



■ C'est officiel: dès 2025, il ne sera plus possible de profiter de l'avantage fiscal auquel ouvre droit la loi Pinel. Le gouvernement a, en effet, acté l'extinction de ce dispositif, sans successeur annoncé. Une première dans l'histoire de la défiscalisation immobilière depuis 1986.

Le temps de réflexion est donc compté pour les particuliers qui envisagent d'acquérir et de mettre en location un logement neuf dans un bâtiment d'habitation collectif situé dans une zone de tension immobilière.

ULTIME COUP DE RABOT

D'autant plus que le bonus fiscal, déjà raboté cette année, le sera encore en 2024. Alors que le Pinel actuel permet de bénéficier d'un abattement fiscal de 17,5 % du prix du bien (plafonné à 300 000 € du budget global et à 5 500 € par mètre carré) en contrepartie d'un engagement de location de douze ans, de 15 % pour neuf ans et de 10,5 % pour six ans, la réduction tombera res-

pectivement à 14 %, 12 % et 9 % à partir du 1^{er} janvier prochain.

Seule solution pour conserver les mêmes avantages fiscaux qu'avant 2023 (21 %, 18 % et 12 %) : investir dans le Pinel +. Mais il faudra que le logement, acquis d'ici à la fin complète du dispositif, soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qu'il respecte certains critères environnementaux et de qualité d'usage.

COURTE FENÊTRE DE TIR

« L'envolée des taux de crédit immobiliers, qui impacte le financement des biens, a entraîné une diminution de 50 % des réservations de logements neufs entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023 », constate David Regin, directeur commercial du groupe Consultim. Pourtant, il estime que des fenêtres de tir intéressantes s'ouvrent pour les investisseurs en 2024, « à condition de ne pas surpayer son bien ». Selon lui, « il ne faut pas hésiter à négocier au-delà des offres promotionnelles proposées actuellement par les promoteurs commercialisant des programmes à proximité. Compte tenu des délais de financement et de la nécessité d'acter avant le 31 décembre 2024 pour bénéficier de la défiscalisation Pinel, il est souhaitable de signer son contrat de réservation avant la fin du premier trimestre 2024 », insiste David Regin. Et d'inciter fortement les investisseurs en Pinel à cibler « les opérations sécurisées, à savoir celles dont la construction a déjà débuté et qui iront au bout ».

DISPOSITIF VERTUEUX, MAIS...

Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier, juge, elle aussi, que le Pinel est loin d'avoir dit son dernier mot. « Non seulement les exigences de performances énergétiques, renforcées dans le cadre du Pinel +, évitent l'engagement de travaux de rénovation coûteux à la fin de la période d'engagement locatif maximal, mais le dispositif contribue aussi à financer la construction de logements sociaux », plaide-t-elle. « Le Pinel constitue toujours une opportunité précieuse pour les ménages engagés dans une logique patrimoniale, avec la perspective de percevoir des revenus tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt », poursuit-elle.

Un enthousiasme pondéré par Thaïs Castang, associée au sein du cabinet de conseil en gestion de patrimoine L&A Finance. « Avec des montants d'investissement en hausse, faire une plus-value à la revente est plus difficile et oblige à garder le bien plus longtemps, prévient-elle. Sans oublier que le décalage se creuse entre les plafonds de loyer à respecter en Pinel et les loyers de marché. Tout cela tend à rendre dérisoire la réduction d'impôt. »

« Le décalage se creuse entre les plafonds de loyer à respecter en Pinel et les loyers de marché. La réduction d'impôt devient dérisoire »

AUTRES OPTIONS

Des solutions d'investissement locatif peuvent être étudiées. « L'achat d'un bien pour une location traditionnelle nue est rendu plus compliqué par le poids grandissant des charges, des normes énergétiques, mais aussi de la fiscalité des revenus fonciers », avertit Thaïs Castang. « La location meublée non professionnelle en résidence gérée, qui rend la fiscalité neutre sur les loyers perçus pendant plusieurs années, peut constituer une alternative pour les contribuables situés dans les tranches marginales d'imposition les plus élevées », préconise David Regin. « Sous réserve de tenir compte de la qualité du gestionnaire et du bail proposé », tempère Thaïs Castang. ■

[SUIVRE PAGE 128]

INVESTISSEMENT

IMMOBILIER LOCATIF PROFITER DES DERNIERS MOIS DU PINEL

S'éteignant fin 2024, le dispositif de défiscalisation dans l'immobilier neuf garde certains attraits. À condition de bien cibler et de négocier très serré.

