 16 ans. En effet, les titres doivent être conservés pendant 3 ans le temps que le patrimoine

immobilier soit sélectionné et livré. Puis ce bien est mis en location pendant une durée de 9 ans minimum prorogeable de 3 années supplémentaires. Enfin le bien est revendu par la SCPI (il faut compter une année environ) et la SCPI se dissout.

## ***2. Laissez la gestion de votre patrimoine immobilier à des professionnels***

Investir dans une SCPI présente l'avantage majeur de ne pas avoir à gérer le patrimoine immobilier. En effet, cette tâche est confiée à des professionnels de l'immobilier qui sont intéressés par les encours et qui vont donc s'assurer que les biens soit idéalement placés afin qu'ils soient attractifs et loués aux meilleurs prix. Au meilleur prix certes mais tout en respectant les plafonds de loyer fixés par la loi Pinel.

Le fait que la SCPI Pinel soit géré par des professionnels est un avantage par rapport au Pinel « classique » car c'est la société de gestion qui se charge de trouver les locataires et de recouvrer les créances.

La perception de revenus par les souscripteurs dépend des conditions de location des immeubles et de la délibération de l'assemblée générale. Elle est généralement trimestrielle.

La SCPI ne peut pas louer à un associé ou à un membre du foyer fiscal de l'associé. En revanche, la SCPI peut louer aux ascendants et descendants des associés de la SCPI qui disposent d'un foyer fiscal distinct.

## ***3. Profitez de la réduction d'impôt dès l'année de souscription***

En souscrivant à une SCPI Pinel, vous bénéficiez d'une réduction d'imposition annuelle dès l'année de souscription. Dans le dispositif Pinel classique la réduction d'impôt de la première année se fait au prorata temporis c'est à dire en fonction du temps écoulé.

Par exemple pour une durée de location de 12 années, entre l'année de souscription et la 9<sup>ème</sup> année qui suit cette souscription, vous bénéficiez d'une réduction annuelle d'impôt de 2%. A partir de la dixième année jusqu'à la 12<sup>ème</sup> année, vous bénéficiez d'une réduction annuelle d'impôt de 1%.

## La dissolution de la SCPI

La période de location imposée par le dispositif Pinel passée, la SCPI revend le patrimoine immobilier.

A l'issue de la dissolution, les souscripteurs pourront obtenir une plus value si le patrimoine immobilier a été revendu à un prix supérieur à celui acheté. Cette plus value dépend des conditions du marché immobilier tout comme serait dépendant un particulier qui vend son bien immobilier directement.

## V. Notre site

Nous sommes un groupement de conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Nous avons pour vocation de vous aider à gérer et optimiser votre patrimoine aussi bien immobilier que financier.

Grâce à notre équipe constituée d'experts, nous disposons d'un large domaine d'intervention. Notre démarche est fondée sur une relation de long terme avec nos clients.

Ainsi, nous nous attachons à nouer une relation privilégiée avec nos clients et à rester à leurs côtés tout au long du processus de réalisation de leurs projets notamment en instaurant plusieurs rendez-vous qui nous permettront dans un premier temps, de prendre contact avec le client, de recueillir le maximum d'informations sur lui, son patrimoine, ses objectifs et ainsi établir son bilan patrimonial qui sera le socle des solutions à lui proposer.

Dans un deuxième temps, ces rendez-vous nous permettront d'assurer la mise en place de ces solutions et un suivi permanent de l'application de ces solutions.

### A. Pourquoi travailler avec nous ?

En travaillant avec nous, vous bénéficierez de conseils personnalisés. Nous disposons d'un réseau solide de partenaires et sommes à même de sélectionner en toute indépendance, pour vous auprès de nos partenaires, les meilleurs produits en réponse à vos besoins.

De plus, nous travaillons en synergie avec d'autres professionnels (avocats, notaires, experts comptable, etc) et disposons de toutes les accréditations nécessaires pour vous apporter les solutions les mieux adaptées à votre profil.

### B. Nos engagements

Ecoute - Accompagnement – Conseils

## C. Nos accréditations

Statut conseiller en investissement financier enregistré au CIF

Intermédiaire en assurance, enregistré à l'ORIAS

Carte de démarchage bancaire ou financier

Certification AMF

Expert en gestion d'actifs mobiliers et immobiliers

Compétence Juridique Appropriée

Carte de transactions sur immeubles et fonds de commerce

Assurance responsabilité civile professionnelle

Garantie financière