



Immobilier locatif : investir en Pinel en 2024, est-ce toujours une bonne idée ?

Détails Publié le samedi 20 janvier 2024 08:43 par la Rédaction Meilleurtaux

Le dispositif d'investissement locatif Pinel a été raboté en 2023 et 2024, et ne devrait pas être reconduit en 2025. Est-ce le moment pour les acheteurs d'en profiter avant qu'il ne soit trop tard ?

Le dispositif d'investissement locatif, dit Pinel, va souffler cette année sa dixième bougie. En effet, ce mécanisme d'incitation fiscale pour les acheteurs de logements neufs ou réhabilités, et loués comme résidence principale, a été mis en place en 2014.

Quel taux pour votre projet ?

Une réduction d'impôts maximale passée de 21% à 14%

A mesure qu'il vieillit, le dispositif Pinel est de moins en moins avantageux pour ses bénéficiaires. En effet, jusqu'à la fin 2022, les propriétaires pouvaient bénéficier d'importantes réductions d'impôt. Concrètement, ils pouvaient profiter d'un taux de réduction de 12%, 18% ou 21% sur le montant de l'acquisition, dans la limite de 300 000 euros. Et ce, pour une durée de location comprise entre 6 ans, 9 ans ou 12 ans. A condition, notamment, de respecter des conditions tenant à la localisation du bien loué, au montant maximal de cette location, et aux ressources des locataires.

Mais en 2023, la réduction d'impôts a été limitée à 10,5%, 15% ou 17,5% du montant de l'acquisition, selon la durée de location (6, 9 ou 12 ans). Un coup dur pour les investisseurs. D'autant que depuis début 2024, le dispositif a de nouveau été raboté. En effet, il ne "propose plus, au mieux, qu'une réduction d'impôts de 14% en France métropolitaine", selon le site d'information MoneyVox.

Des réductions consenties par les promoteurs avant la fin du dispositif

De plus, à priori, le Pinel ne connaîtra pas de onzième anniversaire, puisque sa suppression est prévue au 31 décembre. Pour cause, le dispositif est accusé par certains de coûter beaucoup d'argent aux finances publiques, sans pour autant être jugé efficace.

Malgré le contexte, de nombreux professionnels estiment que cela vaut toujours le coup d'avoir recours au Pinel cette année. "Avec la contraction du marché de l'immobilier, les promoteurs n'hésitent pas à faire des décotes sur le prix de vente des biens. Chez certains promoteurs, on peut arriver à des baisses de 20 ou 30%, ce qui récupère finalement le taux de réduction perdu", explique à MoneyVox Alexandra Nabet, conseil en gestion de patrimoine au cabinet Expertalys.

De nombreux promoteurs "vont vouloir vendre leurs Pinel avant la fin du programme", ajoute **Stéphane van Uffel**, directeur général de **Netinvestissement**. Avec à la clé, des réductions intéressantes pour les particuliers.

Quel taux pour votre projet ?

Le Pinel+, une alternative plus exigeante, mais intéressante sur le long terme

Ceux qui ne sont pas convaincus peuvent se tourner vers un autre programme : le Pinel+. Ce dernier leur permet de bénéficier de réductions d'impôts comprises entre 12% et 21%. Certes, le dispositif est exigeant, puisque seuls les acheteurs de biens situés dans des quartiers prioritaires, ou répondant notamment à des normes environnementales strictes (la réglementation RE2020) sont éligibles. Par ailleurs, les logements doivent respecter de nombreux critères : être dotés d'une surface habitable suffisante, comporter des espaces privatifs, etc.



Toutefois, d'après certains spécialistes, c'est un pari pour l'avenir pour les investisseurs. "C'est un bien qui coûte plus cher à l'achat, mais qui demandera peu d'entretien à l'avenir, avec des charges très basses pour le locataire", souligne Stéphane van Huffel. "Pour l'investisseur, c'est une véritable sécurité en termes de location et de relocation parce qu'on va répondre parfaitement à la réglementation environnementale", conclut Alexandra Nabet.

