

# Le guide Pinel 2021

Économisez jusqu'à  
63 000€  
de réduction d'impôts  
avec le dispositif Pinel !

# Sommaire

Qu'est-ce que la loi Pinel ? .....	4
Le principe de la loi Pinel.....	5
Pourquoi investir avec la loi Pinel ? .....	6
Qui peut bénéficier de la loi Pinel ? .....	7
Quels sont les logements concernés par la loi PINEL ? .....	8
Louer en Pinel : à quel prix ? .....	9
Quels locataires pour un investissement PINEL ? .....	10
Quelles sont les obligations de la loi Pinel ? .....	11
Quels locataires pour un investissement PINEL ? .....	12
Quelles sont les obligations de la loi Pinel ? .....	13
La loi Pinel en résumé.....	14
Vérifiez votre éligibilité Pinel .....	15
Pourquoi choisir MC&A Patrimoine pour votre projet d'investissement immobilier ? .....	16
Un catalogue complet de biens immobilier à prix promoteurs.....	17
MC&A Patrimoine vous accompagne à toutes les étapes de votre achat immobilier.....	18
MC&A Patrimoine vous propose des services gratuits et un suivi personnalisé après l'acquisition de votre bien immobilier.....	19

# Qu'est-ce que la loi Pinel ?

**MCA Patrimoine vous offre ce guide complet sur la loi de défiscalisation Pinel.**

La loi Pinel est un dispositif d'investissement locatif sur de l'**immobilier neuf** présenté par Manuel Valls et Sylvia Pinel en 2014 et mis en vigueur au 1er janvier 2015. Elle vient en remplacement de la loi Duflot. Ce dispositif s'adresse à **tous les contribuables résidents en France** et leur permet de bénéficier d'une **réduction d'impôts** étalée sur une durée de 6, 9 ou 12 ans pouvant aller **jusqu'à 63 000€** pour un investissement limité à 300 000€ par an.

Ce dispositif a été mis en place afin de soutenir la construction immobilière et augmenter la production de logements neufs.

“

Le dispositif Pinel est une réduction d'impôts offerte aux contribuables afin de les inciter à investir dans l'immobilier.

”

**Ce guide vous permettra de comprendre la loi Pinel :** Principe, Conditions, Avantages, Obligations...

Avec ce guide, réussissez votre investissement locatif et économisez sur vos impôts !



“

La loi Pinel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt, et vous permet d'investir dans un secteur pérenne et rentable.

”

**MCA Patrimoine peut vous aider à réaliser votre investissement en fonction de vos objectifs.**

1. Investir avec la loi Pinel c'est s'engager à investir dans un bien neuf et à le mettre en location sur une durée de 6, 9 ou 12 ans.
2. Investir avec la loi Pinel c'est bénéficier d'une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21% en fonction de la durée d'engagement.



# Le principe de la loi Pinel

1



**Vous ACHETEZ UN BIEN NEUF RT 2012 – BBC**

---

2



**Vous LOUEZ VOTRE BIEN**

**Vous percevez des loyers ET vous réduisez vos impôts  
pendant 6, 9, ou 12 ans...**

**En respectant les conditions de  
zonage – plafonds de loyer – plafonds de ressources des locataires**

---

3



**Vous continuez à PERCEVOIR DES LOYERS  
OU  
Vous REVENEZ votre bien**

# Pourquoi investir avec la loi Pinel ?

Le dispositif Pinel peut être considéré comme une **véritable solution d'épargne**. Celui-ci permet de vous assurer une rente conséquente et un capital patrimonial important. Vous obtiendrez également **un taux de rendement supérieur** avec un investissement locatif que celui proposé par les produits bancaires traditionnels.

L'immobilier neuf vous permet d'acquérir une opération immobilière qui ne nécessite pas obligatoirement un apport personnel important pour être financée. **L'investissement locatif se finance en grande partie grâce aux revenus locatifs perçus et aux économies d'impôts que vous réaliserez**, notamment avec la loi PINEL.

## Défiscaliser ses impôts : une démarche de gestion de patrimoine

Si le « payer moins d'impôts » est une motivation partagée par la plupart, elle ne doit pas servir de guide à un projet d'investissement. Dans une perspective plus globale de gestion de son patrimoine actuel et futur, l'investisseur devra chercher quels sont ses éléments à renforcer.



- Est-ce de protéger économiquement son entourage familial ?
- Résoudre les futurs problèmes de revenus à l'âge de la retraite ?
- Limiter son exposition aux risques de dépendances de santé ?

Pour pallier aux conséquences d'une insuffisance de capital dans le futur, chacun se doit de constituer une valeur de patrimoine en adéquation à ses besoins et possibilités.

“

Le dispositif PINEL permet d'obtenir jusqu'à 6000€ de réduction d'impôts/an en achetant un appartement neuf et en le mettant en location.

”



# Qui peut bénéficier de la loi Pinel ?

**Tous les contribuables domiciliés en France qui acquièrent un logement neuf** (ou en état de futur achèvement) peuvent bénéficier de la loi PINEL et donc de la réduction d'impôt correspondante :

- 12% pour une mise en location de 6 ans
- 18% pour une mise en location de 9 ans
- 21% pour une mise en location de 12 ans (sur 2 périodes : 2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an pendant les 3 dernières années)



“






Une mesure exceptionnelle en faveur de l'investissement locatif avec REDUCTION D'IMPÔTS jusqu'à 21% sur 12 ans.

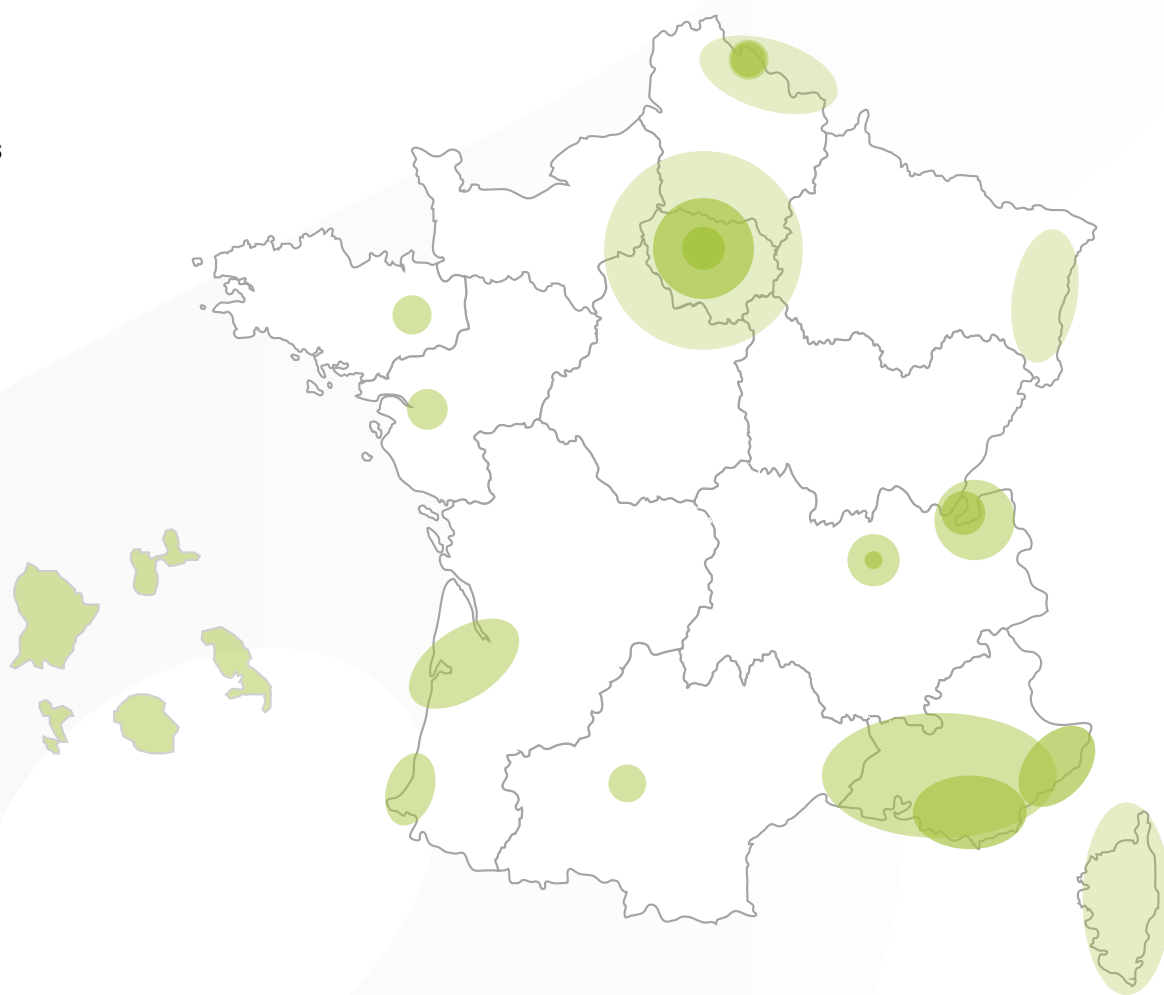
”

# Quels sont les logements concernés par la loi PINEL ?

Tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques énergétiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions du décret n°2012-1530 en date du 30 Décembre 2012 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont éligibles à l'investissement locatif en loi Pinel.

Les logements doivent également être construits dans des zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. **Depuis le 1er janvier 2018, seules les zones A, A bis, et B1 sont éligibles.**

-  Zone A bis
-  Zone A
-  Zone B1
-  Zone B2
-  Zone C



Zone A Bis	Villes de + de 500 000 habitants (ex : Paris et villes limite de la Suisse)
Zone A	Villes de + de 300 000 habitants (ex : Lyon / Villeurbanne)
Zone B1	Villes de - de 300 000 habitants (ex : Communes de l'agglomération lyonnaise)

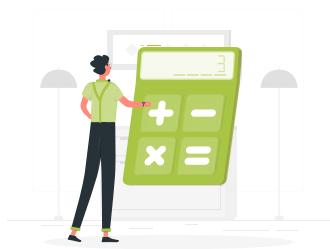
# Louer en Pinel : à quel prix ?

Les prix du m<sup>2</sup> sont plafonnés afin d'éviter tout abus sur le marché de la location mais sont fixés via un zonage géographique ce qui permet de conserver une cohérence des coûts de la location.

Zones	Plafond au m <sup>2</sup> (2020)
Zone A Bis	17,43 €/m <sup>2</sup>
Zone A*	12,95 €/m <sup>2</sup> (*): Lyon et Villeurbanne ont un plafond à 12,33 €/m <sup>2</sup> par arrêté préfectoral)
Zone B1 (ex : Communes de l'agglomération lyonnaise)	10,44 €/m <sup>2</sup>
Zone B2 (sur dérogation)	9,07 €/m <sup>2</sup>

Ces prix au m<sup>2</sup> sont pondérés selon un coefficient afin de prendre en compte la réalité du marché locatif et a pour intérêt d'optimiser la rentabilité des petites surfaces pour les investisseurs. Pour calculer le prix du loyer au m<sup>2</sup> pondéré, il faut d'abord calculer la surface pondérée du logement puis appliquer la formule du calcul de loyer pondéré PINEL.

## 1 - Calcul de la surface pondérée



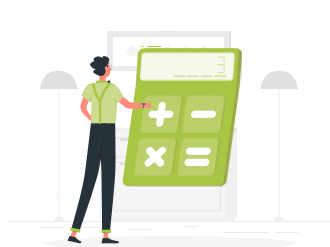
Surface pondérée =  
surface habitable du logement + (0,5 x surface annexe)

A noter que les surfaces annexes pondérées à rajouter à la surface habitable sont limitées à 8m<sup>2</sup>. C'est-à-dire que si la surface annexe pondérée est supérieure à 8m<sup>2</sup>, vous ne rajoutez que 8m<sup>2</sup>.

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du même code ;

Article 2 duodecies, paragraphe a) - Code Général des Impôts

## 2 - Calcul du prix au m<sup>2</sup> pondéré



Plafond au mètre carré =  
Plafond de la zone x (0,7 + 19 / surface pondérée)

A noter que (0,7 + 19 / surface pondérée) ne peut excéder la valeur 1,2

“

Exemple : pour la location d'un appartement avec une surface pondérée de 100 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> pour un bail signé en 2020 sera de 9,30 € (calcul : 10,44€ x (0,7 + 19/100) = 9,2916 arrondi à 9,3) - soit un plafond de loyer de 930€

”



# Quels locataires pour un investissement PINEL ?

L'investissement en Loi Pinel est-il destiné aux logements sociaux ? NON ! En revanche, les ressources annuelles du ou des locataires seront plafonnées selon le barème 2020 suivant :

	Zone du logement			
Composition du foyer locataire	Zone A Bis*	Zone A*	Zone B1*	Zone B2*
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Personne seule ou couple + 1 enfant	74 912 €	68 693 €	50 049 €	45 044 €
Personne seule ou couple + 2 enfants	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Personne seule ou couple + 3 enfants	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €

\*Ces plafonds seront révisés au 1er Janvier de chaque année

## Peut-on louer le bien à ses enfants ?

Il est tout à fait possible de louer à son enfant un appartement acheté neuf avec le dispositif Pinel. Les avantages de cette solution sont nombreux et ils méritent de se pencher sur la question. En achetant un bien en loi Pinel, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts sur le revenu et les loyers de ces logements étant plafonnés (et bien inférieurs aux loyers classiques), votre enfant bénéficiera d'un loyer plus faible. A noter cependant que le propriétaire investisseur devra respecter certaines conditions notamment que les enfants ne fassent plus partie du foyer fiscal.

## Peut-on investir dans une S.C.I. (Société Civile Immobilière) ?

Oui. Mais la S.C.I. ne doit pas être soumise à l'impôt sur les Sociétés et les associés bénéficieront chacun de la réduction d'impôts proportionnellement à leur quote-part respective au sein de la S.C.I.

## Que se passe-t-il après la durée d'engagement de location ?

L'investisseur s'engage donc à louer son bien immobilier nu, non meublé à une personne différente de son foyer fiscal pendant une période minimale de 6,9 ou 12 ans. Au-delà du terme choisi, l'investisseur sera libre de tout engagement, chacun pourra, à sa guise, continuer à louer le bien, le revendre ou même l'occuper titre de résidence principale ou secondaire.

# Quelles sont les obligations de la loi Pinel ?



## Concernant l'investissement

- Le nombre d'acquisition ne doit pas dépasser deux investissements par an et par foyer fiscal.
- Le plafond d'investissement annuel retenu est de 300 000 €
- Le plafond par m<sup>2</sup> de surface pondérée est de 5 500 €

(Il n'est pas interdit de dépasser les plafonds, au delà du seuil, la réduction n'est pas applicable)

## Concernant le locataire

- le locataire doit déclarer le logement comme sa résidence principale
- le prix de location doit respecter les plafonds de loyer (voir notre paragraphe sur le zonage, le plafond dépendant du zonage)
- le locataire doit respecter les plafonds de ressources énoncés par décret



## Concernant la mise en location

- le logement doit être loué nu (interdiction de louer en meublé)
- le propriétaire a 12 mois suivants la date d'achèvement des travaux (certificat fourni par le promoteur) pour trouver un locataire
- la durée de mise en location doit être en adéquation avec la durée de défiscalisation (6, 9 ou 12 ans)

Chacune de ces conditions doit être validée si vous souhaitez bénéficier du dispositif. Le fait de ne pas y satisfaire vous expose à un contrôle avec le risque de devoir rembourser l'administration fiscale si vous n'êtes pas en accord avec la loi. Ainsi, veuillez tout simplement à vous entourer de professionnels spécialistes dans leur domaine qui seront capable de vous éviter de futurs problèmes. On ne s'improvise pas conseiller en investissement et défiscalisation.

# Quels locataires pour un investissement PINEL ?

## 1 – La réduction d'impôts

- La loi PINEL permet une réduction d'impôts de 12, 18 ou 21 % du coût de revient de l'investissement.
- Cette réduction d'impôts s'étale sur 6, 9 ou 12 ans de manière linéaire.
- Avec un plafond d'investissement de 300 000 € par an et pouvant aller jusqu'à deux logements par an.

“

Exemple : pour un investissement de 200 000 €, la réduction d'impôts sera de 36 000 € soit 4 000 € de réduction d'impôts par an pendant 9 ans.

”

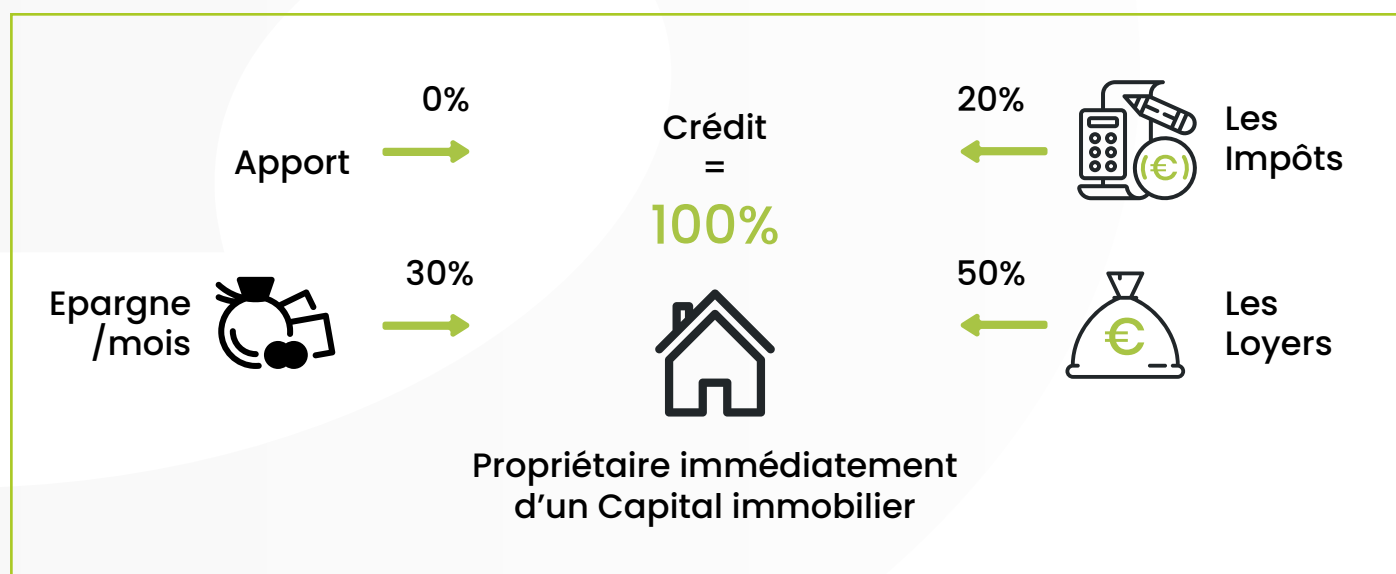
## 2 – La préparation de la retraite

Investir en loi Pinel est un bon moyen de préparer votre retraite. Une fois l'engagement de location Pinel atteint (6, 9 ou 12 ans) vous aurez la possibilité de continuer à percevoir des loyers ou de revendre votre bien pour récupérer un capital.

Votre investissement sera amorti dès votre départ à la retraite et vous permettra de générer un complément de revenu à votre pension de retraite.

## 3 – La constitution d'un patrimoine

Devenir propriétaire sans apport est possible avec la loi Pinel. En effet, votre investissement est financé par les loyers perçus, la réduction d'impôt, l'effort d'épargne.



# Quelles sont les obligations de la loi Pinel ?

## Acheter un bien immobilier éligible

- ✓ En VEFA (vente en futur état d'achèvement) ou réhabilité
- ✓ Conforme à la réglementation thermique RT 2012
- ✓ Situé dans une zone pinel éligible

## Respecter les plafonds de défiscalisation

- ✓ Maximum de 2 investissements par an
- ✓ Investissements cumulés de 300 000 €/an maximum
- ✓ Plafond maximum de 5 500€/m²

## S'engager à le mettre en location

- ✓ Pour une durée de 6 à 12 ans
- ✓ Avec un loyer plafonné selon la zone
- ✓ A un locataire qui ne dépasse un certain revenu

## Défiscaliser et gagner de l'argent

- ✓ Réduction d'impôts de 12 à 21% du prix d'achat
- ✓ Que vous récupérez lors de la revente
- ✓ Ou qui vous servent à acquérir un patrimoine immobilier à moindre coût



# La loi Pinel en résumé

## 1- Vous achetez un appartement neuf

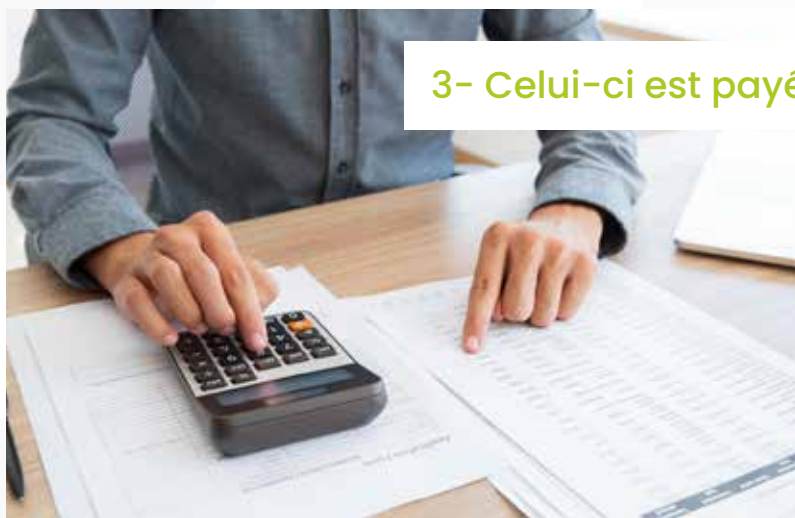


## 2 - Vous le mettez en location

Durée minimale de 6 ans, 9 ans et prolongeable jusqu'à maximum 12 ans.



## 3- Celui-ci est payé par :



La réduction d'impôts  
+ le loyer du locataire  
+ un effort d'épargne



# Vérifiez votre éligibilité Pinel

Réalisez votre simulation directement sur notre site pour estimer votre économie d'impôt :  
<https://www.mcapatrimoine.fr/details-loi-pinel.php>



Nos conseillers sont à votre disposition pour vous aider à réaliser votre investissement Pinel, de la simulation à la recherche du bien idéal jusqu'à la signature chez le notaire..

**Contactez-nous :**

**MC&A**  
Patrimoine  
Management Conseil & Associés

MC&A PATRIMOINE  
28 av. de la Table de Pierre  
69340 Francheville  
04 78 14 03 90  
[contact@mca-invest.com](mailto:contact@mca-invest.com)

# Pourquoi choisir MC&A Patrimoine pour votre projet d'investissement immobilier ?

Depuis 2001, plus de 2500 clients nous ont fait confiance pour l'achat de leur résidence principale ou pour leur investissement locatif.



## Catalogue complet

de biens immobiliers à prix promoteur



## Accompagnement

tout au long du processus d'investissement immobilier



## Services gratuits

suivi personnalisé après l'achat de votre logement

“

Avec MC&A Patrimoine vous ne payez pas de commission ni de frais d'agence. Nos services sont totalement gratuits pour vous. Nos recherches et notre accompagnement ne vous seront jamais facturés.

”

## Notre structure, spécialiste en investissement locatif Pinel

Nos atouts sont nos plus grandes forces sont : une implantation historique sur Lyon et plus particulièrement l'ouest lyonnais, une forte relation avec la promotion immobilière, la construction et l'immobilier neuf.

Nous avons donc, en plus d'avoir une solide connaissance du terrain, une grande expérience de la construction neuve, de ses coûts, de ses délais, des avantages qu'elle procure (en termes de défiscalisation pour les investisseurs immobiliers par exemple) et de ses aléas. C'est cette connaissance accrue du métier qui nous permet de sélectionner, pour vous et à prix direct promoteurs, les meilleures opérations du moment disponibles sur le marché.

# Un catalogue complet de biens immobilier à prix promoteurs

Plus de 10 000 logements référencés sur notre site internet dédié monlogementneuf.com



Nous sommes mandatés par les plus grands promoteurs (promoteurs immobiliers nationaux, régionaux et locaux) et proposons des biens dans la France entière.



# MC&A Patrimoine vous accompagne à toutes les étapes de votre achat immobilier

## Recherche de votre bien immobilier

Trouver le logement neuf idéal parmi la multitude de programmes immobiliers achevés ou en future construction peut être un vrai parcours du combattant. MCA Patrimoine est là pour vous aider. Après étude avec vous de vos besoins (budget, date de livraison souhaitée, taille du logement, nombre de pièces, localisation, terrasse, parking...), nos conseillers recherchent les logements qui répondent au mieux à votre projet (investissement locatif ou résidence principale).

En partenariat avec de nombreux promoteurs immobiliers locaux ou nationaux, MCA Patrimoine sélectionne les biens correspondants à vos besoins et vous donne toutes les informations (plans, prix, prestations ...) pour effectuer votre choix.

## Démarches auprès de votre banque

Une fois le bien trouvé et réservé, MCA Patrimoine vous aide dans vos démarches d'obtention de prêt auprès de votre banque. Nos conseillers peuvent vous assister lors des divers rendez-vous avec votre banquier.

## Signature chez le notaire

MCA Patrimoine sera également présent lors de la signature de l'acte de vente définitif chez le notaire en présence du promoteur.

## Suivi de la livraison en lien avec le promoteur

Nos conseillers pourront également apporter leur soutien lors des différentes étapes suivant la signature du contrat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :

- ✓ Visite éventuelle du logement en cours de construction
- ✓ Visite de pré-livraison
- ✓ Livraison et réception des clés



# MC&A Patrimoine vous propose des services gratuits et un suivi personnalisé après l'acquisition de votre bien immobilier

## Conseils et accompagnements GRATUITS

Que votre acquisition concerne un achat de résidence principale ou un investissement en vue de défiscaliser, nos services sont gratuits et sans engagement.

## Aides à la déclaration d'impôts

Nous vous fournissons gratuitement un guide à la déclaration d'impôts foncier et sommes disponibles pour vous aider pas à pas quelque soit la défiscalisation choisie (Pinel, Déficit Foncier, loi Malraux, LMNP, LMP, Censi Bouvard...).

## Gestion locative de votre appartement sur Lyon et sa région



MCA Location et Gestion Immobilière du groupe MCA vous propose un service de gestion locative des appartements neufs issus des opérations de défiscalisation. MCA Gestion met également en location des appartements anciens que nos clients nous confient.

### Honoraires Locations

Recherche du locataire : (Publicité, visite du preneur, constitution du dossier, étude de la candidature, rédaction du bail)

- ✓ 12€/m<sup>2</sup> habitable dans les zones au marché locatif très tendu
- ✓ 10€/m<sup>2</sup> habitable dans les zones au marché locatif tendu (décret n°2013-392 de mai 2013)
- ✓ 8€/m<sup>2</sup> habitable dans les autres zones

Etat des lieux : (Établissement contradictoire des états des lieux )

- ✓ 3€/m<sup>2</sup> habitable pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée