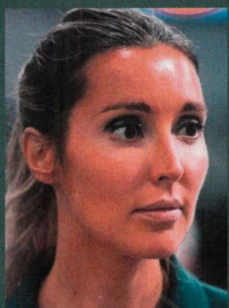


Défiscaliser avec la loi Pinel, intérêt et opportunités

Malgré la hausse des taux et la baisse de la rentabilité,
investir en Pinel en 2023 reste intéressant suivant certains critères.



Elena Azria,
directrice du développement
du Groupe Océanic

La loi Pinel permet d'investir dans l'immobilier locatif neuf tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt conséquente, indexée sur la durée de mise en location (6, 9 ou 12 ans), à condition que le montant du loyer et les ressources des locataires soient plafonnés. Cet avantage fiscal est limité à deux investissements par an, un montant total des investissements de 300.000 euros par an et un prix au mètre carré de 5.500 euros. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la loi Pinel a évolué et se présente sous la forme de deux dispositifs :

■ le Pinel Plus, qui conserve les mêmes taux de défiscalisation que les années précédentes (allant jusqu'à 21 % en métropole et 32 % en outre-mer), mais qui devient plus exigeant concernant la réglementation environnementale et la qualité d'usage. Les logements qui se situent dans des quartiers prioritaires de la ville (QPV) offrent également les mêmes avantages fiscaux ;

■ le Pinel Classique, qui est moins exigeant du point de vue des normes écologiques et des critères de qualité d'usage, mais qui respecte néanmoins une des réglementations environnementales les plus strictes à l'échelle européenne, voire mondiale. La réduction d'impôt du Pinel Classique baisse de 1,5 % à 3,5 % en 2023 selon la durée de l'engagement de la location. Cette baisse ramène les taux

de défiscalisation à 10,5 %, 15 % et 17,5 % pour respectivement 6, 9 et 12 ans de mise en location en métropole, et à 21,5 %, 26 % et 28,5 % sur les durées précitées en outre-mer.

1/ En métropole, privilégier le Pinel Classique et les villes moyennes

L'intérêt d'investir en Pinel Classique ou Pinel Plus en métropole dépend des objectifs poursuivis et du choix de la ville dans laquelle l'investissement est réalisé.

UN INTÉRÊT FINANCIER LIMITÉ DE PINEL PLUS EN MÉTROPOLÉ

Le nouveau dispositif dit Pinel Plus présente un intérêt financier limité. Il est moins intéressant en métropole d'un point de vue purement financier, car les logements doivent justifier à la fois de normes environnementales exemplaires et respecter plusieurs critères de qualité d'usage ainsi que de confort. Le respect de telles performances entraîne un alourdissement des coûts de construction. Ces logements coûteront donc entre 7 % et 15 % plus cher à l'achat et seront plus difficiles à rentabiliser au regard du plafonnement des loyers. La hausse du coût de construction dépasse ainsi largement les 1,5 % à 3,5 % supplémentaires reportables en réduction d'impôts.

L'exigence d'une surface minimale que

doit respecter le logement fait peser plus de risques de requalification fiscale aux investisseurs et affecte également le rendement, car on sait que les appartements plus compacts sont généralement les plus rentables.

L'investisseur qui cherche de la rentabilité a donc intérêt à privilégier un investissement dans du Pinel Classique, même avec une défiscalisation légèrement réduite, d'autant plus que les logements éligibles à ce dispositif restent ceux aux performances énergétiques très élevées. Dans un contexte de forte inflation et de baisse du pouvoir d'achat, ces logements répondent aux besoins des individus en termes de prix.

Cependant, le Pinel Plus reste attractif si on souhaite réaliser un investissement immobilier patrimonial et préserver la valeur du bien dans la durée, car les logements concernés sont de très bonne qualité.

LES VILLES MOYENNES PROPICES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

La flambée du coût des matières premières et de l'énergie a eu pour conséquence une hausse des prix de l'immobilier neuf partout en France. Dans les grandes villes, les prix très élevés confrontés aux loyers plafonnés du Pinel rendent l'investissement locatif peu rentable. Cependant, les prix demeurent abordables et la rentabilité est intéressante dans les villes moyennes, malgré les loyers plafonnés, qui restent aussi plus proches de ceux pratiqués sur le marché « libre ».

Aussi, ces villes intermédiaires bénéficient d'une attractivité et d'une résilience qui en font des territoires propices à l'investissement immobilier. Le Baromètre Arthur Loyd 2022 opère un classement des villes intermédiaires en fonction de ces deux critères. Sur le podium, on trouve Angers (n° 1), Reims (n° 2) et Brest (n° 3) : la dernière bénéficie de l'attractivité croissante du Grand Ouest, ainsi que de la dynamique de la littoralisation de l'économie française.

2/ Un régime spécifique dans les DOM-COM pour l'immobilier locatif

Le dispositif Pinel Classique Outre-mer demeure particulièrement intéressant, car même si le niveau de défiscalisation baisse, celle-ci reste très forte par rapport à la métropole.

Le taux de la réduction d'impôt en loi Pinel Classique Outre-mer en 2023 est de

21,5 % pour 6 ans, 26 % pour 9 ans et 28,5 % pour 12 ans, au lieu de 32 % auparavant. En 2024, le taux de la réduction d'impôt passera à 20 % pour 6 ans, 23 % pour 9 ans et 25 % pour 12 ans. Par ailleurs, ce dispositif continue à bénéficier du plafond global des niches fiscales de 18.000 euros, contre 10.000 euros pour la loi Pinel en métropole.

Le Pinel Plus Outre-mer va jusqu'à 32 % du prix de l'acquisition pour un engagement de location de 12 ans, ce qui en fait un dispositif d'investissement particulièrement intéressant. Le surcoût lié aux nouvelles performances environnementales est moins important qu'en métropole. En Guyane par exemple, il ne représente que 4 % à 6 % de plus. En effet, la réglementation environnementale et les normes de construction sont différentes car elles sont adaptées au contexte ainsi qu'au climat local.

L'IMMOBILIER NEUF, UN AVANTAGE SUBSTANTIEL

Grâce aux nombreuses garanties en termes de qualité de construction et de respect des dernières normes en vigueur, l'immobilier neuf reste avantageux pour réaliser des investissements. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements neufs livrés récemment possèdent en général des étiquettes A ou B, ce qui se traduit par une facture énergétique bien inférieure aux DPE actuellement les plus courants dans le parc immobilier français.

L'achat d'un programme neuf permet en parallèle de bénéficier d'une réduction conséquente des frais de notaire. En effet, pour un achat dans le parc ancien, les frais sont autour de 8 %, tandis que pour l'achat d'un appartement ou d'une maison dans le neuf, les frais de notaire sont réduits à 3 %, voire moins. Outre cet avantage important, de nombreuses communes exonèrent (souvent en partie) les nouveaux propriétaires du parc neuf de la taxe foncière pour une durée de deux ans. Enfin, la dispense de travaux sur le logement destiné à la location est également source d'économies.

L'investissement Pinel permet donc toujours de capitaliser dans le temps avec un très bon ratio risque/rendement. Attention cependant : peu importe la situation géographique et le type de l'investissement Pinel (Pinel Plus ou Pinel Classique), le montant de la réduction d'impôt doit toujours être inférieur au montant de l'impôt à payer. ■

A retenir

- Pinel Plus conserve les mêmes taux de défiscalisation que l'ancien Pinel, mais devient plus exigeant concernant la réglementation environnementale et la qualité d'usage.
- Le respect de ces critères entraîne un **alourdissement des coûts de construction**.
- Côté rentabilité, l'investisseur a intérêt à **privilégier un investissement dans du Pinel Classique**.
- Le dispositif Pinel Classique Outre-mer demeure **particulièrement intéressant**.