

# L'investissement locatif dans le neuf Le dispositif Pinel



# La loi Pinel

## Objectifs de l'Etat

L'Etat encourage depuis de nombreuses années la construction de logements neufs à loyers maîtrisés dans les zones en déficit de logements.

En direction des primo accédants avec le PTZ, prolongé jusqu'au 31/12/2023.

En direction des investisseurs avec le dispositif Pinel prolongé jusqu'au 31/12/2024.





# La loi Pinel

## Une opportunité pour investir

L'investissement en loi Pinel permet de se positionner sur le marché locatif pour 6, 9 ou 12 ans en bénéficiant d'une réduction d'impôt.

**Vous transformez vos impôts en patrimoine!**

Un placement idéal pour acquérir un patrimoine immobilier, défiscaliser, préparer sa retraite ou même louer à un proche.



# La loi Pinel

## Les avantages du neuf

Frais de notaires réduits: de 2% à 3% du prix du bien versus 7% à 9% dans l'ancien.

Logement au normes environnementales (RT 2012, RE 2020) permettant une réduction des dépenses énergétiques et permettant d'éviter les restrictions qui s'impose aux bailleurs de passoires thermiques : interdiction de location, gel des loyers, mises aux normes...

Et encore: parking inclus, exonération partielle ou totale de la taxe foncière pendant 2 ans, pas de gros travaux à l'installation...

# La loi Pinel : Pour qui ?

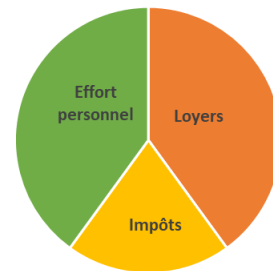


Particuliers qui souhaitent investir dans l'immobilier locatif.

Particuliers qui sont significativement imposés.

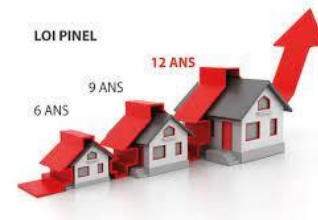
Particuliers disposant d'une capacité d'épargne et de financement suffisante pour réaliser le projet.

**Pas d'auto-financement comme le veut une idée indûment répandue**



# La loi Pinel

## La réduction d'impôt – Barème 2023

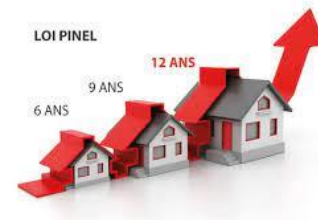


Montant de l'acquisition		Exemple pour 200 000 €			
Durée	Tx de réduction	Réduction d'impôt			
		Totale	Année 1 à 6	Année 7 à 9	Année 10 à 12
6 ans	<b>10,50%</b>	21 000 €	3 500 €		
9 ans	<b>15%</b>	30 000 €	3 500 €	3 000 €	
12 ans	<b>17,50%</b>	35 000 €	3 500 €	3 000 €	1 667 €

**Les taux de réduction diminuent en 2024**  
**9 % sur 6 ans, 12% sur 9 ans et 14% sur 12 ans.**

*Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !*

# La loi Pinel + La réduction d'impôt – Barème 2023



Montant de l'acquisition		200 000 €			
Durée	Tx de réduction	Réduction d'impôt			
		Totale	Année 1 à 6	Année 7 à 9	Année 10 à 12
6 ans	<b>12%</b>	24 000 €	4 000 €		
9 ans	<b>18%</b>	36 000 €	4 000 €	4 000 €	
12 ans	<b>22%</b>	44 000 €	4 000 €	4 000 €	2 667 €

**Pour bénéficier des taux du Pinel+ les logements doivent respecter des conditions supplémentaires au Pinel standard**

# La loi Pinel

## Comment ça marche



**L'année de référence pour le barème pinel est celle de signature de l'acte de vente.**

**La réduction d'impôt démarre l'année de livraison du logement neuf et se calcule sur le prix d'achat auquel s'ajoute les frais de notaires.**

Le montant d'acquisition éligible à la réduction ne peut excéder 300 000 € par an et le prix d'achat est plafonné à 5 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le locataire peut être un ascendant ou un descendant, s'il n'est pas membre du foyer fiscal du propriétaire.



# Conditions à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt



Le logement doit être neuf et loué nu pendant une durée minimale de 6 ans à un locataire qui l'occupe à titre de résidence principale.

La période de location initiale de 6 ou 9 ans au choix peut être prorogée d'une ou deux périodes de 3 ans, sans excéder une durée totale de 12 ans.

Le logement doit se situer dans une des zones A, A bis ou B1 et, depuis le 1er janvier 2021, dans un bâtiment d'habitation collectif conforme à la réglementation thermique 2012.



## Pinel + des exigences supplémentaires

Être situés dans un quartier prioritaire de la ville.

respecter les exigences de la réglementation environnementale du bâtiment (RE2020)  
puis à partir de 2024 appartenir à la classe A du diagnostic de performance énergétique.

Disposer d'une surface minimale par typologie de logement:

T1 - 28 m<sup>2</sup>, T2 – 45 m<sup>2</sup>, T3 - 62 m<sup>2</sup>, T4 - 79 m<sup>2</sup>, T5 - 96 m<sup>2</sup>.

Disposer d'espaces extérieurs privatifs de 3 à 9 m<sup>2</sup>

Disposer d'une double exposition pour les logements de 3 pièces et plus.



# Conditions à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt

Plafonds à respecter	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Plafonds de loyer mensuel au m <sup>2</sup>				
Surface ≤ 38 m <sup>2</sup>	21,06 €	15,65 €	12,61 €	10,96 €
Surface > 38 m <sup>2</sup> (2)	17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €
Plafonds de ressources				
Personne seule	38 377 €		31 280 €	28 152 €
Couple soumis à imposition commune	57 357 €		41 772 €	37 594 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €

*Exemple : Le loyer d'un logement de 50 m<sup>2</sup> en zone A ne peut dépasser 652 €*



## Spécificité du financement et de l'appels des fonds.

De la signature chez le notaire jusqu'à la remise des clés le jour de la livraison, vous recevrez plusieurs appels de fonds du promoteur qui correspondent à un pourcentage du prix total du bien en fonction de l'avancement des travaux.

Le financement s'adapte à cette situation. Vous commencez à rembourser véritablement votre mensualité qu'à partir de la livraison.

# La recherche du bien Une étape importante du projet



Avec CSF Patrimoine vous avez accès à un stock très large de logements neufs en Métropole et dans les DOM. Plus de 25 000 logements disponibles auprès de plus de 150 promoteurs et commercialisateurs nationaux, régionaux ou locaux.

Avec CSF Patrimoine vous obtenez rapidement les informations fournies par le promoteur: disponibilités, emplacements, plans des lots, prix, notices descriptives, valeur locative, promotions...

**Vous gagnez du temps et accédez à des informations fiables**



**CSF.FR**

*Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !*

## Exemple



**T2 de 41 m2 avec balcon et parking en zone A au prix TTC de 208 000 €**

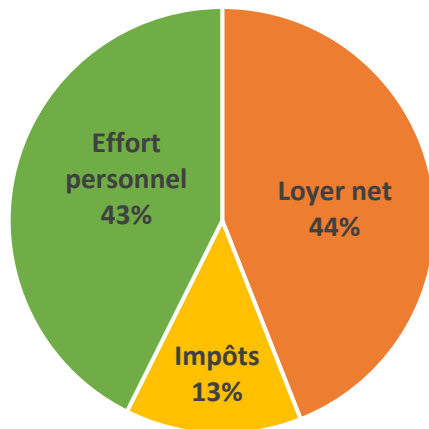
Total frais de notaire et de financement compris de **214 000 €**

Prêt immobilier de 214 000 € sur 20 ans au taux nominal de 2,2%  
Soit une mensualité assurance comprise de 1 164 € (TAEG 2,85%)

Engagement de location sur 12 ans soit une réduction d'impôt de **37 310 €**



## Exemple Projection sur 20 ans



<b>Effort personnel 20 ans</b>	<b>496 €</b>
--------------------------------	--------------

Location du bien	
Prix du bien	208 000 €
Surface habitable m2	41,00
Plafond loyer / m2 - zone A	13,09
Loyer maxi - zone A	640 €
<b>Loyer net (-20 %)</b>	<b>512 €</b>

<b>Réduction d'impôt sur 12 ans</b>	<b>17,50%</b>
Assiette réduction	213 200 €
Montant de la réduction	37 310 €
<b>Montant moyen mensuel sur 20 ans</b>	<b>155 €</b>

Financement du Projet 20 ans	
Bien	208 000 €
Frais de notaire	5 200 €
Frais de financement	800 €
Total Projet	214 000 €
<b>Mensualité assurance comprise</b>	<b>1 164 €</b>

*Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !*

# L'accompagnement **du CSF** pour investissement locatif dans le neuf avec le dispositif Pinel



## Le CSF vous accompagne tout au long de votre investissement

De l'étude de faisabilité, à la recherche du bien et du financement, jusqu'à la signature et la livraison.



Nos offres pour vous accompagner dans votre projet d'investissement dans le neuf

— CSF Patrimoine vous offre jusqu'à —

**1 000 €\***

si vous décidez d'acquérir un logement neuf  
par son intermédiaire !

**LE PRÊT IMMO NEUF**

**10 000 € à 0% sur 72 mois**

Un prêt immobilier dont les intérêts sont pris en charge par l'association CSF



**CSF.FR**

*Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !*