

Alors que le dispositif de défiscalisation Pinel devait prendre fin en décembre 2021, le gouvernement a d'abord décidé d'accorder un an supplémentaire aux investisseurs, avant de le prolonger jusqu'au 31 décembre 2024.

Toutefois, plusieurs modifications ont été apportées :

- À partir de 2021, seules les habitations collectives peuvent bénéficier de la loi Pinel.
- À partir de 2023, la réduction d'impôt Pinel est revue à la baisse.
- Les « logements verts » bénéficieront d'un avantage fiscal plus important.

UN PETIT RAPPEL

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation qui vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du coût d'acquisition d'un investissement immobilier locatif (63 000 € maximum). En 2021, seuls les investissements locatifs réalisés dans les zones A, A bis et B1 peuvent bénéficier d'un avantage fiscal et les maisons individuelles sont exclues du dispositif. Pour bénéficier de la réduction d'impôt offerte par la loi Pinel, vous devez donc investir dans un appartement.

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

La location est soumise au respect de plafonds de loyers fixés par décret.

Des plafonds de loyer et de ressources du locataire doivent être également respectés.

Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant du propriétaire, à condition qu'il ne fasse pas partie de son foyer fiscal.

Le logement doit atteindre un niveau global de performance énergétique. Le propriétaire s'engage sur une durée initiale de location de 6 ou 9 ans au choix, pouvant être prorogée jusqu'à 12 ans. L'avantage fiscal est réparti sur toute la durée d'engagement, dans la limite d'un plafond d'achat global de 300 000 euros/an et plafonné à 5 500 euros par mètre carré.

LA RÉDUCTION BAISSE

À PARTIR DE 2023

Aujourd'hui, la loi Pinel vous permet d'avoir une réduction de 12 % sur 6 ans ou 18 % sur 9 ans ou 21 % sur 12 ans. À partir de 2023, la réduction

Loi Pinel, de nouvelles règles

DÉFISCALISATION.-

Le dispositif qui ouvre à des réductions d'impôt pour un investissement locatif, évolue pour la période 2021-2024

tomberait à 10,5 %, 15 % ou 17,5 % sur les mêmes durées. Pire encore, on décroît pour 2024.

LE PINEL COHABITERA AVEC LE « SUPER PINEL » EN 2023

L'aide Pinel sera bien conditionnée à la qualité des logements en 2023 et 2024. En effet, Le rabotage présenté plus haut, n'aura pas lieu si le logement présente une meilleure qualité environnementale et une meilleure qualité d'usage, a annoncé le ministre délégué au Logement, Emmanuelle Wargon, en marge d'un débat portant sur la politique du logement.

Le Super Pinel, c'est quoi ?

Même s'il est toujours au stade de projet, le Super Pinel fonctionnerait sur le même principe que l'actuelle loi Pinel : un avantage fiscal en échange d'un engagement de location sous plafond de loyer et plafond de ressources du locataire. À compter de 2023, pour améliorer la qua-

lité d'usage et la performance énergétique de ces logements neufs, le ministre du Logement veut donc conditionner l'avantage.

Ainsi pour bénéficier du Super Pinel et profiter d'un avantage fiscal Pinel maximal, il faudra que le logement neuf réponde à un label RE 2020, c'est-à-dire au-delà de la nouvelle réglementation environnementale qui doit entrer en vigueur pour les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2022. Autre nouveauté, le logement éligible au Super Pinel devra apporter une meilleure qualité d'usage. Pour cela, le référentiel du logement de qualité pourrait imposer une hauteur sous plafond et une superficie minimale par pièce et par typologie ; mais aussi des lots traversants pour améliorer le confort d'été.

CHRISTINE GENTILI

Christine Gentili - Conseiller en gestion de patrimoine
Cabinet CGPI, Diamant 1, Place Général de Gaulle à Ajaccio.
04 95 20 71 97, email : cggijaj@wanadoo.fr

CE QU'IL FAUT RETENIR

La loi de finances pour 2021 avait conduit à la prolongation du dispositif Pinel pour une durée de 4 ans. Le 31 décembre 2024 marquera ainsi la fin du Pinel tel que nous le connaissons actuellement. Il devient néanmoins de plus en plus flagrant qu'un dispositif équivalent s'avère nécessaire pour continuer à encourager les efforts d'investissement dans l'immobilier locatif.

- Le gouvernement a pris en compte cet élément et a annoncé l'étude d'un projet de « super-Pinel ». Toujours par l'intermédiaire d'un avantage fiscal, cette nouvelle solution serait mise en place en 2023.

- Le super-Pinel devrait toujours contenir des conditions de revenus et de ressources ainsi que des obligations de respect de normes écologiques. Une nouveauté se profilait : des critères de bon usage, afin de répondre aux nouveaux besoins des ménages.

- Avec une entrée en vigueur en 2023, le super-Pinel serait amené à cohabiter avec le dispositif Pinel. Les deux seraient néanmoins bien distincts et répondraient à des attentes différentes chez les investisseurs et locataires.

PROFITEZ DES AVANTAGES DE LA LOI PINEL DÈS À PRÉSENT :

1 - Une réduction d'impôt importante : de 12 à 21 % de réduction d'impôt selon la durée de location

2 - Un investissement sans apport possible : l'achat immobilier offre l'avantage de pouvoir emprunter pour investir, ce qui n'est pas le cas d'un investissement sur les marchés financiers. Possibilité de pouvoir envisager un investissement sans fournir un apport initial.

3. Constitution d'un patrimoine immobilier : l'investissement dans la pierre est un placement financier au taux de rendement intéressant à long terme. Il permet de se constituer un patrimoine qui sera facilement transmissible.

4. Possibilité de louer à sa famille. Les parents peuvent donc acheter un logement neuf en Pinel pour y loger leur(s) enfant(s) tout en bénéficiant des avantages fiscaux du dispositif Pinel – à la condition que le locataire ne soit pas inclus dans le foyer fiscal.

5. Préparer sa retraite : à l'expiration de la période de location du logement, le propriétaire dispose de son bien comme il le souhaite. Il peut alors continuer à le louer pour toucher des revenus complémentaires. Mais aussi le revendre pour récupérer une plus-value ou encore l'occuper en tant que résidence secondaire ou principale.

GROUPE L'OLIVIER BLEU

PROGRAMME IMMOBILIER NEUF
A BORGIO
RESIDENCE AVEC SERVICES
POUR SENIORS



A VENDRE STUDIO/T1/T2 :
31 APPARTEMENTS, NEUFS, MEUBLÉS
LIVRAISON IMMEDIATE

INVESTISSEZ ET PROFITEZ

DES AVANTAGES FISCAUX

Récupération de TVA • réduction d'impôt / loyers défiscalisés

DES AVANTAGES LIES AU BAIL

Rentabilité très attractive, aucun souci de gestion...

POUR TOUT RENSEIGNEMENT

Du lundi au vendredi de 8h30 -12h/ 14h - 17h30

Tél : **04 95 52 54 53** • olivier-bleu.com

Per Andà
Charger Rouler Préserver

FOURNISSEUR ET INSTALLATEUR
DE BORNES ELECTRIQUES SUR TOUTE LA CORSE

DU PROJET À LA RÉALISATION !



Nos experts vous aident à évaluer vos besoins pour concevoir et mettre en place la meilleure solution de recharge

- PARTICULIERS
- ENTREPRISES
- COPROPRIÉTÉS
- HÔTELS
- CAMPINGS



Diagnostic,
Conseil et étude



Installation
et mise en route
du système



Suivi et gestion
de la consommation



Maintenance
de la Borne



Per Andà
Charger Rouler Préserver

ZI du Vazzino - Ajaccio
06 34 29 83 74

