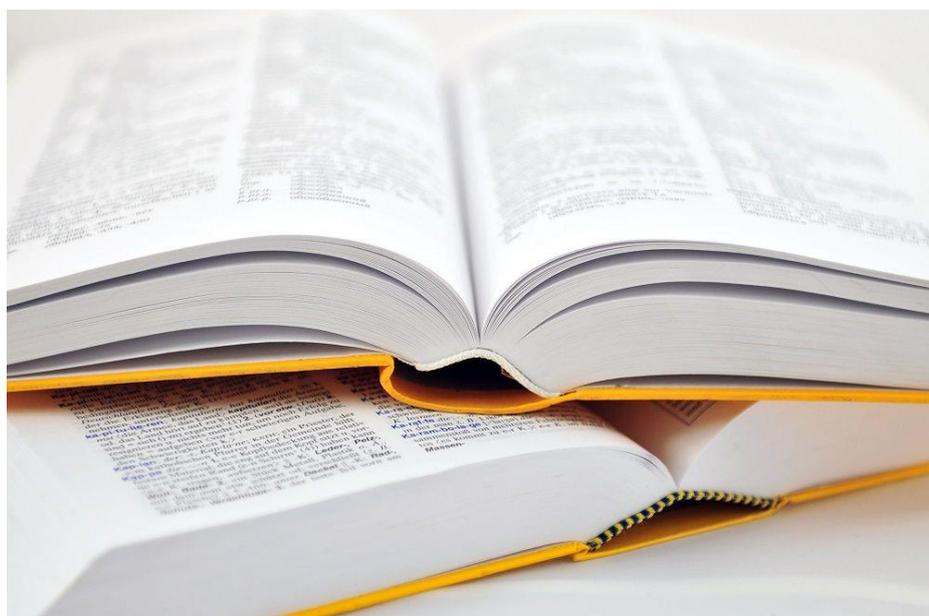


### Dispositif Pinel : quelles options en fin de période de défiscalisation ?



Introduit par la loi de finances pour 2015, le dispositif Pinel, qui a remplacé le dispositif Duflot, est entré en vigueur en septembre 2014 et prendra fin en décembre 2024 (sauf nouvelles modifications d'ici là).

Rappelons que ce dispositif prévoit une durée d'engagement initiale fixée sur option du contribuable à 6 ou 9 ans, avec une possibilité de prorogation d'une ou deux périodes triennales permettant un engagement maximum de 12 ans.

Eu égard à sa date d'entrée en vigueur, des investissements réalisés sous le régime Pinel vont arriver en fin de période de défiscalisation en 2023 et en 2024: la question se pose donc de savoir quelles sont ou seront les options à la disposition des investisseurs à l'issue de cette période initiale de défiscalisation.

A cet égard, trois solutions sont envisageables:

- soit la prorogation du dispositif;
- soit la conservation du logement accompagnée ou non de la poursuite de la location;
- soit la vente du bien.

### **Première possibilité: option pour la prorogation du dispositif**

Pour les investisseurs ayant opté pour un engagement de location initial pris pour 6 ans, il est possible d'opter pour une 1ère période prorogée de 3 ans et ainsi de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire comprise entre 3% et 6% selon la date de l'investissement, puis d'une 2ème période de prorogation de 3 ans avec à la clé une réduction supplémentaire comprise entre 2% et 3%.

Quant aux contribuables ayant opté pour un engagement de location initial pris pour 9 ans, ils peuvent bénéficier d'une seule période de prorogation de 3 ans permettant l'octroi d'une réduction supplémentaire comprise entre 2% et 3% selon la date de l'investissement.

Cela étant, est-il toujours judicieux d'opter pour une prorogation?

Pour le savoir, il est nécessaire de comparer le montant de l'avantage fiscal supplémentaire avec la perte potentielle de revenus si l'on poursuit la location moyennant des loyers plafonnés au lieu et place de loyers libres. Tout dépendra des caractéristiques des marchés locaux de la location dans la mesure; à cet égard, il ne faut pas oublier que dans de nombreuses villes, les loyers plafonnés sont proches voire semblables aux loyers non plafonnés. En revanche, si le bien est situé dans des villes où le marché de la location est très dynamique, les investisseurs pourraient perdre en rentabilité locative s'ils optaient pour une prorogation.

En outre, en cas d'option pour une prorogation, il importe d'être certain de ne pas avoir à revendre le bien dans les 3 ans, sous peine de devoir rembourser les économies d'impôts obtenues.

### **Deuxième possibilité: conserver le bien en le louant moyennant un loyer déplafonné**

C'est un choix que font nombre d'investisseurs, qui peut être pertinent si le marché local de la location est dynamique. Attention toutefois si un locataire est toujours en cours de bail; dans cette situation, il ne sera pas possible de demander un loyer libre, et ce jusqu'à son départ volontaire.

Par ailleurs, la fin de la période de défiscalisation pourrait avoir un impact sensible sur le plan fiscal, surtout si l'investisseur est soumis à un taux marginal élevé d'impôt sur le revenu. Afin d'atténuer le "ressaut" fiscal, une location meublée relevant du régime réel de la location meublée non professionnelle pourrait le cas échéant être envisagée, sous

réserve de respecter la réglementation juridique du passage de la location nue à la location meublée.

En effet, les revenus tirés d'une activité de location meublée sont obligatoirement imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers. En optant pour l'imposition sous le régime du réel simplifié, il est amortir la valeur de l'immeuble, du mobilier, des travaux de rénovation - ce qui est impossible en cas de location nue - et de déduire toutes les dépenses liées à l'activité (charges de copropriété, frais d'agence, intérêts d'emprunt, etc).

Dans bien des cas, le régime réel simplifié BIC, contrairement à la location nue, permettra de réduire très sensiblement le montant du bénéfice imposable. Nota bene: pour bénéficier d'une prorogation, il est indispensable de joindre à sa déclaration de revenus le formulaire 2044-EB en n'omettant pas de satisfaire à tous les renseignements demandés, sous peine de se voir refuser le bénéfice de l'avantage fiscal.

### **Troisième possibilité: la vente du bien**

Là encore, chaque cas constitue un cas particulier qui mérite réflexion.

Les investisseurs ont dans l'immense majorité des cas acquis leur bien relevant du dispositif Pinel à un prix largement supérieur au prix de l'ancien, et cette règle est d'ailleurs valable pour la quasi totalité de l'immobilier dit défiscalisant.

S'ils revendent leur bien à l'issue de la période initiale de défiscalisation, il est possible qu'ils ne retrouvent pas totalement le montant de leur investissement, sauf si le logement se situe dans des agglomérations où les prix ont fortement augmenté.

Dans ces conditions, il peut être judicieux d'attendre que les prix se soient encore revalorisés avant de revendre le bien.

De plus, comme dans la deuxième solution, il est probable que le bien soit encore en cours de bail à l'issue de la période de défiscalisation; en cas de revente du bien, le prix escompté sera affecté d'une décote pour occupation. Il s'ensuit qu'avant de revendre, il s'avère pertinent d'attendre que le bail ait pris fin afin de pouvoir revendre le bien libre de toute occupation.

Bien entendu, en cas de besoin urgent de liquidités pour une raison ou une autre, la question de savoir s'il est judicieux de revendre ne se pose pas. Si plus-value de cession il y a, elle sera imposée au taux de 19% auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

### **Pour en savoir plus :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00