

Pinel : « Il faut mener une étude sérieuse sur la viabilité économique et technique du bien que l'on souhaite acquérir »

Sabine Jiskra, responsable de la gestion de fortune à l'[Institut du Patrimoine](#), revient sur les nouveautés concernant le dispositif Pinel. L'occasion de faire le point sur les éléments à bien prendre en compte avant de se lancer dans cet investissement.



L'article 168 de la loi de finances pour 2021 proroge le dispositif Pinel permettant la défiscalisation pour acquisition de logements neufs en location jusqu'au 31 décembre 2022. Il est également reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs. Tout ce qu'il faut savoir, avec Sabine Jiskra, responsable de la gestion de fortune à l'[Institut du Patrimoine](#).

Quels sont les changements apportés au dispositif Pinel par la loi de finances pour 2021 ?

Sabine Jiskra : Rappelons tout d'abord que le Pinel un dispositif mis en place pour favoriser la construction de nouveaux logements dans le but de répondre à la demande locative en France. Il permet de se constituer un patrimoine en utilisant l'effet de levier du crédit, tout en protégeant sa famille grâce à l'assurance décès du crédit. Mais également de préparer sa retraite en disposant de revenus complémentaires le moment venu. Le dispositif Pinel est désormais réservé aux investissements réalisés dans des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif, conformément à l'article 161 de la loi de finances pour 2020. L'administration fiscale précise la notion de bâtiment d'habitation collectif : en conséquence, ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt Pinel des villas individuelles construites au sein d'une copropriété ou des villas construites de manière jumelée.

Le bien doit être loué pour une durée minimale de 6 ans. En fonction de la durée de la mise en location qui peut être de 6, 9 ou 12 ans, la réduction d'impôt sera de 12, 18 ou 21 % du prix du bien jusqu'en 2022. Au 1er janvier 2023, la réduction d'impôt accordée tombera à 10,5% pour un engagement de location sur 6 ans, 15% pour un engagement sur 9 ans et 17,5% pour un engagement sur 12 ans. A partir de 2024, elle passera à 9% sur 6 ans, 12% sur 9 ans et 14% sur 12 ans.

Y a-t-il d'autres avantages que l'économie d'impôt ?

Sabine Jiskra : Il est possible de louer son bien immobilier Pinel à un ascendant ou à un descendant à condition de respecter les obligations posées par le dispositif sur les plafonds de ressource et de loyer du locataire.

Il est également possible d'acquérir un bien immobilier en Pinel via une SCI ou en indivision. Les associés de la SCI à l'impôt sur le revenu ou les membres de l'indivision se répartissent alors l'avantage fiscal au prorata de leur quote-part sur le bien dans la limite de 300.000 euros.

Quels sont les points de vigilance ?

Sabine Jiskra : Bien évidemment, il faut mener une étude sérieuse sur la viabilité économique et technique du bien que l'on souhaite acquérir. Plusieurs éléments sont essentiels à la réussite d'une acquisition immobilière, qu'elle soit effectuée dans le cadre du dispositif Pinel ou dans un autre cadre. La localisation du bien est essentielle (emplacement géographique mais aussi proximité des transports en communs, des commerces de proximité et des infrastructures, le cadre de vie, l'environnement ...). Si cet élément est essentiel, il n'est cependant pas suffisant à lui seul. En effet, il faut également comparer le prix au m2 avec les autres programmes neufs proposés dans le secteur et vérifier que ce prix reste cohérent avec l'ancien.

Quid du secteur géographique et du promoteur ?

Sabine Jiskra : Le marché locatif du secteur géographique choisi doit être dynamique c'est-à-dire que la demande de logements doit être supérieure à l'offre et que le nombre de logements vacants dans la ville du lieu reste faible. Si le secteur présente un solde migratoire positif, ce sera le plus souvent le cas. Il est aussi nécessaire d'avoir une vision objective du montant du loyer du bien qui sera proposé à la location afin d'être en capacité d'apprécier l'intérêt du projet en termes de gains et de dépenses.

Du point de vue technique, même si l'on bénéficie de la garantie décennale protectrice attachée aux immeubles neufs, la qualité du bien et des matériaux utilisés est importante. La réputation du promoteur doit être reconnue et les normes techniques respectées. Enfin, et pour éviter toute mauvaise surprise, il est préférable de se faire accompagner par un professionnel qui vérifiera tous les éléments énoncés précédemment mais sera également de conseiller l'acquéreur dans la mise en place d'un financement et de faire coïncider au mieux le projet avec les objectifs et les capacités de l'acquéreur.