➔ *est soumis au barème de l'impôt sur le revenu (IR) et aux 17,2% des prélèvements sociaux. Si vos loyers dépassent 15 000 euros par an, vous relevez du régime réel (accessible sur option, irrévocable pendant 3 ans). Il permet de déduire des loyers les charges et, dans la limite du montant des loyers, les intérêts d'emprunt. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales. S'il est négatif, il est déductible du revenu global à hauteur de 10 700 euros par an. La part du déficit excédentaire et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant des loyers sont imputables sur les loyers des 10 années suivantes. L'IR et les prélèvements sociaux sont ponctionnés sous la forme d'acomptes mensuels (ou, sur option, trimestriels), prélevés par le fisc, au montant calculé sur la base des revenus de l'année précédente. Les plus-values sont taxées à 19% après un abattement pour durée de détention, aboutissant à une exonération totale après 22 ans. Elles supportent aussi les 17,2% de prélèvements sociaux, après un autre abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale au bout de 30 ans. Le patrimoine est soumis à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), avec un seuil d'entrée et un barème identiques à celui de l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF).*

LOGEMENTS NEUFS EN RÉGIME PINEL

Rentabilité : de 2 à 3,5% par an avant avantage fiscal

Risque : de moyen à élevé

Durée : 6 ans minimum

Le cru 2023 s'annonce mal pour le Pinel. Pour commencer, la réduction d'impôts octroyée, calculée à partir du prix d'achat du bien, va baisser. Elle va s'établir désormais à 10,5, 15 et 17,5% selon la durée de

Avantage du Pinel+ : les biens étant de qualité supérieure, leur prix de revente devrait mieux se tenir

Elena Azria, directrice associée chez Oceanic

VINCENT GOURIOU POUR CAPITAL

La rentabilité du Pinel en 2023 et 2024

Détails de l'opération	Achat d'un 41 m² à Montpellier (zone A)	Achat d'un 44 m² à Clamart (zone A bis)	Achat d'un 43 m² à Toulouse (zone B1)
PRIX D'ACHAT DU LOGEMENT EN 2022	249 000 euros	367 000 euros	217 000 euros
RABAIS D'IMPÔT TOTAL OBTENU POUR UN ACHAT EN 2022	51 975 euros	55 440 euros	46 728 euros
RABAIS D'IMPÔT TOTAL OBTENU POUR UN ACHAT EN 2023 (1)	43 312 euros	46 200 euros	40 870 euros
RABAIS D'IMPÔT TOTAL OBTENU POUR UN ACHAT EN 2024 (1)(2)	34 650 euros	36 960 euros	34 318 euros
TAUX DE VACANCE MOYEN (3)	7,5%	5,5%	8,1%
LOYER ANNUEL MOYEN À ATTENDRE	7 917 euros	11 164 euros	6 545 euros
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION POUR UN ACHAT EN 2022 (4)	5,26%	4,26%	5,45%
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION POUR UN ACHAT EN 2023 (4)	4,27%	2,66%	4,49%
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION POUR UN ACHAT EN 2024 (4)	2,79%	1,26%	3,02%
COMMENTAIRE	Dans ce type de métropole, le rendement, à peine correct en 2023, tombe sous les 3% en 2024 : à éviter.	Un mauvais plan, dès 2023 : les prix d'achat trop élevés de la banlieue de Paris plombent le taux de rentabilité.	Comme Nantes ou Tours, Toulouse fait partie des villes où le Pinel reste jouable en 2023 (mais pas en 2024).

(1) Avec un prix d'achat du bien majoré de 5% par rapport à l'année précédente. **(2)** En 2024, le taux de réduction d'impôts tombera à 9, 12 et 14%. **(3)** Période statistique durant laquelle le logement sera sans locataire. **(4)** Compte tenu des loyers encaissés (réévalués de 0,5% par an), de la vacance locative et du prix de revente après 12 ans de location, égal au prix d'achat du bien. Source : Topinvest.

location, contre 12, 18 et 21% jusqu'à fin 2022 (une baisse d'ailleurs amenée à s'accélérer en 2024, année qui signera l'extinction du dispositif). Le niveau atteint par les prix du neuf constitue un second frein pour les investisseurs. «Pour certains biens, la hausse sur un an atteint 15 000 ou 20 000 euros», calcule Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier chez Théséis. Résultat, les rendements à attendre, avantage fiscal inclus, seront de 1 à 2 points inférieurs à ceux jusqu'ici possibles. Pour ne plus dépasser 4,5%, voire 3% en banlieue parisienne, comme le montre notre tableau page 26. Dans ces conditions, faut-il voir d'un bon œil l'arrivée du Pinel+, dispositif qui permet de conserver les taux de réduction d'impôts de 2022 ? Pas forcément, vu les exigences supplémentaires requises, telles qu'une isolation renforcée et un confort minimal. C'est ainsi que les studios devront afficher au moins 28 mètres carrés habitables et disposer d'un balcon d'au moins 3 mètres carrés. Et que les deux-pièces devront offrir un minimum de 45 mètres carrés, avec une surface extérieure identique. Tandis que tous les appartements, à compter des trois-pièces, devront proposer une double exposition. De quoi monter en gamme et espérer une plus-value à la revente, mais aussi majorer encore un peu les prix d'acquisition, et donc réduire la rentabilité locative. «Nos logements en Pinel+ coûtent entre 6 et 7% de plus que le neuf classique», confirme Philippe Lauzeral, directeur général délégué de Stellium. En neuf, mieux vaut sans doute pour l'instant se tourner vers d'autres formules d'achat, comme le meublé : en zone B1 (certaines grandes villes de province comme Bordeaux ou Toulouse), les rendements y sont supérieurs d'au moins 0,5 point à ceux du Pinel ou du Pinel+.

Fiscalité : *l'investisseur s'engage à louer le bien durant une période de 6 ou 9 ans, renouvelable par période triennale dans la limite de 12 ans. En contrepartie, la réduction d'impôts accordée pour l'année 2023 atteint 10,5, 15 ou 17,5% du prix d'achat, retenu dans la limite de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré. Cette réduction est étalée sur toute la durée de la location, soit un gain annuel maximal de 5 000 euros durant les 9 premières années, puis de 2 500 euros les 3 dernières années.*

Comment réussir à emprunter ?

Endettement maximal de 35%, durée du prêt limitée à 25 ans… Depuis début 2022, suivant les dernières directives du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), les conditions d'octroi des crédits sont plus strictes, excluant du système de nombreux investisseurs. Pourtant, votre banquier dispose d'une certaine flexibilité : il peut déroger à ces règles à hauteur de 20% de sa production de crédits, dont 4% peuvent être alloués aux acheteurs de biens locatifs. Comment le convaincre d'utiliser cette marge de manœuvre si votre dossier est un peu juste ? Il faut passer dans le camp des clients dits «rentables». Donc, en pratique, accepter de souscrire aux produits qu'il vous propose (assurance auto ou habitation…). Quitte à les résilier par la suite s'ils ne vous conviennent pas.

LOGEMENTS ANCIENS EN RÉGIME DENORMANDIE

Rentabilité : de 3 à 6% par an avant avantage fiscal

Risque : de moyen à élevé

Durée : 6 ans minimum

Prolongé jusqu'à fin 2023, et désormais élargi aux entrées de villes ainsi qu'aux quartiers de gare situés hors du territoire de la commune, le régime Denormandie peut intéresser les investisseurs que n'effraient pas les gros chantiers. Pour avoir droit à une réduction d'impôts égale à celle du Pinel version 2022 (donc jusqu'à 21% du budget total d'acquisition), il faut engager des travaux équivalant à 33% au moins du prix d'achat, conduisant soit à une baisse de la consommation d'énergie de 30% (20% dans l'habitat collectif) et à une nouvelle étiquette thermique au moins égale à E, soit à une amélioration du confort du logement (modernisation des équipements, assainissement, aménagement ou création de surface). Le problème est que les opérateurs spécialisés dans le Denormandie sont rares. «Nous sommes 5 ou 6 à l'échelle nationale», prévient Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest. Certes, il y a toujours moyen de se débrouiller seul, tant à l'achat que pour les réfections à effectuer. Une partie des travaux écoénergétiques pourra même être prise en charge par l'Etat, via MaPrimeRénov'. Mais gare à bien choisir sa ville, car seule une poignée des 455 qui sont éligibles au dispositif sont réellement attractives (avec des prix qui se tiennent et une population qui ne décline pas, ou plus), à l'image de Briançon, Cholet, Pau, Evry, Meaux ou Roubaix. Gardez aussi à l'esprit qu'entre l'achat du bien et la fin des travaux, donc la perception des premiers loyers et de la ristourne fiscale, il peut s'écouler 2 ans… A réserver aux investisseurs avertis et ayant les reins solides financièrement.

Fiscalité : *identique à celle du régime Pinel de 2022, soit une réduction d'impôts sur le prix d'achat de 12, 18 ou 21%, selon la durée de location choisie.*

BIENS MEUBLÉS EN AMORTISSEMENT FISCAL

Rentabilité : de 3 à 7% par an avant charges et impôts

Risque : de moyen à élevé

Durée : 10 ans minimum

Mis à part le segment des résidences dédiées aux personnes âgées dépendantes (les Ehpad), toujours en souffrance depuis le scandale Orpea, le secteur de la résidence services reprend des couleurs. «L'activité locative a redémarré depuis l'hiver 2022, et l'été a confirmé la tendance», précise David Regin, directeur commercial du groupe spécialisé Consultim. Et si le tourisme et les voyages d'affaires se portent mieux, la résidence senior ou estudiantine reste le placement star. L'extinction du dispositif Censi-Bouvard, une réduction d'impôts dédiée de 11%, cette fois bel et bien actée pour fin 2022, sera quant à elle indolore. L'essentiel des investisseurs s'est en effet depuis longtemps converti au régime fiscal de l'amortissement, plus