

DUFLOT VS PINEL



Avantage Pinel !

Le dispositif Pinel s'applique à l'achat d'1 ou 2 logement(s) neuf(s) par an entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

Le logement doit être loué nu, à titre de résidence principale du locataire.

Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt de :

- **12 %** du prix de l'acquisition, étalée sur une durée de **6 ans**
- **18 %** pour une durée de **9 ans**

À la fin de la période choisie, il est possible de prolonger l'engagement pendant 6 ou 3 ans pour atteindre :

- **21 %** répartis sur **12 ans**

La loi Pinel vous permet d'économiser jusqu'à :

- 36 000 € d'impôt sur 6 ans***
- 54 000 € d'impôt sur 9 ans***
- 63 000 € d'impôt sur 12 ans***

Un dispositif plus attractif

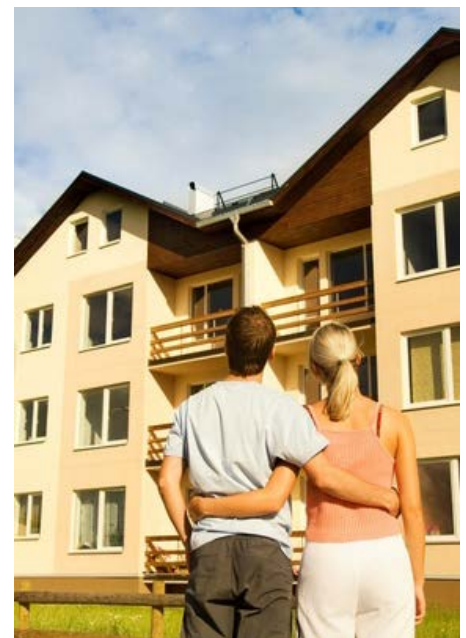
	Loi Duflot	Loi Pinel
Durée d'engagement	9 ans	6, 9 ou 12 ans
Réduction d'impôt	18 %	12 % sur 6 ans 18 % sur 9 ans 21 % sur 12 ans
Zones d'application	nombre de villes limité	zonage modifié
Location	Interdite à la famille	Possible aux parents et enfants

Location à un enfant ou un parent

Il est désormais possible de loger ses ascendants ou ses descendants sans perdre l'avantage fiscal, à condition de respecter les conditions de ressources des locataires ainsi que les plafonds de loyer.

Investissement Pinel en SCPI

Vous préférez souscrire des parts de SCPI (société civile de placement immobilier) ? Désormais, elles ouvrent droit à la même réduction d'impôt.



Dans le cadre d'une VEFA, la réduction d'impôt commence l'année de l'achèvement. Si l'immeuble est achevé, elle débute l'année de la signature de l'acte de vente auprès du notaire.



LE PINEL point par point

Les conditions à respecter

- Acheter un logement neuf ou en VEFA respectant les **normes environnementales RT 2012** (BBC 2005 si la demande de permis de construire a été déposée avant le 01/01/2013, BBC Rénovation 2009 pour les habitations remises à neuf).
- Mettre le logement en location dans les **12 mois** qui suivent sa livraison.
- Louer le bien immobilier nu, en **résidence principale** du locataire pendant la durée choisie (6 ou 9 ans, prolongeable jusqu'à 12 ans).

Les logements dont le droit de propriété est démembré, ceux classés Monument Historique et ceux financés par un prêt locatif social (PLS) sont exclus du dispositif Pinel.

Dans quelle ville investir ?

La loi Pinel s'appuie sur le zonage ABC pour orienter les investissements vers les secteurs où la demande en logement est la plus forte.

Pour bénéficier des avantages fiscaux, le logement doit appartenir à la zone A bis, A ou B1. Les logements situés dans une ville de zone B2 peuvent également être éligibles au dispositif si la commune a reçu un agrément du Préfet de région. Les biens situés en zone C sont exclus de la loi Pinel.

Ce zonage a fait l'objet d'une révision le 1er octobre 2014 afin de prendre en compte l'évolution de certains marchés locaux. Les villes de Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier par exemple, passent de la zone B1 à A : les nouveaux investisseurs pourront y louer plus cher et bénéficier d'une meilleure rentabilité.

Zonage loi Pinel

Zone A bis : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;

Zone A : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;

Zone B1 : comprend les agglomérations de plus de 250.000 hab., la grande couronne parisienne, quelques villes chères comme Annecy, Bayonne, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les îles non reliées au continent ;

Zone B2 : comprend les autres communes de plus de 50 000 hab. et les franges de zone B1.

Pour chaque programme de son catalogue, Logisneuf vous indique la zone dont il dépend et les avantages fiscaux possibles.

Ressources des locataires

Pour les baux conclus en 2014, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 831 €	36 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 12 851 €	+ 11 764 €	+ 8 608 €	+ 7 746 €

Plafonds de loyer

Pour les baux conclus en 2014, le loyer mensuel ne doit pas dépasser le montant suivant :

Zone A bis :	16,72 €/m ²
Zone A :	12,42 €/m ²
Zone B1 :	10 €/m ²
Zone B2 :	8,69 €/m ²

Ces plafonds sont soumis à un **coefficient multiplicateur**, qui dépend de la surface habitable du logement.

Ces montants maximum de loyer peuvent être abaissés dans certaines communes. Les préfets de régions sont en effet autorisés à réaliser des ajustements s'ils constatent trop peu de différence avec les prix du marché locatif libre.

Bon à savoir

Si la réduction d'impôt obtenue est supérieure au montant de votre impôt dû, vous ne pourrez pas reporter l'excédent sur l'impôt des années suivantes.

La loi Pinel entre dans le plafond des niches fiscales, fixé pour 2014 à **10 000 €**.





INVESTIR En Outre-mer

La loi Pinel Outre-mer

Comme pour un investissement en métropole, le dispositif Pinel vous permet de déduire de vos impôts une partie du coût de votre investissement en outre-mer.

Vous vous engagez à louer le logement pendant 6 ou 9 ans. Au terme de cette période, il vous est possible de prolonger le dispositif par période de 3 ans, pour atteindre 12 ans au maximum.

Les plafonds de ressources du locataire, les loyers maximum ainsi que les conditions de performance énergétiques diffèrent selon la localisation du logement (département ou collectivité d'outre-mer).

Taux de réduction d'impôt
en Pinel Outre-mer

23 % du prix de vente
répartis sur **6 ans**.*

29 % du prix de vente
étalée sur **9 ans***



5 raisons d'investir en PINEL

- 1. réduire ses impôts**
- 2. se constituer un patrimoine**
- 3. percevoir un complément de retraite**
- 4. conforter le rendement de son épargne**
- 5. protéger sa famille**