



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Février 2020



La réforme du dispositif d'investissement locatif PINEL

Le dispositif PINEL permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, en contrepartie d'un engagement de louer, en continu, un logement nu, à titre de résidence principale. Le taux de l'avantage fiscal est proportionnel à la durée de leur engagement : 12 % pour une location de 6 ans, 18 % pour 9 ans, et 21 % pour 12 ans, sur prorogation.

La loi de finances pour 2020 a axé ses modifications sur deux points :

- D'une part, le recentrage du PINEL sur l'habitat collectif

Pour les acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2021, le dispositif d'investissement sera limité aux logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs. La réduction d'impôt pour les logements d'habitat individuel et pavillonnaire est supprimée à compter de cette même date.

- D'autre part, une expérimentation en région Bretagne

Le bailleur doit respecter, pendant toute la durée de son engagement, des plafonds de loyers (par m² hors charges) et de ressources (en fonction de la composition du foyer fiscal du locataire). Un arrêté définit les zones du territoire éligibles au dispositif PINEL, marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande. La région Bretagne fait l'objet d'une mesure expérimentale, pour toutes les acquisitions réalisées entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2021. Le préfet de région définira, par arrêté, les plafonds de loyers et de ressources pour chaque commune ou partie de commune éligible, et par type de logement. Les acquisitions de logements réalisées en Bretagne avant cette date restent soumises aux conditions de zonage en vigueur. En pratique, les investisseurs devront pouvoir apporter la preuve de leur acquisition par une promesse d'achat ou synallagmatique signée au plus tard le 1er juillet 2020.

Sources :

Article 199 novovicies du Code général des impôts

Articles 161 et 164 de la loi de finances 2019-1479 du 28/12/2019



ENCADREMENT DES LOYERS

L'encadrement des loyers de retour à Lille

L'encadrement des loyers, initié par la loi ALUR, avait été mis en œuvre à Paris, puis, à partir du 1er février 2017, à Lille. Les arrêtés d'encadrement ont ensuite été annulés, mais la loi ELAN a rétabli une possibilité d'encadrement des loyers, en novembre 2018, à l'initiative des élus locaux.

A Paris, les loyers sont de nouveau encadrés depuis le 1er juillet 2019. Et pour Lille, le dispositif est en place. En effet, un décret du 22 janvier 2020 vient définir le périmètre géographique dans lequel la réglementation s'applique. Il ne manque donc plus que l'arrêté préfectoral fixant les plafonds de loyer pour que le dispositif soit effectif. Le préfet doit effectivement fixer le montant des loyers de référence, par mètre carré de surface habitable, en fonction du type de logement, de leur caractère meublé ou non meublé, et de leur emplacement. Le loyer des locations nouvelles ne pourra alors pas dépasser le montant du loyer de référence majoré. Rappelons que cet encadrement se cumule avec les règles de limitation de l'évolution des loyers à la relocation.

Sources :

Décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020

Article 140 de la loi ELAN

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3^{ème} trimestre 2019 : **1746**

Indice de référence des loyers 4^{ème} trimestre 2019 : **130,26**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,86 et 1,30**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...