



BALLMONT

PINEL - DENORMANDIE

NOTRE MISSION

Accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers et financiers pour sécuriser leurs investissements et optimiser leur patrimoine.

COORDONNÉES

BALLMONT Properties : CC Place des Grands Hommes –
1er étage – CS 22029
33001 Bordeaux
BALLMONT Wealth Management : 11 avenue Delcassé
75008 Paris

05 40 25 60 98
contact@ballmont.fr

MENTIONS LÉGALES

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil personnalisé.
Les informations contenues dans ce guide sont susceptibles d'évoluer selon la réglementation en vigueur.
Produit réservé aux clients de BALLMONT, toute reproduction est interdite.

Pinel Denormandie (investissement en métropole)

Objectifs	Réponses apportées
• Réduire son imposition, • Préparer sa retraite.	<u>Investir dans un Pinel Denormandie permet :</u> • de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ; • d'obtenir des revenus complémentaires.

Le présent document ne traite que du Pinel Denormandie qui concerne les acquisitions de logements anciens faisant l'objet de travaux réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2027.

Pour rappel, le dispositif Pinel hors Denormandie n'existe plus. Il concernait les investissements dans un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024.

1. Avantages et inconvénients

1.1. D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Obtention de revenus locatifs réguliers	Risques locatifs : vacance locative, impayés
Possibilité de réaliser l'investissement par le biais d'une SCI	Pas de démembrement de propriété possible sauf en cas de décès et sous certaines conditions
Possibilité d'acquérir des parts de SCPI et d'adapter le montant de l'investissement	Engagement de location nue à usage de résidence principale pour une durée minimale de 6 ans, ou de conservation des parts de la SCI ou SCPI pendant la durée de l'engagement de location souscrite par elle

Avantages	Inconvénients
Possibilité de louer à un ascendant ou descendant du propriétaire ou d'un associé de la SCI	Respect des plafonds de loyer et de ressources des locataires
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit	Nécessité de choisir le bien avec soin, dans une zone éligible, et de vérifier la demande locative du secteur

1.2. D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Obtention d'une réduction d'impôt répartie sur 6 ou 9 ans, avec prorogation par période triennale possible jusqu'à 12 ans	Gain fiscal pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales (10 000 €)
Taux de réduction pouvant aller jusqu'à 21 % sur 12 ans	Le montant de la fraction de réduction non imputé n'est pas reportable
L'assiette de la réduction est égale au prix d'acquisition du logement majoré des frais d'acquisition et du prix des travaux, dans la limite de 300 000 € par an	Réduction limitée à deux logements par foyer fiscal et par an. Le coût de revient du logement est lui-même plafonné à 5 500 € par m ² de superficie habitable
Possibilité de bénéficier du micro foncier si les revenus fonciers totaux du foyer fiscal ne dépassent pas 15 000 €.	

2. Rappel des principales caractéristiques du dispositif

2.1. À qui proposer cet investissement ?

Le dispositif Pinel Denormandie est préconisé pour les contribuables qui ont leur domicile fiscal en France et dont l'impôt sur le revenu issu du barème progressif est suffisamment élevé pour imputer la réduction.

Rappel :

Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû par le contribuable n'est pas reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

Situation fiscale de l'investisseur	Opportunité d'un investissement Pinel Denormandie
Non imposable	Ce client n'a pas intérêt à investir dans un tel dispositif
Redevable d'un impôt sur le revenu d'au moins 3 000 € (montant stable)	Ce client fait partie de la clientèle sensibilisée à ce type d'investissement

Situation fiscale de l'investisseur	Opportunité d'un investissement Pinel Denormandie
Redevable d'un impôt sur le revenu dépassant 10 000 €	Ce client peut être concerné, en plus du dispositif Pinel Denormandie, par d'autres dispositifs procurant des avantages fiscaux plus importants (Girardin, Malraux, etc.). Les revenus fonciers générés par l'investissement Pinel Denormandie vont induire un impôt sur le revenu supplémentaire qui va absorber une partie de la réduction d'impôt.

2.2. Quel est le montant de la réduction d'impôt ?

Taux ordinaires

La réduction d'impôt sur le revenu peut atteindre jusqu'à 21 % du prix du logement dans la limite de 300.000 € par an et de 5 500 € par m².

Le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de date d'investissement et de la durée de l'engagement de location :

Durée de l'engagement		Taux de réduction 2025 (*)
Engagement de location pris pour 6 ans	<i>Période initiale</i>	12 %
	<i>1ère période prorogée de 3 ans</i>	6 %
	<i>2nde période prorogée de 3 ans</i>	3 %
Engagement de location pris pour 9 ans	<i>Période initiale</i>	18 %
	<i>Période prorogée de 3 ans</i>	3 %

*Taux de réduction pour un investissement en métropole

Soit un taux global de réduction de :

Engagement de 6 ans	12 %
Engagement de 9 ans (ou de 6 ans prorogé une fois)	18 %
Engagement de 12 ans (9 ans prorogé une fois ou 6 ans prorogé deux fois)	21 %

2.3. Quelle est la durée d'investissement ?

Le contribuable doit s'engager à louer l'immeuble nu pendant une durée de 6 ou 9 ans, prorogeable par période triennale jusqu'à 12 ans.

Il n'y aura pas de remise en cause de l'avantage fiscal en cas de décès du contribuable.

Attention :

Il n'est pas possible de donner le bien pendant l'engagement de conservation (en pleine propriété ou en démembrement), même si le donataire reprend l'engagement de location.

2.4. Quelles sont les opérations qui permettent de bénéficier du dispositif Pinel Denormandie ?

Quels sont les immeubles éligibles ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- il doit s'agir d'un logement ancien :
 - acquis en vue de la réalisation de travaux d'amélioration ;
 - OU issu de la transformation d'un local ;
 - OU ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ;
 - OU que le contribuable acquiert pour le transformer en logement ;

Remarque :

Les travaux doivent :

être des travaux d'amélioration (notamment de création de surface habitable) OU de transformation d'un bien initialement à usage autre que l'habitation ;
être achevés avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition : l'achèvement s'entend de la date à laquelle le logement peut être occupé dans des conditions normales d'utilisation ;
représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (foncier + travaux) ;
être réalisés par un professionnel certifié RGE.

- situé :
 - dans une commune dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation (zone *Action cœur de ville*) ;
 - OU une commune ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.
Vous pouvez utiliser le [simulateur pour vérifier que la commune est éligible au dispositif](#) : [Simulateur - Vérifier si votre ville relève du dispositif Denormandie](#) ;
 - OU une copropriété en grande difficulté ;
- respectant des conditions de performance énergétique globale :
 - à l'issue des travaux, le logement doit présenter une consommation inférieure à 331 kWh/m²/ an (consommation en chauffage, eau chaude et refroidissement) ;

○ ET

- le logement doit atteindre une diminution de l'énergie consommée après réalisation des travaux (30 % pour un logement individuel, 20 % pour un logement collectif) ;
- OU des travaux ont été réalisés afin de respecter au moins 2 des 5 critères de performance énergétique (isolation de la toiture, des murs donnant sur l'extérieur, des parois vitrées, système de chauffage ou système de production d'eau chaude sanitaire).

Quelles sont les opérations qui permettent de bénéficier du dispositif Pinel Denormandie ?

Seules les opérations à titre onéreux sont éligibles au dispositif. Les biens acquis à titre gratuit (donation ou succession) sont expressément exclus.

3. Points pratiques

3.1. Sur le mode de détention

L'investissement peut être réalisé :

- en direct ;
- par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- ou par la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;

Le contribuable doit être pleinement propriétaire de l'immeuble ou des titres (parts de SCI ou de SCPI). Tout démembrement de propriété est exclu, sauf le cas particulier du décès du contribuable (voir infra).

Un achat en indivision est tout à fait possible. Chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt calculée sur la fraction des dépenses éligibles correspondant à la quote-part.

3.2. Sur les conditions de location

Délai de mise en location

La mise en location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent son acquisition ou son achèvement.

Remarque :

Le délai de mise en location s'apprécie à compter de la date d'effet du bail et non pas à sa date de signature.

Location nue à usage de résidence principale

La location doit être une location nue à usage de résidence principale pour le locataire.

Qualité du locataire

La location peut être consentie à un ascendant ou un descendant du contribuable non membre de son foyer fiscal.

Plafond de loyer

Le loyer ne doit pas être supérieur à un certain plafond déterminé en fonction de la zone dans laquelle est situé le logement, pendant toute la durée de l'engagement de location.

Plafond de ressources du locataire

Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser, à la date de conclusion du bail, un certain plafond revalorisé chaque année.

Remarque :

Le bailleur peut vérifier l'authenticité de l'avis en allant sur le site internet [Verif Avis 2](#) et en saisissant le numéro fiscal et la référence de l'avis figurant sur l'avis fourni par le candidat.

3.3. Sur les obligations à respecter

Engagement de location de l'immeuble

L'investisseur doit s'engager à louer le bien pendant une durée de 6 ou 9 ans.

Rappel :

La durée de location est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Respect du plafond du loyer

Le plafond du loyer doit être respecté pendant toute la durée de l'engagement de location. Le loyer à prendre en compte est le loyer hors charges.

Lorsque le logement est loué avec un garage ou un emplacement de stationnement, deux cas de figure sont à considérer :

- si la mise en location fait l'objet d'un bail unique, alors le respect du plafond des loyers s'apprécie en tenant compte de la totalité du loyer (c'est à dire en tenant compte de la fraction correspondant à la location du garage ou de l'emplacement de stationnement). Dans cette hypothèse, la fraction du prix se rapportant au garage ou à l'emplacement de stationnement est comprise dans l'assiette de la réduction d'impôt.
- si la location du logement et du garage ou de l'emplacement de stationnement font l'objet de deux baux distincts, il est permis de faire abstraction du montant du loyer relatif à la location du garage ou de l'emplacement de stationnement, sous réserve du respect de certaines conditions. Attention, dans cette hypothèse, la fraction du prix se rapportant au garage ou à l'emplacement de stationnement n'est pas comprise dans l'assiette de la réduction d'impôt.

3.4. Sur la situation personnelle de l'investisseur

La modification de la situation familiale de l'investisseur peut avoir des conséquences sur le dispositif fiscal.

En cas de divorce ou fin de PACS

L'époux ou le partenaire attributaire du bien doit demander la reprise du dispositif à son profit. À défaut, il y a remise en cause de la réduction d'impôt.

En cas de divorce de deux époux séparés de biens restant en indivision ou en cas de fin de PACS entre deux personnes restant en indivision : il n'y a pas de remise en cause si les ex-époux ou les ex-partenaires reprennent et poursuivent chacun leur engagement de location.

En cas de mariage ou de PACS suite à l'acquisition du bien

Une reprise de l'engagement de conservation et de location doit être effectuée par le nouveau foyer fiscal.

En cas de séparation de concubins

Il n'y a pas de modification du foyer fiscal. Il n'y a pas de reprise si les ex-concubins poursuivent la détention du bien en indivision et leur engagement de location.

Attention :

La vente des droits indivis à l'autre est considérée comme une simple cession et emporte remise en cause de la réduction sans tempérament.

En cas de décès

L'avantage n'est pas remis en cause. Le conjoint pourra demander la reprise de l'engagement pour sa durée restant à courir s'il est attributaire du bien ou de son usufruit.

En cas de transfert du domicile fiscal à l'étranger

Il n'y aura pas de remise en cause de l'avantage fiscal obtenu jusqu'à la date du transfert. La réduction reste imputable sur les revenus imposés en France pendant les périodes où le contribuable n'est plus résident fiscal français (mais aucun remboursement de la réduction n'est possible)

3.5. Sur le montant de la réduction d'impôt

Détermination du prix de revient

La base de calcul de la réduction d'impôt est constituée :

- par le prix d'acquisition du logement majoré des frais afférents à l'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière, le cas échéant) ;

- majoré des travaux de réhabilitation ou transformation.

L'assiette de la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 € pour un même foyer fiscal au titre d'une même année d'imposition et dans la limite de deux logements par an. Ainsi, la souscription de parts de SCPI et l'acquisition de deux logements au titre d'une même année d'imposition ne font pas obstacle au bénéfice de la réduction si par ailleurs toutes les autres conditions sont remplies.

Remarque :

Les frais et commissions directs et indirects des intermédiaires de l'immobilier imputés au titre d'une même acquisition sont plafonnés à 10 % du prix de revient du logement lorsque le logement bénéficie d'une réduction d'impôt. L'acquéreur devra indiquer dans l'avant-contrat et / ou l'acte authentique d'acquisition son intention de demander la réduction d'impôt.

Plafond de 5 500 € par m² de surface habitable

Le prix de revient global servant de base de calcul à la réduction d'impôt est plafonné à 5 500 € par mètre carré de surface habitable. Ce plafond s'applique avant la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

Règles de non-cumul avec d'autres dispositifs

- non-cumul avec certaines réductions d'impôt : il n'est pas possible, pour un même logement, de cumuler la réduction Pinel et Malraux ;
- non-cumul avec la déduction spécifique convention Anah : le propriétaire peut bénéficier d'une subvention de l'Anah mais les aides perçues doivent être déduites de l'assiette de la réduction d'impôt ;
- non-cumul avec la déduction de charges des revenus fonciers : les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt Pinel ne peuvent pas être déduites des revenus fonciers ;
- non-cumul avec la majoration du prix d'acquisition pour calculer la plus-value imposable : en principe, les travaux ayant généré une réduction d'impôt ne peuvent pas majorer le prix d'acquisition. À l'inverse, en présence d'une VIR, les travaux ne viennent pas en majoration du prix d'acquisition mais sont directement compris dans ce dernier.

3.6. Sur les caractéristiques économiques et financières de l'investissement

La réduction d'impôt Pinel Denormandie présente un attrait important, mais elle ne doit pas être le seul élément déterminant de l'opération. Il est nécessaire d'envisager l'investissement immobilier dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières.

Qualité et valorisation de l'immeuble

Bien choisir l'emplacement et vérifier la demande locative dans le secteur envisagé :

Quelle ville ? : Qualité de vie, projets urbains, etc.

Quel secteur ? Quels éléments à proximité ? : Moyens de transports, écoles, centres commerciaux,

centres médicaux, etc.

Pour éviter les carences locatives, il est important d'investir dans un logement qui correspond à la demande du secteur (ex : studio à proximité des universités, F3-4 familial à proximité des écoles).

Rechercher des actifs présentant une bonne qualité de construction et de prestations :

Si l'immeuble est de mauvaise qualité ou avec des prestations moindres, les charges liées à son entretien et à son amélioration vont peser sur le rendement final de l'investissement. Cela peut également entraîner un risque de carence locative.

L'immeuble est-il correctement valorisé ?

Le prix d'acquisition du logement est un facteur clé de l'investissement. L'acquisition d'un bien survalorisé entraînera mécaniquement une diminution du rendement et un risque de moins-value à terme (d'autant que le second acquéreur ne bénéficie pas de la réduction d'impôt).

Gestion locative

Le mode de gestion locative

Il faut s'interroger sur l'opportunité d'une gestion déléguée à une agence immobilière :

- cela permet de pallier les difficultés d'une gestion en direct, notamment si l'investisseur n'est pas sur place ;
- cette charge supplémentaire sera déductible des revenus fonciers imposables, mais il faudra néanmoins en tenir compte dans l'estimation du rendement global de l'opération ;
- il sera important de stipuler dans le mandat l'obligation pour le gestionnaire de respecter les contraintes Pinel Denormandie pour les locations à consentir (une location à titre de résidence principale du locataire, respect des plafonds de loyer et de ressources des locataires).

Fixer le montant des loyers

Comparer les loyers Pinel Denormandie et les loyers "réels" du secteur :

- fixer un loyer attractif pour éviter les carences locatives mais suffisant pour assurer le rendement de l'opération ;
- éviter de minorer le loyer pour favoriser un ascendant ou descendant, car l'investisseur sera dans l'impossibilité de l'augmenter par la suite (voir supra).

Évaluer les risques locatifs

Les risques locatifs (vacance locative, impayés, détériorations, etc.) peuvent fortement peser sur le rendement de l'opération : il peut alors être intéressant de souscrire une assurance contre ces risques et tenir compte de son coût dans le rendement de l'opération.

Bien choisir la durée de location

La durée de l'engagement initial de location pour bénéficier du dispositif Pinel Denormandie est de 6 ans ou 9 ans :

- le choix de la durée initiale de l'engagement de location (6 ou 9 ans) est irrévocable.

Rappel :

La durée de droit commun d'un bail d'habitation (loi du 6 juillet 1989) est de 3 ans ou 6 ans selon la personnalité du bailleur, renouvelable pour durée identique sauf congé motivé donné par le bailleur (congé pour vendre, reprise pour habiter ou motif réel et sérieux).

- à l'issue de l'engagement fiscal de location, si le bien doit être vendu ou repris pour habiter ou loger un enfant, il faudra penser à délivrer congé dans les délais légaux (6 mois avant la fin du bail ou de la période reconduite).

Rendement global de l'opération : récapitulatif des paramètres à intégrer dans la simulation

L'investissement envisagé aura une justification économique si son rendement est supérieur à celui d'un placement financier ordinaire.

Risque de fluctuation de la valeur de l'immeuble

À la revente, il s'agira obligatoirement d'un bien "ancien", qui subira éventuellement une décote.

Récapitulatif des paramètres à intégrer dans la simulation

Intégrer toutes les charges liées à la propriété :

- les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire ;
- le coût de la gestion locative ;
- le coût de l'assurance des risques locatifs ;
- le montant de l'impôt foncier ;
- fiscalité des revenus fonciers ;
- tenir compte des risques locatifs s'ils ne sont pas assurés :
 - coefficient de vacance locative ;
 - risque d'impayés ;
- tenir compte d'une éventuelle fluctuation de la valeur de l'immeuble à terme.

4. Devoir de conseil - Information sur les risques de l'opération

4.1. Information sur les conditions à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt

- être résident français au jour de l'investissement (pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2019 la réduction continue de s'imputer sur les revenus français en cas de départ à l'étranger, mais n'est pas remboursable),

- investissement ancien, en direct ou par le biais d'une SCI ou SCPI,
- éco-conditionnalité,
- location nue à titre de résidence principale pendant une durée minimum de 6 ou 9 ans,
- pas de location à un membre du foyer fiscal ou à un membre du foyer fiscal d'un associé de la SCI.

4.2. Information sur les contraintes Pinel Denormandie

- respect des délais d'achèvement des travaux ;
- respect des délais de mise en location ;
- respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires ;
- limitation de l'assiette de réduction à 300 000 € et 2 logements par foyer fiscal et par an, 500 €/m² ;
- plafonnement des honoraires et commissions des intermédiaires de l'immobilier ;
- les causes de reprise.

4.3. Information sur les obligations déclaratives

- obligation de joindre l'engagement locatif à sa déclaration fiscale + copie du bail + copie avis d'imposition du ou des locataires + note sur ventilation de surface s'il s'agit d'un logement mixte ;
- obligation d'informer l'administration de tout changement intervenant dans le foyer fiscal de l'investisseur, et nécessité de reprendre l'engagement fiscal.

Remarque :

Le versement d'une avance de 60 % des réductions et crédits d'impôts est prévue tous les 15 janvier. La réduction Pinel Denormandie en bénéficie. Cette avance est versée à compter de l'année suivant celle de la première réduction et jusqu'à celle qui suit la dernière réduction. Elle permet d'anticiper les 7 premiers mois de prélèvements. Le solde est versé en septembre

4.4. Information sur les risques économiques

- risques locatifs : vacance, impayés, dégradations, etc. ;
- risques sur la valorisation du bien à long terme.