



Immobilier papier ► SCPI Loi PINEL

Dispositif Pinel

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans.

Le dispositif est prolongé jusqu'à la fin 2017.

Le dispositif répond à un **triple enjeu** :

- Construire des logements dans les zones tendues
- Soutenir l'investissement locatif
- Développer une offre de logements locatifs « intermédiaires » entre le marché locatif privé et le logement locatif social, accessibles aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché libre.

Si vous êtes fiscalement domicilié en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. La réduction d'impôt dite *Pinel* s'applique aux investissements réalisés à partir de septembre 2014.

► Types d'acquisitions

La réduction d'impôt concerne les logements suivants :
Peuvent bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » :

- les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017
- les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017
- les logements acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d'« immeuble neuf » est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière)
- les logements, acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.1.02) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03)
- les locaux, acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

L'achèvement des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, des travaux de réhabilitation ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit.



► Contextes des SCPI fiscales PINEL 2016

Il est possible d'acquérir des parts de SCPI et de profiter d'une réduction d'impôts.

Les SCPI vous permettent d'investir de manière indirecte dans l'immobilier locatif. En achetant des parts de SCPI, vous faites confiance à un gérant spécialisé et agréé par l'AMF pour faire fructifier votre épargne.

Les capitaux collectés auprès des épargnants sont investis dans des programmes immobiliers neufs éligibles à la Loi PINEL. Ces immeubles sont mis en location afin de conférer à l'investisseur un revenu locatif ainsi que la réduction d'impôt loi Pinel.

Comme l'investissement locatif Pinel en direct, les SCPI fiscales Pinel doivent répondre à un certain nombre de conditions pour offrir à l'investisseur un avantage fiscal :

- Il s'agit d'être résident fiscal français domicilié en France
- Le calcul de l'avantage fiscal Pinel repose sur une assiette d'investissement jusqu'à 300 000 € par an
- L'investisseur doit conserver ses parts de SCPI pour une durée de 6, 9 ou 12 ans pour profiter de la réduction d'impôts.
- Les programmes immobiliers sont conformes aux dernières normes de performances énergétiques (RT 2012 et label BBC). Les SCPI loi Pinel sont généralement soumises au principe de zone loi Pinel
- Les logements en portefeuille de la SCPI seront mis en location non meublée sous respect des plafonds loi Pinel en matière de loyer et de revenus des locataires.

► Plafonds annuels de ressources et Plafonds de loyer mensuel

Plafonds annuels de ressources - Bail conclu en 2016 (revenu fiscal de référence de 2014) – Métropole

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 993 €	36 993 €	30 151 €	27 136 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €	36 238 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €	43 580 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 531 €	79 606 €	58 456 €	52 611 €

Plafonds de loyer mensuel, par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2015	2016
Zone A bis	16,82 €	16,83 €
Zone A	12,49 €	12,5 €
Zone B1	10,06 €	10,07 €
Zone B2 (sur agrément)	8,74 €	8,75 €



► Cumuler les avantages de la SCPI Loi PINEL

- les SCPI éligibles au dispositif Pinel, vous permettent d'investir dans l'immobilier de défiscalisation pour quelques milliers d'euros seulement contrairement à l'achat d'un appartement en direct.
- La SCPI est un investissement collectif. Le risque locatif est mutualisé entre tous les locataires composant le portefeuille immobiliers de la SCPI.
- Vous pouvez bénéficier d'un meilleur rendement qu'un investissement dans un logement en direct lié au poids de négociation de la SCPI
- La SCPI investit dans des logements neufs aux dernières normes
- En souscrivant des parts de SCPI Pinel, l'associé profite d'une réduction d'impôt sur le revenu dès l'année de souscription. Nul besoin pour lui d'attendre la livraison des immeubles.
- Vous pouvez adapter le montant de votre investissement au montant de la réduction d'impôts
La réduction d'impôt est donc calculée de la même façon que pour l'achat d'un logement neuf
 - 12 % du montant investi dans une SCPI pour un engagement de 6 ans, dans la limite de 36 000 €
 - 18 % du montant investi dans une SCPI pour un engagement de 9 ans, dans la limite de 54 000 €
 - jusqu'à 21 % du montant investi dans une SCPI en cas de prolongement de l'engagement jusqu'à 12 ans, dans la limite de 63 000 €.
- Les intérêts d'emprunt pour l'acquisition de parts de SCPI sont déductibles du revenu foncier.

► Les contraintes et les inconvénients de la SCPI Loi PINEL

La SCPI est un investissement immobilier : il existe donc des risques :

- Risque de perte en capital : la valorisation des parts dépend du marché immobilier et de la gestion réalisée par la société de gestion (acquisitions et ventes opportunes). Cependant la responsabilité des associés (investisseurs), se limite strictement aux apports réalisés
- Risque de vacance locative : les dividendes versés dépendent du taux d'occupation des biens immobiliers composant la SCPI
- La revente des parts n'est pas garantie : elle peut varier en fonction de l'évolution du marché immobilier. La liquidité des parts, bien qu'améliorée par la mise en place d'un marché organisé (loi du 09/07/2001) reste faible notamment en raison de la nature du placement et des frais de transaction élevés
- La société de gestion, comme toute société, peut éventuellement faire faillite ! Dans un tel cas, l'AMF chargerait une autre société (qu'elle aurait agréée) de gérer la SCPI en question
- Le rendement de l'immobilier locatif de la SCPI doit être supérieur aux placements financiers classiques (> 2,5%)
- Il s'agit ici d'un investissement à long terme dont l'engagement de conservation des parts varie de 12 à 15 ans
- Compte-tenu de leur avantage fiscal, les SCPI Pinel ne sont pas éligibles au sein de contrats d'assurance-vie.



Investir dans une SCPI Loi PINEL, c'est investir pour bénéficier d'une réduction d'impôt non négligeable, mais c'est surtout investir indirectement dans l'immobilier pour maximiser la valorisation de votre patrimoine.

La réduction d'impôt ne doit en aucun cas être le moteur de votre investissement, il ne s'agit que d'un élément constitutif de la rentabilité globale de votre investissement.

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

[Conseils personnalisés, sans engagement](#)

Contactez-nous !