



FISCALITE

La fin du dispositif PINEL actuel acté ...

Le dispositif fiscal destiné aux investisseurs dans l'immobilier neuf, connu sous le nom de loi Pinel, évolue dès cette fin d'année 2022 avant d'être remplacé par un nouveau dispositif (cf. encadré). En effet, tous les investissements actés après le 31/12/2022 connaîtront une baisse sensible de la réduction fiscale accordée par l'État.

La politique du logement est un sujet qui préoccupe les gouvernements successifs depuis l'après-guerre. Malgré un patrimoine immobilier important, hérité de siècles d'Histoire, l'accroissement constant de la population ainsi que l'évolution des techniques de construction ont entraîné une demande croissante de nouveaux logements. Pour y faire face, l'État utilise les incitations fiscales.

Dispositif Pinel, intérêt et limites

Côté fiscalité

La Loi Pinel permet à un contribuable de bénéficier d'une réduction fiscale en contrepartie d'un investissement dans l'immobilier neuf et d'un engagement de location sous certaines conditions. Les pourcentages de réduction varient en fonction de la durée d'engagement de 6, 9 ou 12 ans. À cela s'ajoute le montant du loyer fixé en fonction de la zone géographique de l'investissement, selon qu'il dépend de la zone A, B, etc.

Le PINEL accorde une « subvention » (sous forme de réduction fiscale réinjectée dans le projet) au contribuable qui investit dans un logement neuf.

Si on limite sa recherche, selon un critère fiscal, la meilleure opération consisterait à acheter un bien le moins cher possible en zone A pour limiter l'effort d'épargne. Mais c'est oublier la règle d'or dans l'immobilier : la SITUATION.

Si les incitations fiscales permettent de faire de bons investissements immobiliers, malheureusement, de mauvaises expériences continuent relayées par les médias contribuent à donner mauvaise presse à ce type d'investissements. Nombreux sont les témoignages qui ont alerté sur les erreurs à ne pas commettre ... La vigilance est donc de mise.

Côté patrimoine

Afin d'éviter ces pièges, notez que tout investissement immobilier doit se faire en analysant des critères précis : attractivité du secteur, bassin d'emplois, potentiel et valeur locative, perspectives de revente, etc. Si l'on tient compte de l'ensemble de ces facteurs le dispositif Pinel prend alors tout son sens.

En effet il permet augmenter l'offre locative décente à prix raisonné sur un secteur qui en manque cruellement.

La Rochelle, la favorite

La Rochelle est une zone locative tendue, dotée d'un bassin d'emploi dynamique dans le numérique, le tourisme et le nautisme.

Avec plus de 4 000 000 de visiteurs* chaque année et environ 140 000 habitant sur la communauté d'agglomérations, La Rochelle bénéficie d'un marché immobilier porteur.

Eue meilleure « ville moyenne où il fait bon étudier » par le magazine *L'Étudiant* en 2020., c'est pas moins de 14 000 étudiants chaque année dont une partie penne à se loger.

Par ailleurs, l'effet de la Covid a fait émerger une population de « télétravailleurs » à la recherche d'un cadre de vie agréable.

Enfin Si l'on ne peut garantir ou prédire l'évolution du marché de l'immobilier, celui de La Rochelle n'a pas baissé malgré les différentes crises traversées, bien au contraire. Ainsi, le prix du mètre carré à La Rochelle à encore fortement augmenté entre mars 2015 et mars 2022.

L'approche de l'investissement immobilier est propre à chacun en fonction de ses objectifs et de sa situation. .

Chez MEDIATIM PROMOTION, nous l'envisageons sur le long terme. Promoteur, commercialisateur, mais aussi gestionnaire locatif, syndic de copropriété et agence immobilière traditionnelle, nous mettons un point d'honneur à accompagner nos clients tout au long de leurs projets immobiliers.

Super Pinel

Le gouvernement a décidé de faire évoluer le dispositif Pinel, qui sera remplacé, après une période de transition, par un « Pinel + » ayant vocation à avantager la construction d'immeubles "écologiques". En effet, plusieurs critères supplémentaires viendront se rajouter à ceux déjà existants (décret du 18/03/2022) : une qualité environnementale supérieure avec des objectifs accrus de performance énergétique (RE 2020); mais aussi une surface minimum par typologie, un espace extérieur obligatoire et, à partir du trois-pièces, une double exposition imposée.

En résumé :

si l'objectif est louable, ces nouvelles contraintes vont mécaniquement renchérir le coût d'achat du fait des surfaces minimum et des nouvelles normes ; dans un contexte général déjà tendu et de hausse des coûts de construction.

Le « Pinel + » risque fort d'être un faux ami ; pour obtenir une réduction fiscale équivalente à celle de 2022 en Pinel, il faudra dépenser plus.

Taux de réduction de la loi Pinel en 2021, 2022, 2023 et 2024.

	2021	2022	2023	2024
6 ans	12%	12%	10,5%	9%
9 ans	18%	18%	15%	12%
12 ans	21%	21%	17,5%	14%