



## Quelles conditions pour tirer profit de la loi Pinel ?

Les conseils de Guillaume Eyssette, conseil en gestion de patrimoine du réseau Fiducée Gestion Privée.

### Comment expliquer le succès du dispositif Pinel auprès des investisseurs ?

Guillaume Eyssette : La loi Pinel succède à un longue série de lois accordant des avantages fiscaux substantiels aux investisseurs dans l'immobilier neuf. Son succès s'explique tout d'abord par des conditions assouplies par rapport à la loi précédente (plafonds, location à la famille), mais aussi l'impact des taux d'intérêt. En effet la forte baisse des taux d'emprunt immobilier, couplée à des prix relativement stables, permettent de réduire les mensualités de

crédit de l'investisseur. Alors même que l'avantage fiscal est inchangé, cela augmente significativement la rentabilité attendue de l'investissement.

### Quelles précautions prendre ?

GE : On a coutume de dire qu'il existe trois règles dans l'immobilier... l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ! C'est en effet crucial car l'avantage fiscal est conditionné à la location effective du bien. De surcroît, une bonne revente se prépare à l'achat en sélectionnant un bien correspondant à une demande pérenne à long terme. Pour autant il ne s'agit pas d'investir dans les secteurs les plus chers, car les plafonds de loyer Pinel

rendront alors l'opération difficilement rentable. L'idéal est de viser un quartier intermédiaire avec des perspectives d'évolution favorable à moyen terme. En région parisienne on veillera à ne pas dépasser les 5.500 €/m<sup>2</sup> et à être attentif à la desserte en transports en commun. En zone B1 nous recommandons de se concentrer sur les grandes agglomérations régionales les plus dynamiques (Nantes, Bordeaux etc...). Pour les logements en zone B2, il convient d'être particulièrement prudent et sélectif.

### Quels sont les points à prendre en compte au niveau fiscal ?

GE : La réduction d'impôt Pinel est prise en compte dans le plafond global des niches fiscales



Guillaume Eyssette

(10.000 €/an). Avant d'investir, le contribuable étudiera avec attention sa situation au regard des autres réductions d'impôts dont il bénéficie (emplois à domicile, autres défiscalisations en cours...). En synthèse, la faiblesse des taux d'intérêts actuels et l'importance de l'avantage fiscal rendent donc la loi Pinel attractive pour les contribuables souhaitant se constituer un patrimoine immobilier tout en réduisant leurs impôts. Tout cela à condition d'acheter au bon endroit et à un prix cohérent pour du neuf.