

## Les aides à l'investissement dans l'immobilier

### L'exonération de la taxe d'habitation

Cette exonération ne touche que la résidence principale. Cette suppression progressive de la taxe d'habitation s'applique selon les revenus. 80% des ménages ne la payent plus du tout depuis 2020 après avoir été allégée de 30% en 2018 et de 65% en 2019. La réforme se poursuit et les 20% des ménages, qui sont les plus aisés, ne seront totalement exonérés qu'à partir de 2023. Ils bénéficient en attendant du même régime d'allègement progressif sur 2021 et 2022.

### La défiscalisation loi PINEL

Un tiers des Français n'ont jamais entendu parler de ce dispositif qui date pourtant de septembre 2014 et court jusqu'à fin 2024. Sylvia PINEL, Ministre du Logement de l'époque, l'a mise en place pour stimuler la construction de logements, le double objectif étant d'encourager l'investissement dans la pierre et d'augmenter l'offre du locatif pour des revenus intermédiaires n'ayant pas droit aux logements sociaux.

### Rappel du principe

Le particulier qui fait l'acquisition d'un logement neuf afin de le louer, accède à une réduction de son impôt sur le revenu. Ce taux de réduction est fonction de l'engagement pris sur la durée de location, 21% du prix du bien répartis sur 12 années de location, 18% sur 9 ans ou 12% sur 6 ans. Cet investissement permet de préparer la retraite en augmentant son patrimoine sans nécessiter un apport conséquent.

### Évolution générale

Le dispositif PINEL s'éteignant initialement fin 2021 a été prolongé par la loi de finances 2022 jusqu'au 31/12/2024. Cependant, le taux de réduction de l'impôt sera revu à la baisse progressivement en 2023 et 2024 :

Date d'acquisition	6 ans de location	9 ans de location	12 ans de location
2022	12%	18%	21%
2023	10,5%	15%	17,5%
2024	9%	12%	14%

### Les cas particuliers

#### PINEL+ ou SUPER PINEL (décret d'application à venir)

Afin de faire face aux difficultés du secteur du logement locatif, les taux de réduction de l'impôt seront maintenus par l'état, d'une part lorsque le bien se trouvera dans un quartier prioritaire dans la politique de la ville, et d'autre part si le bien satisfait à un certain nombre de critères de confort et de superficie (superficie minimum en fonction du nombre de

pièces, possession d'un extérieur privatif, double orientation à partir d'un 3 pièces, investissements dans des biens RE2020, etc).



### Adaptation régionale PINEL en Bretagne

Entrée en vigueur en avril 2020 et reconduite jusqu'en 2024, cette expérimentation d'adaptation régionale du dispositif PINEL fait ses preuves. On constate une augmentation des opérations immobilières dans des villes bretonnes de dimension moyenne, là où il y avait un vrai besoin d'une dynamique de construction (zone de renouvellement urbain). Cette adaptation permet au Préfet de fixer par arrêté des critères spécifiques à la PINEL en fonction de la zone géographique.

### Dispositif CENSI-BOUVARD

Ce dispositif est prolongé jusque fin 2022. Il s'adresse à des particuliers qui investissent soit dans des logements neufs ou réhabilités d'un établissement accueillant des personnes âgées, handicapées ou dépendantes, soit dans des résidences avec services pour étudiants. Déclaré en loué-meublé (loueur non professionnel), vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu de 11% du prix du bien répartis sur 9 ans.

### Dispositif DENORMANDIE

C'est un élargissement depuis 2019 du dispositif Pinel aux logements anciens. Il cible des communes ayant des besoins forts de réhabilitation du logement. Le DENORMANDIE est prolongé jusque fin 2023. Le particulier réalisant cet investissement pour le louer, obtient une réduction d'impôt sur le revenu (idem PINEL « normale ») en contrepartie des travaux d'amélioration qu'il aura effectué et qui devront représenter au moins 25% du coût total de son opération immobilière.

Et d'autres dispositifs de défiscalisation immobilière existent : Pinel Outre-Mer, Déficit Foncier, Cosse Ancien, Malraux, LMNP réel, Monuments Historiques...

Nous nous tenons à votre disposition afin de faire un point avec vous sur toutes les conditions à respecter dans le cadre des investissements PINEL. Nous sommes également en mesure de vous proposer des biens éligibles à ce dispositif.

Immobilierement vôtre



NOS 14 ANNÉES D'EXPÉRIENCE  
SONT À VOTRE SERVICE !

**LECONTE & LECONTE IMMOBILIER**

266, rue Jehan Ango  
76520 Franqueville Saint-Pierre  
(entre l'hôtel Campanile et la jardinerie Poullain)

**02 76 52 82 07**  
contact@leconte.immo



[www.leconte.immo](http://www.leconte.immo)