



SAINT-CLAIR

GESTION PRIVÉE

Guide de l'investissement locatif
Pinel 2023



UN GUIDE POUR VOUS ACCOMPAGNER ...

Le Pinel change. Dans ce guide, nous reprenons tous les éléments qu'il faut savoir sur le Pinel. Retrouvez une description du dispositif, ses conditions d'éligibilité et ses avantages, toutes les nouveautés à connaître pour 2023 ainsi qu'un comparatif de **l'évolution de la loi entre 2022 et 2024.**

Quelle que soit votre situation, grâce à ce guide offert par les experts **Saint-Clair**, vous aurez toutes les clés pour **investir sereinement dans le nouveau Pinel et optimiser votre défiscalisation.**



SOMMAIRE

1 - Loi Pinel : qu'est ce que c'est ?

2 - Pinel 2023 : ce qui change

3 - Quoi de prévu en 2024 ?

4 - Un exemple

5 - Les conseils de notre expert Saint-Clair



1. Loi Pinel : qu'est-ce que c'est ?



Définition

Nommé d'après la ministre du Logement, Sylvia Pinel, le dispositif Pinel permet aux particuliers investissant dans des logements neufs destinés à la location, de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu.

Son objectif ? Inciter tous les ménages, même les plus modestes, à l'achat de biens neufs et à la création d'un patrimoine. Favoriser l'achat neuf permet d'augmenter le nombre de construction répondant aux nouvelles normes énergétiques en vigueur et ainsi faire face au déficit de logements actuel.



Conditions d'éligibilité

Pour pouvoir bénéficier du dispositif Pinel, il faut répondre aux critères suivants :

- 1 Effectuer l'achat d'un bien neuf, dans un bâtiment d'habitation collectif, conformément à [l'article 161 de la loi de finances pour 2020](#)
- 2 Investir dans une zone éligible
- 3 Louer son logement



Conditions d'éligibilité

Les conditions spéciales pour la location de son logement :

- Pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, pouvant être prorogé jusqu'à 12 ans ;
- À un locataire dont c'est la résidence principale ;
- Avec une location nue ;
- Selon des plafonds en vigueur (de ressources des locataires mais également des loyers).



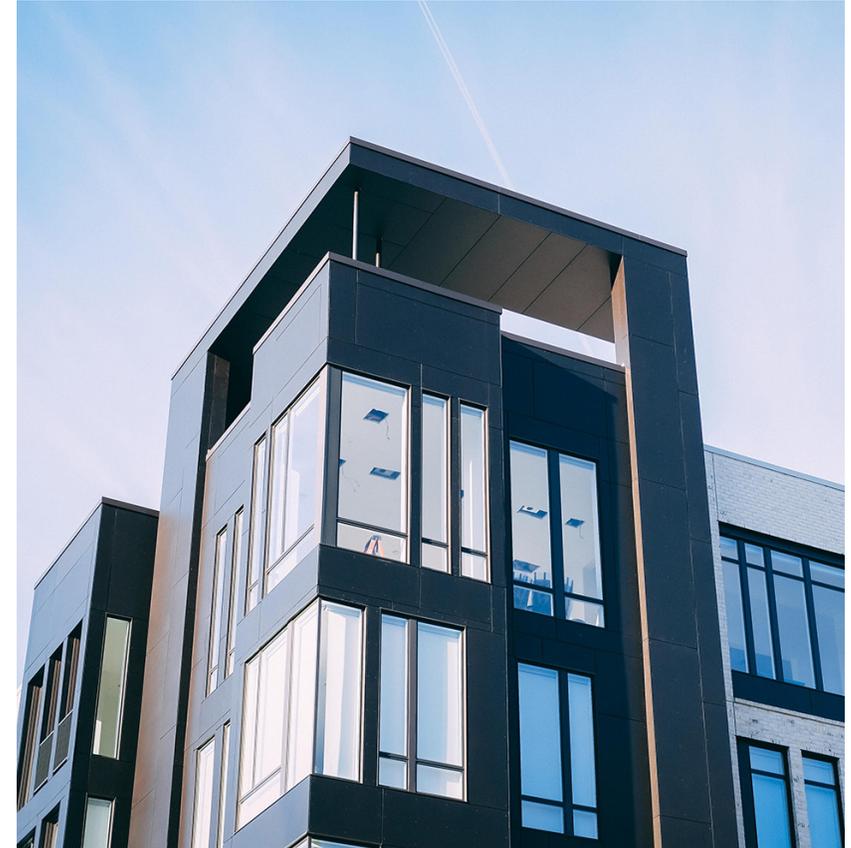
1. Loi Pinel : qu'est-ce que c'est ?

Conditions d'éligibilité

La loi Pinel met en place un double plafond pour calculer et limiter les sommes qui peuvent effectivement être défiscalisées :

- **Le montant de l'investissement total ne doit pas dépasser 300 000 € par an ;**
- **Le plafond au m² est de 5 500 €.**

Il est important de comprendre que ces plafonds ne sont pas des limites au-delà desquelles il est impossible de profiter du dispositif.





Conditions d'éligibilité

Par exemple :

- . Si on achète un appartement à 350 000€, la défiscalisation se fera seulement sur 300 000€ et non 350 000€ ;
- . Si on achète un appartement à 8 000 € du m², la défiscalisation se calculera sur le nombre de mètres carrés de l'appartement multiplié par 5 500€.

Le dépassement de ces plafonds ne portent donc pas préjudice à votre projet.



Les zones éligibles

Depuis 2018, la loi Pinel n'est applicable que dans les zones A, A Bis et B1. Ces zones présentent un déficit de logements important. Il est donc primordial d'inciter à construire et mettre en location des habitations pour répondre à cette problématique.

Légendes des zones de France :

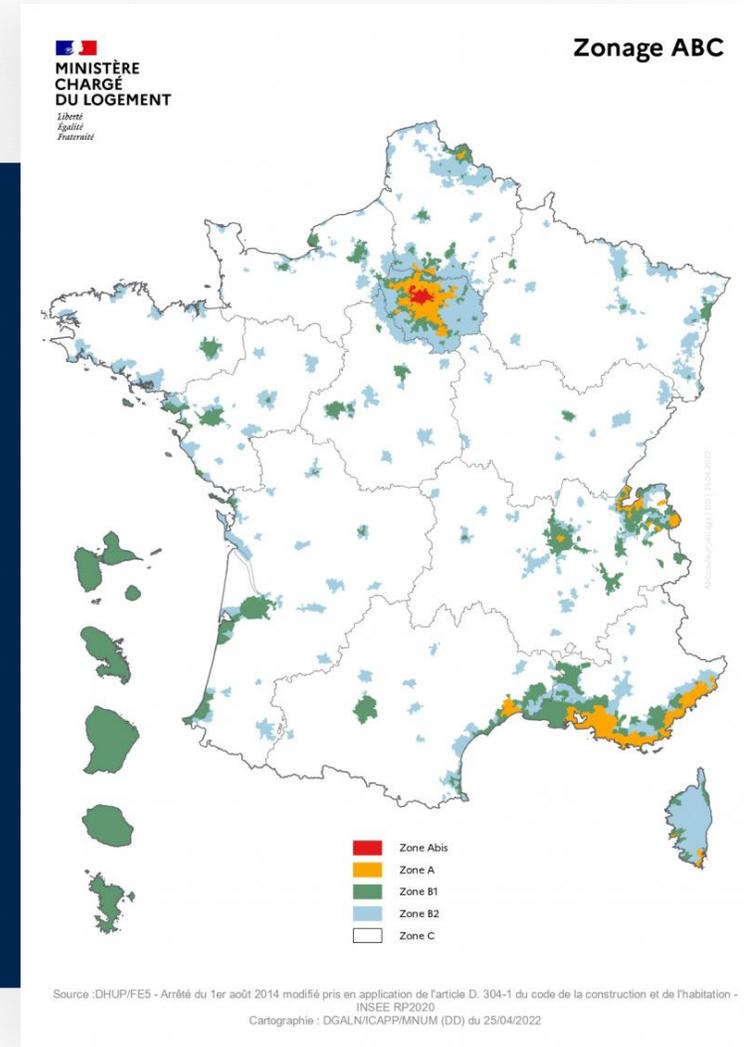
A Villes d'IDF, périphérie genevoise coté France et quelques villes de la Côte d'Azur

A Bis Paris et première couronne

B1 Villes de + de 250 000 habitants et Outre-Mer

B2 Toutes les villes entre 50 000 et 250 000 habitants

C Tout le reste du territoire français





Les avantages de la loi Pinel

Devenir propriétaire

Réduire ses impôts

Créer son patrimoine

*Obtenir une rente grâce
aux loyers*

Préparer sa retraite

Aider et protéger sa famille



Les réductions de la loi Pinel en 2022

Pour 6 ans : **12%**

Pour 9 ans : **18%**

Pour 12 ans : **21%**



2. Pinel 2023 : ce qui change



À partir du 1er janvier 2023, il y aura désormais deux Pinel : la loi Pinel classique et la loi Pinel + .

Le Pinel Classique

Le gouvernement a décidé de baisser les avantages fiscaux liés au dispositif Pinel dès le 1er janvier 2023. Si les critères d'éligibilité restent les mêmes, en 2023, les réductions fiscales des investissements effectués après le 1/01/2023 diminuent :

Réduction FISCALE DES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS		
	Avant le 1/01/2023	Après le 1/01/2023
Durée engagement location	6 ans	10,5%
	9 ans	15%
	12 ans	17,5%



Le Pinel Classique

Quelques exceptions existent pour éviter cette baisse de réduction fiscale :

- . Les logements verts avec une performance énergétique élevée ;
- . Les investissements réalisés dans les quartiers prioritaires (en déficit de logement) d'une ville.



Les promoteurs sont actuellement en train de s'adapter et proposeront de nouveaux logements éligibles à ce dispositif très bientôt.



Le Pinel +

Si les réductions d'impôts du Pinel classique sont dégressives à compter du 1er janvier 2023, le dispositif Pinel + (ou Pinel plus ou Super Pinel), lui, permet un maintien des avantages fiscaux en 2023.

Réduction FISCALE DES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS		
	Pinel +	Pinel Classique
Durée engagement location	6 ans	10,5%
	9 ans	15%
	12 ans	17,5%



Le Pinel +

Mais pour accéder au Pinel +, les propriétaires devront respecter de nouveaux critères, en plus de ceux actuels (décrits page 6) :

- **Acheter un logement neuf** qui possède une **excellente performance énergétique, supérieure à la réglementation en vigueur** ;
- Le logement devra respecter le **seuil 2025 du label RE 2020** ;
- Le logement devra également respecter des **surfaces minimums et l'existence d'espaces extérieurs privés** ;
- Le propriétaire devra faire l'acquisition d'un logement situé dans **un quartier classé prioritaire par la mairie** ;
- Pour l'acquisition de T3 ou plus, le logement doit comporter **deux orientations différentes**.



Le Pinel +

Surface minimale selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	SURFACE MINIMALE DU LOGEMENT	SURFACE MINIMALE DE L'ESPACE EXTÉRIEUR LOGEMENT
T1	28 m ²	3 m ²
T2	45 m ²	3 m ²
T3	62 m ²	5 m ²
T4	79 m ²	7 m ²
T5	96 m ²	9 m ²



3. Quoi de prévu en 2024 ?



Les réductions fiscales pour 2024

L'avantage fiscal du Pinel Classique poursuivra sa décote en 2024. Ainsi, pour les acquisitions réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le taux de réduction Pinel sera le suivant :

Réduction FISCALE DES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS				
	Avant le 1/01/23	Entre 1/01/23 et le 31/12/23	Après le 1/01/24	
Durée engagement location	6 ans	12 %	10,5 %	9 %
	9 ans	18 %	15 %	12 %
	12 ans	21 %	17,5 %	14 %



À NOTER

Tous les investissements réalisés avant 2023 et ceux réalisés après 2023 garderont leurs conditions applicables à la **signature notaire**.

C'est cette signature qui fait foi pour valider les conditions de réduction d'impôts. Il n'existe pas de rétroactivité possible.

En 2024, de même que pour 2023, il est à noter que les changements de défiscalisation ne changeront pas pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), qui resteront aux taux classiques.

De plus, **cette dégressivité ne s'applique pas aux logements respectant les nouveaux critères permettant de bénéficier du Pinel +.**



4. Un exemple



L'exemple Saint-Clair

Pour un investissement immobilier de 300 000 €, voici le montant de la réduction d'impôts à laquelle vous pouvez prétendre grâce au dispositif Pinel, selon l'année à laquelle vous deviendrez propriétaire :

Réduction FISCALE DES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS			
	Jusqu'au 31/12/22	À partir de 2023	À partir de 2024
Durée engagement location	6 ans 12 % soit 36 000 €	10,5 % soit 31 500 €	9 % soit 27 000 €
	9 ans 18 % soit 54 000 €	15 % soit 45 000 €	12 % soit 36 000 €
	12 ans 21 % soit 63 000 €	17,5 % soit 52 500 €	14 % soit 42 000 €



5. Les conseils de notre expert Saint-Clair



Le conseil de notre expert Immosansfrais

Bon pour la retraite, bon pour la planète mais aussi bon pour les économies.

La loi Pinel est une belle façon de se lancer dans l'investissement locatif tout en acquérant un bien qui répond aux enjeux écologiques actuels.

Si le Pinel + est plus difficile à obtenir et le Pinel classique va offrir de moins en moins d'avantages au fil des années, les deux dispositifs restent néanmoins très intéressants pour celles et ceux qui souhaitent devenir propriétaires.

Chez Saint-Clair, nous conseillons à nos clients d'investir rapidement dans un bien neuf, ou du moins avant 2025, afin de bénéficier de réductions d'impôts avantageuses grâce au dispositif Pinel. En effet, même si les taux diminuent, il sera encore possible d'économiser jusqu'à 42 000 € d'impôts sur un appartement. Ce qui reste une excellente opération financière.





Avec Saint-Clair, trouvez votre logement neuf, réduisez vos impôts et bénéficiez d'un accompagnement sur la recherche et l'acquisition de votre bien.

contact@saintclair-gestionprivee.fr

06 59 96 61 83

Pour suivre plus d'actualités et de conseils : <https://saintclair-gestion.fr/blog/>