



## Extinction programmée de la réduction Pinel

### Sommaire

Zoom sur les nouveautés de la loi de finances 2021  
Extinction programmée de la réduction Pinel  
Le taux à 25 % prolongé pour l'investissement en entreprise  
Abandon de loyers : à qui profite le crédit d'impôt ?  
Divorce : des impôts enfin allégés  
Une réduction dopée pour les dons  
Loueurs en meublés : des particuliers vont passer professionnels  
Anti-crise : des Baisses d'impôts pour les entreprises

Il devait s'éteindre définitivement le 31 décembre prochain. La nouvelle loi de finances a finalement donné **trois ans de plus** au dispositif défiscalisant Pinel, pour aider le secteur du BTP à sortir de la crise. La construction de logements neufs a en effet chuté de 40% sur les neuf premiers mois de 2020 (le bilan annuel n'est pas encore connu) !

Pour inciter les particuliers à acheter dans le neuf, le gouvernement a donc décidé de prolonger le dispositif Pinel, qui séduit plusieurs milliers d'investisseurs chaque année depuis son lancement, en 2014, mais avec quelques nuances... Si les taux de la réduction fiscale restent inchangés jusqu'au **31 décembre 2022**, ils seront progressivement abaissés en 2023 puis en 2024.

Les réductions octroyées passent ainsi de 12% du prix du bien pour une location sur six ans, 18% sur neuf ans et 21% sur douze ans actuellement à, respectivement, 10,5%, 15% et 17,5% pour un achat en 2023, puis à 9% (six ans), 12% (neuf ans) et 14% (douze ans) en 2024.

C'est clairement moins intéressant, surtout si l'on prend en compte la réduction fiscale annuelle et non celle accordée sur la totalité de la période choisie. Ainsi, en 2024, celui qui décide de louer son bien pendant douze ans ne bénéficiera que de 0,66 % de réduction d'impôt Pinel par an les trois dernières années (voir infographie page 19). Pas de quoi sauter au plafond... « *C'est clairement un régime en fin de course, mais il est quasiment certain qu'un nouveau dispositif sera mis en place ensuite, et peut-être même dès 2022, après l'élection présidentielle* », anticipe Fabien Vatinel, directeur de l'ingénierie patrimoniale de Neuflyze OBC. L'exposé des motifs de l'article 45 (qui proroge le Pinel) indique en effet « *une réduction progressive, afin d'organiser la transition vers un dispositif plus efficient* ».

« *Il vaut mieux faire un investissement Pinel cette année, pour avoir le temps de bien choisir, plutôt que de se précipiter en 2022, d'autant que les élections présidentielles de mai pourraient amener une nouvelle réforme fiscale...* », conseille Guillaume Eyssette, fondateur du cabinet Géfinéo.

### GARE AU PLAFONNEMENT GLOBAL

En attendant un quelconque remplacement, le contribuable qui souhaite améliorer sa situation fiscale a donc encore deux ans pour investir et profiter des réductions maximales. Vu la faiblesse des taux des crédits immobiliers (1,17% en moyenne, toutes durées confondues), c'est une bonne période pour se lancer. Il faudra toutefois veiller à ne pas dépasser un taux d'endettement de 35 % pour pouvoir décrocher un emprunt.

De plus, sachez que le dispositif Pinel entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10.000€ par an. Or la réduction d'impôt non utilisée est perdue ! Elle ne peut pas être reportée d'une année sur l'autre. Si



[Visualiser l'article](#)

vous bénéficiez d'autres avantages fiscaux (par exemple, celui du particulier employeur), le plafond peut être vite dépassé. Il faut donc bien faire ses calculs avant de se précipiter sur l'achat d'un bien en Pinel.

#### OÙ ACHETER ?

L'emplacement reste un critère primordial, d'autant plus que le propriétaire a douze mois, à compter de la remise des clés, pour trouver un locataire, sinon il ne peut pas bénéficier de la réduction fiscale !

« *Les trois zones ouvertes aujourd'hui au dispositif Pinel [zones A bis, A et B1, les communes situées en zone B2 ne sont éligibles que sur agrément du ministère] sont dites tendues, la demande locative y est donc forte* », note Alexandre Antunes, directeur de l'agence Quintésens d'Enghien-les-Bains, un groupe de gestion de patrimoine. A priori, acheter un logement neuf dans l'une des métropoles concernées par le Pinel ne présente pas de risque majeur de vacance locative. « *Attention, toutefois, car tous les quartiers ne se valent pas* », prévient le conseiller. Commerces, écoles et transports à proximité sont autant de facteurs à prendre en compte pour réussir son investissement.

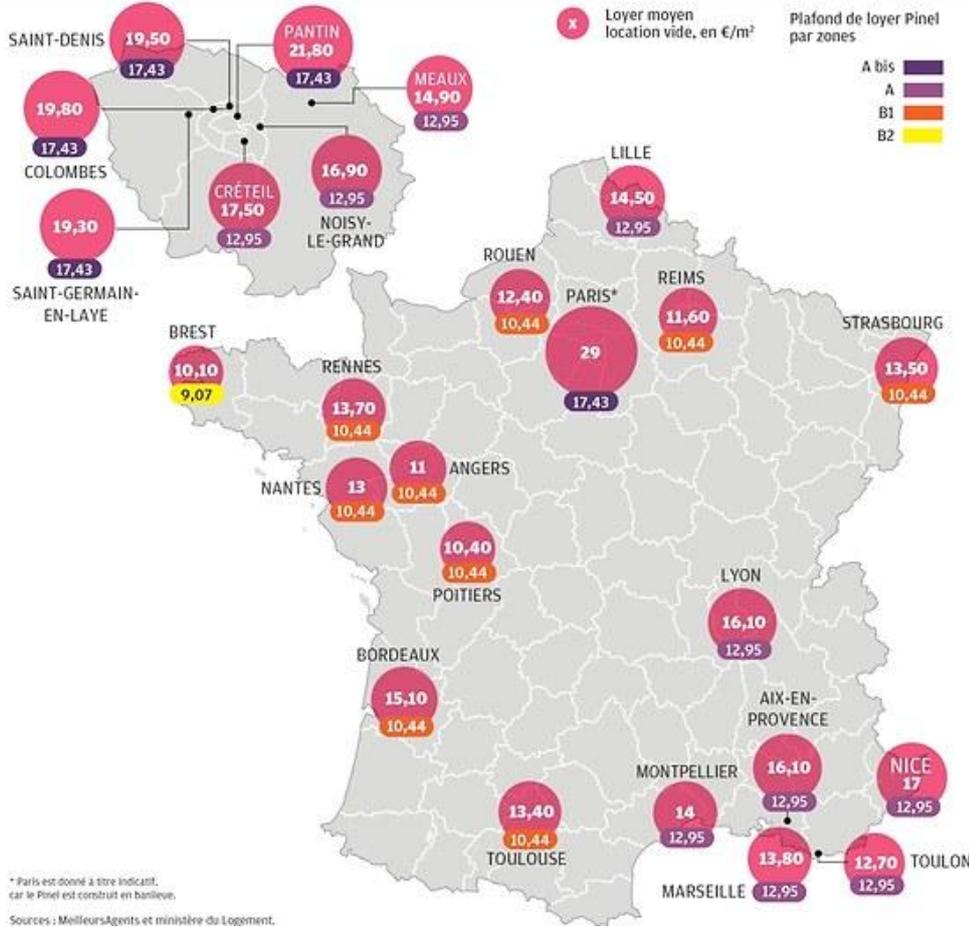
**Autre critère essentiel** : le niveau des loyers pratiqué dans la ville visée. En contrepartie de l'avantage fiscal, le bailleur s'engage en effet à louer son bien en respectant un plafond de loyer, lequel dépend de la zone précitée (voir la carte ci-dessus). Or « *il y aura toujours un écart entre le loyer de marché et celui soumis au dispositif fiscal Pinel, en défaveur de ce dernier* », prévient Alexandre Antunes. En proche banlieue parisienne et dans les grandes villes, cet écart est assez important... Par exemple, le loyer moyen constaté à Créteil (Val-de-Marne) s'élève à 17,50 €/m<sup>2</sup>, alors que le plafond du Pinel est de 12,95 €/m<sup>2</sup> !

L'investisseur doit donc s'attendre à ce que les loyers ne couvrent pas totalement ses mensualités d'emprunt. C'est pourquoi il vaut mieux investir dans une ville de province, où la différence est moindre, par exemple Reims, Rouen ou encore Angers.

investir.lesechos.fr  
 Pays : France  
 Dynamisme : 46

[Visualiser l'article](#)

**Des loyers plafonnés pas toujours cohérents avec le marché**



Des loyers



Le dispositif

investir.lesechos.fr

Pays : France

Dynamisme : 46



[Visualiser l'article](#)