



à la une

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LE PINEL À TAUX PLEIN

Le dispositif d'investissement locatif dans le neuf va évoluer dès l'an prochain, avec une diminution progressive des avantages fiscaux jusqu'à son extinction annoncée pour 2025. En parallèle, il sera toujours possible de profiter des taux de réduction d'impôts actuels en optant pour le Pinel+, plus contraignant. Quelle stratégie privilégier ?

La saison 1 de la loi Pinel touche bientôt à sa fin. En effet, 2022 est la dernière année permettant de bénéficier d'un taux de réduction d'imposition au plus haut. Conformément à l'article 168 de la loi de finances pour 2021, qui a prorogé le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif jusqu'au 31 décembre prochain dans sa forme actuelle, tout contribuable, qui acquiert d'ici cette date un bien neuf ou en Vefa (vente en état futur d'achèvement) dans un immeuble collectif situé dans une zone dite « tendue » (où l'offre immobilière locative est insuffisante, NDLR) et s'engage à le proposer à la location vide (non meublé) comme habitation principale à un tarif préférentiel par rapport au prix du marché, pourra jouir une ultime fois des avantages fiscaux à taux plein qu'offre le Pinel dans sa version actuelle.

TAUX DE RÉDUCTION DÉGRESSIFS DÈS 2023

Ainsi, les taux de réduction fiscale qui s'appliqueront pour un investissement engagé d'ici la fin 2022 restent toujours fixés à 12% du prix d'achat du logement pour un engagement de location à loyers plafonnés sur une durée de six ans, à 18% si le bien est loué pour une période de neuf ans et à 21% pour une location de douze ans. Pour rappel, l'avantage fiscal du Pinel est calculé par l'administration fiscale dans la limite d'un double plafond : il ne faut pas acheter au-delà de 5.500 euros par mètre carré et le coût global de l'opération ne doit pas être supérieur à 300.000 euros par contribuable et par année d'imposition (à raison d'un maximum de deux logements). Il est ainsi possible d'effectuer une défiscalisation allant jusqu'à 63.000 euros sur douze ans. Par ailleurs, la loi Pinel figure parmi les dispositifs fiscaux intégrés au plafonnement des niches fiscales de 10.000 euros par an.

Pinel, Pinel+ : les taux de réduction d'impôt

Durée d'engagement de location	Pinel			Pinel +
	Investissement réalisé en 2022	Investissement réalisé en 2023	Investissement réalisé en 2024	Investissement réalisé en 2023 et 2024
6 ans	12%	10,5%	9%	12%
9 ans	18%	15%	12%	18%
12 ans	21%	17,5%	14%	21%

La loi de finances pour 2021 a, dans le même temps, instauré une dégressivité des taux de réduction d'impôt jusqu'à l'extinction supposée du Pinel, en 2024. Dès lors, les avantages seront moins intéressants qu'à l'origine. L'année 2023 marquera une première étape. Pour les acquisitions réalisées au cours de l'année prochaine, le taux de réduction proposé à l'investisseur passera à 10,5% pour un engagement locatif de six ans, à 15% pour neuf ans et à 17,5% sur douze ans. Dans le cadre d'un investissement initié entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, ces taux baisseront une nouvelle fois, pour s'établir respectivement à 9%, 12% et 14%. Après quoi le Pinel devrait s'éteindre en 2025.

EXIGENCES DURCIES POUR LE PINEL+

Mais c'est sans compter la saison 2 de la loi Pinel... Certains logements vont, en effet, pouvoir jouer les prolongations dans l'application des taux de réduction actuels pendant cette période transitoire. Baptisée « Pinel + » (ou « Super Pinel »), la nouvelle mouture cohabitera, en 2023 et 2024, avec le dispositif Pinel classique. Elle prévoit que les contribuables, qui investissent dans l'immobilier locatif via ce dispositif au cours des deux années à venir, profitent encore d'une réduction fiscale de l'ordre 12%, 18% ou 21% selon la durée d'engagement de location.

Reste que le maintien à des niveaux inchangés des taux de réduction est conditionné au respect de critères d'éligibilité plus stricts, fixés dans un décret paru au *Journal Officiel* du 18 mars 2022. En premier lieu, un logement neuf acquis en 2023 dans le cadre d'un Pinel+ devra respecter par anticipation les premiers jalons de la réglementation thermique et environnementale RE 2020, fixés en 2025. Les biens achetés en 2024 devront, en plus, atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Autres critères à respecter : une surface habitable minimale (au moins 28 m² pour un T1, 45 m² pour un

T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5) et l'existence d'espaces extérieurs privatifs (terrasse, balcon) - ou à jouissance privative - d'un minimum de 3 m² pour un T1 ou un T2, de 7 m² pour un T4 et de 9 m² pour un T5. Les logements devront aussi disposer systématiquement d'un balcon et d'une double exposition à partir du T3.

Outre les exigences en matière d'environnement et celles tenant à la qualité d'usage, l'avantage fiscal à taux plein sera maintenu en 2023 et 2024 si l'habitation est située dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

SURCÔÛT DES CHANTIERS

Une fois dressé ce tableau des évolutions à venir, une interrogation essentielle demeure : faut-il s'empres- ser d'investir dans le Pinel en 2022, ou est-il préférable d'attendre l'année prochaine et devoir arbitrer entre un Pinel originel avec des réductions d'impôt dégradées et un Pinel+ offrant un avantage fiscal inchangé ? Si l'on s'en tient à la seule question fiscale, la balance semble naturellement pencher en faveur du futur dispositif, puisque le contribuable conservera les taux de réduction actuels les deux prochaines années. À cela peut aussi s'ajouter l'argument environnemental : en faisant le choix du Pinel+, l'investisseur acquiert un logement neuf à la fois moins énergivore (permettant ainsi de réaliser des économies chaque mois sur les charges) et plus cohérent avec le besoin de confort et d'espace de vie. Sauf que l'intention louable d'opter pour un logement neutre d'un point de vue énergétique risque inéluctablement de se confronter au principe de réalité.

En premier lieu à cause du contexte économique post-épidémie de Covid-19. Depuis le déclenchement du conflit russo-ukrainien, fin février, les cours de l'énergie et des matières premières se sont envolés. Dans un contexte de pénurie de matériaux, ces hausses ont généré un surcoût des chantiers de construction et de rénovation. C'est sans compter,

également, sur les exigences de qualité et de performance énergétique et environnementale auxquelles les logements acquis en Pinel+ seront soumis : elles aussi entraîneront un alourdissement des coûts de construction.

RENTABILITÉ RÉDUITE

« Dans un contexte de poussée inflationniste, le budget d'achat de l'investisseur devrait augmenter, les surfaces minimales imposées dans le cadre du nouveau dispositif étant en moyenne supérieures de 10% aux surfaces actuelles », décrypte Renaud Cormier, directeur général du groupe Theseis et président de l'Association française de l'immobilier locatif (Afil). Ce qui devrait, en conséquence, impacter sur l'objectif finale de l'opération. « À surface comparable, le plafonnement des

loyers réduira de manière mécanique la rentabilité de l'investissement », argue notre spécialiste en gestion de patrimoine.

Quelle est, alors, la meilleure stratégie à adopter ? Selon Renaud Cormier, le plus judicieux est de profiter de la fenêtre restante pour effectuer une réservation d'un projet Pinel dans sa version actuelle. « Fort des délais liés à la réservation du bien, au financement de l'investissement et à la signature de l'acte notarié, ne tardez-pas ! », conseille-t-il. Dans un contexte de resserrement des conditions d'octroi de crédit, il est essentiel de connaître sa capacité d'investissement. Son ultime recommandation : « Privilégiez les logements T2 (deux pièces) ou T3, qui répondent à l'essentiel des demandes locatives ». ■

Investissement Pinel 2022 : ces plafonds à respecter

Outre le fait que le logement doive se trouver dans une zone de tension immobilière - zone A, A bis ou B1 (pour connaître sa zone, cliquez ici -), le dispositif d'investissement locatif Pinel est conditionné au respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. Les tableaux ci-dessous fixent les plafonds pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier dernier.

Plafonds de loyer au mètre carré

Zone A bis	17,62 euros
Zone A	13,09 euros
Zone B1	10,55 euros

Plafonds de revenus des locataires

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	39.363 euros	39.363 euros	32.084 euros
Couple	58.831 euros	58.831 euros	42.846 euros
Avec 1 personne à charge	77.120 euros	70.718 euros	51.524 euros
Avec 2 personnes à charge	92.076 euros	84.708 euros	62.202 euros
Avec 3 personnes à charge	109.552 euros	100.279 euros	73.173 euros
Avec 4 personnes à charge	123.275 euros	112.844 euros	82.465 euros
Majoration par personne à charge supplémentaire	+13.734 euros	+12.573 euros	+9.200 euros

Source : BOFiP - Impôts du 19 mai 2022