

# COMPRENDRE LA LOI PINEL

**Janvier 2018**



# QUI SOMMES-NOUS ?

---

LaLoiPinel.fr vous propose des conseils pour votre investissement immobilier en Loi Pinel.

Au travers d'un réseau de partenaires fiables et reconnus, laloipinel.fr vous met en relation avec les plus grands promoteurs français pour concrétiser votre projet.



# SOMMAIRE

---

p. **5**

**PRINCIPES DE LA LOI PINEL**

p. **6**

**EXEMPLES DE SIMULATIONS**

p. **7**

**COMMENT RÉDUIRE SES IMPÔTS  
GRÂCE À LA LOI ?**

p. **8**

**CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ**



## **REMARQUE**

Les chiffres du présent document sont donnés à titre informatif. Ils ne tiennent pas compte de tous les paramètres à intégrer : charges, frais de notaire, impôts fonciers, taux du prêt négocié...  
C'est pourquoi il est nécessaire de prendre contact avec un expert pour votre projet personnalisé.

# PRINCIPES DE LA LOI PINEL

Véritable évolution de la loi Duflot, la loi Pinel a été dévoilée fin Août 2014 par le 1<sup>er</sup> ministre, et par Sylvia Pinel, son instigatrice. Elle est valable jusqu'au 31 décembre 2021.

## 1. LA LOI PINEL EXPLIQUÉE

La loi PINEL est une loi dédiée à l'investissement immobilier neuf. Elle est réservée aux contribuables domiciliés en France.

Comme la loi Duflot, la loi Pinel ouvre droit à une **réduction d'impôt sur le revenu**. Néanmoins, la durée de la loi ainsi que son taux de réduction fiscale évoluent.

## 2. RÉDUCTION D'IMPÔT AVEC LA LOI PINEL

La réduction d'impôt est calculée sur le montant du bien immobilier acheté, et évolue en fonction de la durée de mise en location du bien. C'est la véritable différence avec la loi Duflot.

Voici un récapitulatif des principales durée de détention, et des réductions d'impôts assorties :

<b>DURÉE DE LOCATION</b>	<b>RÉDUCTION D'IMPÔT ÉLIGIBLE PINEL</b>
Loi Pinel sur 6 ans	12%
Loi Pinel sur 9 ans	18%
Loi Pinel sur 12 ans	21%

La loi Pinel permet ainsi une réduction pouvant aller jusqu'à 21% du prix du bien.

La nouveauté se trouve réellement sur la dernière période : au-delà de 9 ans, la loi Pinel permet une réduction complémentaire de 1% par année de location supplémentaire.

## 3. LOCATION À UN ASCENDANT OU DESCENDANT

Par rapport aux anciennes lois de défiscalisation comme la loi Duflot, la loi Pinel autorise la location à un ascendant (père, mère, etc), ou à un descendant (enfant, petits-enfants). Cette mesure intéresse beaucoup les investisseurs, car elle permet de concilier investissement rentable, et protection de la famille.

A noter : dans le cadre du dispositif Pinel. Conformément à l'article 199 novovicies de Code Général des impôts, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

# EXEMPLES DE SIMULATIONS

Les éléments donnés par le gouvernement sur la loi Pinel nous permettent de réaliser les simulations liées à ce dispositif dédié à l'investissement locatif :

**SIMULATION RÉALISÉE POUR L'ACHAT D'UN BIEN À HAUTEUR DE 180 000€**

<b>DURÉE DE DÉTENTION DANS LE CADRE DE LA LOI PINEL</b>	<b>RÉDUCTION D'IMPÔT ÉLIGIBLE PINEL</b>
6 ans	<b>21 600€</b> soit 3 600€ par an
9 ans	<b>32 400€</b> soit 3 600€ par an
12 ans	<b>37 800€</b> soit 3 600€ par an pendant 9 ans puis 1 800€ par an pendant 3 ans



**SIMULATION RÉALISÉE POUR L'ACHAT D'UN BIEN À HAUTEUR DE 300 000€**

<b>DURÉE DE DÉTENTION DANS LE CADRE DE LA LOI PINEL</b>	<b>RÉDUCTION D'IMPÔT ÉLIGIBLE PINEL</b>
6 ans	<b>36 000€</b> soit 6 000€ par an
9 ans	<b>54 000€</b> soit 6 000€ par an
12 ans	<b>63 000€</b> soit 6 000€ par an pendant 9 ans puis 3 000€ par an pendant 3 ans

# RÉDUCTION D'IMPÔT EN LOI PINEL

Comme tout dispositif fiscal, le montant de réduction d'impôt accordé par le gouvernement est un critère majeur de réussite du dispositif. C'est une partie apparemment réussie pour la loi Pinel, qui comporte un volet inédit en terme d'impact fiscal.

La majeure partie de ce nouveau dispositif fiscal fonctionne pourtant comme la loi Duflot : une fois le logement neuf acheté (et mis en location), l'investisseur a la possibilité de déduire de son impôt sur le revenu un pourcentage du prix du bien acheté. Cet avantage est de 18% sur une durée totale de 9 ans, soit 2% par an.



Pour la loi Pinel, le gouvernement a ajouté une composante temporelle dans cet avantage : le montant de la réduction augmente selon la durée de détention du bien, c'est une grande nouveauté !

**VOICI LES 3 PALIERS PROPOSÉS PAR LA LOI PINEL, ET LE MONTANT DE RÉDUCTION CORRESPONDANT :**

<b>DURÉE DE DÉTENTION DU BIEN</b>	<b>RÉDUCTION FISCALE EN LOI PINEL</b>
6 ans	<b>12%</b> soit 2% par an
9 ans	<b>18%</b> soit 2% par an
12 ans	<b>21%</b> soit 2% pour les 9 premières années puis 1% de 10 à 12 ans

# CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



Comme tout dispositif fiscal, la loi Pinel possède quelques conditions à respecter, afin de pouvoir profiter de la réduction d'impôt correspondante.

## **VOICI LES PRINCIPALES CONDITIONS DE LA LOI PINEL:**

- Le bien acheté doit être loué en tant que résidence principale du locataire
- La durée de location minimale est portée à 6 ans. Pas de durée maximum.
- La réduction d'impôt intervient pour la portion du bien comprise jusqu'à 300 000 €. Les biens au delà de 300 000 euros sont également éligibles, mais les services fiscaux baseront le calcul sur le maximum de 300 000 €.
- Le logement doit être loué dans les 12 mois suivant la livraison du bien.
- La loi Pinel n'est pas cumulable avec les autres dispositifs fiscaux (Malraux, Duflot, Censi-Bouvard, etc)
- Les loyers doivent respecter des plafonds fixés chaque année

Les conditions ci-dessus sont présentes à chaque loi favorisant l'investissement locatif, elles permettent de garantir la pérennité de la loi, en assurant son bon fonctionnement. Un conseil avisé vous permet de prendre en compte l'ensemble des conditions d'éligibilité avec facilité, au sein de votre projet d'investissement.



**Ce guide vous a été fourni  
gratuitement par  
<http://www.laloipinel.fr/>**

**N'hésitez pas à prendre contact  
avec [www.laloipinel.fr/](http://www.laloipinel.fr/) pour  
réaliser une simulation ou  
présenter votre projet à un expert.**