

## Régime fiscal Quand le Duflot devient Pinel

Il n'aura échappé à personne que le dispositif Duflot a été «détricoté» pour être assoupli par Sylvia Pinel, actuelle ministre du logement. Philippe Rocha, spécialiste de la gestion de Patrimoine nous en fait l'analyse.

« Le Régime fiscal Duflot sur l'investissement en immobilier locatif n'aura pas fait long feu. Initié en 2013, son arrêt de mort a été programmé dans le discours du 29 août 2014 prononcé par Manuels Valls.

Ce régime n'aura trouvé ni la faveur des professionnels qui l'ont assimilé aux autres mesures de la loi ALUR, ni aux investisseurs hésitants à passer le pas du fait de la rigueur fiscale ambiante, angoissés par le fait de devoir plafonner un loyer, et ne retrouvant pas certains avantages présents dans le précédent régime de défiscalisation Scellier, qui lui, par contre, avait rencontré un véritable succès.

Pourtant il faut agir, et vite, le déficit de construction de logements devient préoccupant, et certaines zones doivent faire face à un marché de la location très tendu où les locataires peinent à trouver des logements de qualité.

La ministre du logement, Sylvia Pinel, a donc décidé de redonner un coup de fouet au marché immobilier neuf par différentes mesures incitatives pour les investisseurs.



Sylvia Pinel

### Premiers éléments de la loi PINEL

Le texte sera prochainement soumis au vote des parlementaires, mais les grandes lignes du projet ont déjà été dévoilées.

L'encadrement des loyers a été vidé de sa substance, très décrié par les professionnels dans le cadre de la loi ALUR, il ne sera finalement appliqué qu'à Paris à titre expérimental.

L'avantage fiscal a repris des couleurs et de la souplesse, puisque la durée de location pour bénéficier du dispositif est maintenant variable. L'investisseur choisira une durée entre 6 et 12 ans, ce qui rendra ainsi l'investissement plus «liquide» d'une part, mais surtout permettra de passer l'avantage fiscal maximum de 18% à 21% !

Enfin, le dispositif Pinel remettrait au goût du jour la possibilité de pouvoir louer à un ascendant ou à un descendant tout en profitant de l'avantage fiscal du dispositif.

Le Pinel a, finalement, repris

la recette qui a fait le succès du Scellier en son temps.

Pour finir, une bonne nouvelle ne venant jamais seule, le zonage géographique qui permet de déterminer le loyer maximum au m<sup>2</sup> a été revu à la hausse et profite à l'agglomération Toulonnaise. Celle-ci est passée en Zone A, le prix maximum de la location au m<sup>2</sup> est ainsi passé de 10€/m<sup>2</sup> à 12,42€/m<sup>2</sup> (+24,20%).

Meilleure rentabilité, meilleure défiscalisation, durée minimale de location réduite, et pour finir, des taux d'emprunt à des niveaux jamais atteints ; Nul doute que ces éléments vont redonner un coup de fouet à l'immobilier neuf dans ce secteur.

Je vous donnerai le détail du dispositif dès qu'il aura été validé, en attendant, pour toute information, pensez à vous faire assister par un conseiller indépendant qui vous proposera un large choix de programmes immobiliers tous promoteurs confondus».

**Philippe Rocha, Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant**