

Loi Pinel

L'EXPÉRIMENTATION BRETONNE



DISPOSITIF Pinel breton

Art. 199 novovicies du Code Général des Impôts

Art. 164 de la loi n° 2019-1479 du 28/12/2019 de finances pour 2020

Principe général

Le dispositif d'investissement Pinel permet d'obtenir, sous certaines conditions, une réduction d'impôts dans le cadre de l'achat d'un logement neuf destiné à la location. Pour être éligible, le bien doit se situer dans une zone de tension immobilière, c'est-à-dire dans un secteur où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Brest fait partie de la zone B2 qui avait été exclue du dispositif Pinel, fin 2018. Mais dans le cadre d'une expérimentation, la loi de finances pour 2020 a créé un dispositif dérogatoire permettant d'appliquer la loi Pinel, notamment en Bretagne. Des communes ou parties de communes bretonnes situées en zone B2 ont alors été désignées comme éligibles par arrêté du préfet de région. Ainsi, seuls certains quartiers de la ville de Brest peuvent bénéficier du dispositif Pinel.

Le **Pinel breton** permet de profiter de la même économie d'impôt que celle du dispositif Pinel national, qui s'élève jusqu'à 21 % du prix d'acquisition, soit une **réduction totale de 63 000 €** : 6 000 € par an pendant 9 ans, puis 3 000 € pendant 3 ans.

Pour qui ?

Pour les contribuables français, personnes physiques qui achètent directement un logement, ou par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (associés de SCI notamment).

Pour quel type d'investissement ?

Les investissements réalisés dans le secteur du logement locatif situé en zone Pinel et respectant la réglementation RT 2012.

Quelle est la période d'application de la loi ?

Le Pinel breton a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2021.

Quel est son fonctionnement ?

Une acquisition Pinel donne lieu à une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % de l'investissement, étalée sur 6, 9 ou 12 ans.



LE PINEL BRETON

Point par point

Avantage fiscal

La réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement locatif choisie par l'investisseur : 12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour 9 ans, et 21 % en cas de renouvellement jusqu'à 12 ans.

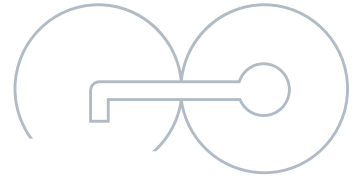
Il est possible de prolonger sa durée d'engagement initiale et donc de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire :

Comment se répartit la réduction fiscale ?		
Engagement initial	Taux global	Taux annuel
6 ans <ul style="list-style-type: none">• 1^{re} prorogation de 3 ans• 2^e prorogation de 3 ans	12 % + 6 % (total : 18 %) + 3 % (total : 21 %)	2 % 2 % 1 %
9 ans Prorogation de 3 ans	18 % + 3 % (total : 21 %)	2 % 1 %

Cet avantage fiscal est limité à deux logements par an, un montant total des investissements de **300 000 € par an**, et un prix au mètre carré de **5 500 €**.

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.

Investir intelligent : L'immobilier est une valeur performante à long terme ; un délai de détention de 10 ans est généralement conseillé.



Les conditions

Pour bénéficier des avantages fiscaux, les investisseurs doivent :

- **Acheter un logement neuf** respectant les normes énergétiques RT 2012.
- **Mettre le logement en location** dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble, ou la date de son acquisition si celle-ci est postérieure. Le bien doit être non meublé et loué en tant que résidence principale.
- **Durée de mise en location** : la période de location doit s'étendre sur une durée de 6 à 12 ans. Le locataire peut être l'ascendant ou le descendant du propriétaire à condition qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal de ce dernier.
- Les loyers appliqués durant toute la période de location **ne doivent pas dépasser certains plafonds** fixés annuellement par décret.
Pour exemple, pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à Brest à **8,98 € / m²**.
Par ailleurs, les ressources des locataires bénéficiant d'un logement du dispositif Pinel breton ne doivent pas dépasser certains plafonds.

Plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus ou renouvelés en 2022 :

Situation	Plafonds annuels de ressources - Zone B2
Personne seule	28 152 €
Couple	37 594 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 210 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	54 579 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	65 206 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	72 359 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 070 €

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

• • •

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET **Loi Pinel**



Quels impacts ?

- Le prélèvement à la source est avantageux pour les propriétaires usant du dispositif Pinel, et permet de gagner en trésorerie.
- Dès le mois de janvier, le contribuable bénéficie d'un acompte de 60 % de la réduction fiscale.
- Le solde est, quant à lui, régularisé aux mois d'août à septembre suivants.
- Le seul point de vigilance de cet acompte est qu'il dépend de la dernière déclaration d'impôt.

Cela signifie que la première année de l'investissement, il n'y a pas d'acompte et que le contribuable est obligé d'attendre la régularisation jusqu'à septembre.

Les changements à venir

Bon à savoir : Un amendement prolongeant le dispositif Pinel breton jusqu'au 31 décembre 2024 a été adopté par l'Assemblée nationale le 12 novembre 2021.





SPÉCIALISTE DES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER ET DU PATRIMOINE

Notre histoire et notre connaissance des mécanismes de l'investissement immobilier nous ont amenés à offrir aux clients du Groupe Océanic un service complet et sur-mesure incluant l'assistance juridique et fiscale.

Leader de la promotion immobilière

- Le Groupe Océanic est présent depuis près de 20 ans. Nous avons, depuis, bâti plus de 1 700 lots sur un total de 45 résidences
- Forts de cette expérience, nous développons des projets de prestige en Bretagne, région d'origine du groupe
- Toutes les garanties d'un promoteur de premier plan : nous disposons d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque, d'une assurance dommage ouvrage par programme et nous garantissons l'installation du 1^{er} locataire.

Un agent immobilier multi-services

- Le Groupe Océanic dispose de 3 agences en Bretagne et 2 agences en Guyane (Cayenne et Kourou)
- Nous proposons un service global à nos clients : transaction neuf et ancien, immobilier d'entreprises, gestion locative et gestion de copropriétés.

22, rue de Lyon - 29200 BREST
02 98 43 44 44 - contact@groupeoceanic.com
www.groupeoceanic.fr