



GUIDE PRATIQUE

L'investissement locatif PINEL et DEFICIT FONCIER sur
la Métropole Lilloise



2018

A decorative graphic at the bottom of the page consists of several overlapping, semi-transparent geometric shapes in shades of grey and blue, creating a layered, architectural effect. The year "2018" is printed in a large, black, sans-serif font on the right side of this graphic.

SOMMAIRE

Pourquoi investir à Lille	3
Le dispositif PINEL	5
<i>Exemple d'investissement PINEL – Novacity Mars 2018</i>	7
Le Déficit Foncier	8
Le dispositif PINEL Optimisé au Déficit Foncier	10
<i>Exemple d'investissement PINEL Optimisé au Déficit Foncier – Novacity Avril 2018</i>	11
A propos de NOVACITY	13

POURQUOI INVESTIR A LILLE

La Métropole Européenne de Lille (MEL) bénéficie d'une grande attractivité qui assure une demande locative soutenue, en constante augmentation, auprès de toutes les tranches de population : étudiants, jeunes actifs et familles.

Une agglomération de taille

La métropole Lilloise s'étend sur un territoire de 61 000 hectares sur lequel réside plus d'un million de personnes, répartie sur 90 communes. Il s'agit de la seconde agglomération Française en terme de densité de population (1 785 habitants par km²). Quatre communes rassemblent près de 40% de la population (Lille, Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq).

Avec plus du tiers de sa population âgée de moins de 25 ans, il s'agit de l'agglomération urbaine la plus jeune de France et une citée étudiante très prisée.

110 000 étudiants dont 15% d'étrangers se répartissent, entre autres, sur 7 universités et 30 grandes écoles.

Un marché locatif dynamique

72% des ménages de la ville sont locataires de leur logement (source Insee 2013).

La tension locative sur les logements de type 2 et 3 offre une belle stabilité des loyers et une faible vacance locative.

Le délai de location y est le plus bas de France: 13 jours (source Observatoire Oslo – FNAIM 2017).

Une place économique connectée

Sur le plan économique, l'essor d'Euralille, 3^{ème} centre d'affaires Français après Paris et Lyon a su se décliner sur l'ensemble du territoire métropolitain au travers de pôles de compétence spécialisés.

Citons par exemple Euratechnologies à Lomme (écosystème de 300 entreprises dédiés à la tech), Eurasante à Lille Sud (le plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe), La Plaine Image à Tourcoing (pôle d'activités consacrées à l'image et industries créatives).

LILLE constitue le plus grand pôle économique au nord de Paris avec 15 sièges de multinationales et 80 sièges d'entreprises de plus de 500 salariés.

Elue meilleure agence internationale de développement en 2014, Lille Agency fédère et développe une stratégie efficace d'implantation des plus grandes entreprises françaises et internationales sur l'agglomération (Bayer, IBM, Booking.com, Showroomprive ...).

LE DISPOSITIF PINEL

Qu'est-ce que la Loi Pinel?

La loi Pinel permet aux particuliers qui souhaitent investir dans l'immobilier locatif de devenir propriétaires de logements neufs tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt. Le propriétaire peut, si son logement répond aux critères de la loi Pinel, louer son bien à ses ascendants ou descendants (hors foyer fiscal).

Concrètement, comment ça marche ?

Vous investissez dans un bien immobilier neuf éligible aux conditions de la loi Pinel. La location de ce bien vous permettra de réduire vos impôts sur le revenu. Cette mise en location devra se faire sur une durée de 6 ans, avec la possibilité de prolonger cette durée à 9 ou 12 ans.

Quel est le montant des réductions d'impôts accordées par la Loi Pinel ?

C'est simple, plus longtemps vous louez, plus vous défiscalisez :

- Location de 6 ans = 12% de crédit d'impôt
- Location de 9 ans = 18% de crédit d'impôt
- Location de 12 ans = 21% de crédit d'impôt

Exemple : J'achète un appartement neuf à Lille d'une valeur de 200 000€ que je loue pendant 9 ans. Mon crédit d'impôts sera de 18% de 200 000€, soit un crédit d'impôts total de 36 000€ à étaler sur 9 ans. Je pourrai donc bénéficier chaque année d'un crédit d'impôts d'un montant de 4 000€.

Quelles sont les conditions à respecter ?

3 conditions sont à respecter pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôts Pinel :

1. Le zonage : Votre investissement immobilier doit être effectué dans une zone du territoire français éligible au dispositif, c'est-à-dire une zone présentant une forte demande de logements à louer.
2. Le plafond du loyer : les loyers mensuels ne doivent pas dépasser un certain montant, calculé en fonction de la localisation et de la surface du logement.
3. Le plafond de ressources : les locataires à qui vous louez votre bien doivent avoir des ressources inférieures à des plafonds définis.

1. Le Zonage Pinel

L'état a découpé le territoire Français en 5 grandes zones, en fonction de leur tension locative. Depuis le 1er janvier 2018, sont éligibles au dispositif Pinel les zones A, A bis et B1.

Dans le Nord Pas de Calais, on retrouvera en Zone A les communes de Lille, Lambersart, La Madeleine, Wasquehal, Marcq en Baroeul, Saint André lez Lille et Loos; et on retrouvera en zone B1 les communes de Valenciennes, Béthune et Lens, ainsi que le reste de la Métropole Lilloise.

Ce découpage offre de belles opportunités d'investir et défiscaliser dans notre région!

2. Le Plafond des loyers de la loi Pinel en Nord Pas de Calais

Ce plafond dépend de la zone où se situe le bien ainsi que de sa surface utile.

Les plafonds de loyers de la loi Pinel, varient en fonction de la surface logement, par l'application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19 / S$, dans laquelle S est la surface utile du logement. Le coefficient ainsi obtenu, arrondi à la 2ème décimale la plus proche, ne peut pas dépasser 1,20.

Il est à noter que la surface utile peut intégrer, dans une certaine mesure, une partie des surfaces privatives extérieures.

Exemple de calcul d'un plafond de loyer Pinel à Lille pour un logement neuf de 50m² :

1. Lille est située en zone Pinel A, son plafond au m² est donc de 12,50 €.
2. On applique le coefficient multiplicateur Pinel, le plafond pour cet appartement neuf de 50m² à Lille est alors de : $12,50 \text{ €} \times (0,7 + 19/50) = 13,50 \text{ €} / \text{m}^2$.
3. Le loyer maximum autorisé pour ce logement de 50 m² à Lille est donc de : $13,50\text{€} \times 50 = 675 \text{ €}$.

3. Les plafonds de ressources des locataires loi Pinel

Pour bénéficier de la réduction d'impôts Pinel, vous devrez louer votre bien à des personnes dont les revenus ne sont pas supérieurs à certains plafonds. Le barème dépend de la composition du foyer du locataire et de la localisation du bien.

Le plafond des ressources est-il restrictif ?

Non. L'assiette reste large et ne vous coupera pas du potentiel locatif.

Exemple : Si vous investissez dans un programme Pinel à Villeneuve d'Ascq et que vous louez le bien à un couple avec 2 enfants, le plafond de ressources du foyer ne devra pas excéder 79 893€ / an.

**EXEMPLE D'INVESTISSEMENT PINEL
REALISE PAR DES CLIENTS NOVACITY EN MARS 2018**



Programme : La Fabrique
 Adresse : 4 rue Colbert à Lille
 Type de bien : Appartement T1 de 42 m² avec jardin privatif de 33 m² et parking
 Prix de vente : 194 800 €

Gain fiscal 6 ans : 23 376 €
 Gain fiscal 9 ans : 23 376 €
 Gain fiscal 12 ans : 40 908 €

Simulation PINEL Lot 1 avec parking			
Base Simulation	Prix de vente		194 800 €
	Apport		0 €
	Emprunt		194 800 €
	Mensualités	20 ans à 1,40%	989 €
	Loyer Mensuel		663 €
Pinel 6 ans	Credit Impot Mensuel	Pinel 6 ans	325 €
	Effort épargne	Pinel 6 ans	2 €
Pinel 9 ans	Credit Impot Mensuel	Pinel 9 ans	325 €
	Effort épargne	Pinel 9 ans	2 €
Pinel 12 ans	Credit Impot Mensuel	Pinel 12 ans	284 €
	Effort épargne	Pinel 12 ans	42 €

Simulation à titre indicatif se basant sur un taux d'emprunt de 1,40% sur 20 ans hors frais de notaires

LE DEFICIT FONCIER

Le mécanisme du Déficit Foncier a pour but de favoriser la modernisation du parc locatif ancien, en encourageant les propriétaires à réaliser des travaux de rénovations. Bien utilisé, il permet de générer d'importants gains fiscaux.

Il existe des opérations « clé en main » de déficit foncier permettant d'acquérir un bien couplé à une enveloppe de travaux importante.

Quel est le principe du déficit foncier ?

Le Déficit foncier ne concerne que les biens loué nus et déclarés au réel (la déclaration au forfait engendre un abattement forfaitaire de 30% uniquement).

Le propriétaire d'un bien mis en location se trouve dans une situation de déficit foncier lorsque les charges de propriété qu'il supporte (travaux de réparation, charges d'entretien, de copropriété, primes d'assurances, intérêts d'emprunt, taxe foncière...) sont plus importantes que les loyers qu'il perçoit.

Ces charges de propriété sont déductibles des revenus fonciers positifs puis imputable sur le revenu global, dans la limite de 10 700 euros par an et à condition que le bien soit loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit.

Le surplus éventuel ainsi que la fraction du déficit résultant des charges financières (intérêts d'emprunts, frais bancaires, frais d'assurances..) sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Un contribuable ayant réalisé un investissement locatif peut donc utiliser le mécanisme du déficit foncier pour faire baisser le montant de son impôt sur le revenu.

Dans le détail, la technique du déficit foncier permet d'imputer :

- sur le revenus global : les dépenses de type travaux, charges de copro etc...(jusqu'à 10 700€)
- sur les futurs revenus foncier : l'éventuel surplus (au dela des 10 700€) ainsi que la part de ce déficit issue des « intérêts d'emprunts ».

On entend par "intérêts d'emprunt", les intérêts du crédit bancaire mais pas uniquement. En effet ces charges incluent également les frais bancaires (frais de dossier, etc.) ainsi que les frais d'assurance d'emprunt et d'assurance du bien locatif entre autres. On préférera donc les appeler "charges financières".

Il est donc important de bien poser les chiffres pour bien dissocier la part de déficit due aux charges financières.

Quelle est la méthodologie de calcul ?

1. Définir le total des revenus locatifs sur tous les biens loués en nu
2. Totaliser les charges financières pour tous les biens (intérêts emprunts, frais bancaires, frais assurances ...)
3. Calculer le revenu net de charges financières (1-2)
4. Déduire les autres charges (travaux, taxe foncière...) (3- charges)

Si un déficit est constaté, il sera déduit des revenus globaux (jusqu'à 10 700€) puis reporté sur les futurs revenus fonciers pendant 10 ans maximum.

Quels sont les avantages ?

- Réduction ou annulation des revenus fonciers déclarés, et donc de l'imposition associée.
- Pour le surplus, déductibilité des revenus globaux dans la limite de 10700€ l'année de paiement des travaux.
- Si un surplus subsiste au delà de ces 10 700€, report du solde sur les prochaines années de revenus fonciers (pendant 10 ans).
- Autre avantage de ce dispositif : il n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales à 10 000 euros de réduction d'impôt par an.
Le déficit foncier peut donc être couplé à d'autres dispositifs pour optimiser l'investissement.

Il existe par exemple des opérations éligibles Pinel optimisées au déficit foncier.

LE PINEL OPTIMISE AU DEFICIT FONCIER

Très rare et particulièrement prisé des investisseurs avertis, le dispositif Pinel optimisé au Déficit Foncier concerne des opérations de restauration d'immeubles en vue de leur réhabilitation en logements. Elles permettent de cumuler les avantages de 2 dispositifs : le Pinel et le Déficit Foncier. Il s'agit souvent d'opérations d'investissement sur des secteurs premium.

Rappel des avantages liés au dispositif PINEL :

Réduction d'impôt de 12 à 21% du prix du bien en fonction de la durée de location :

- 12% de réduction d'impôt répartie sur 6 ans pour une location de 6 ans.
- 18% de réduction d'impôt répartie sur 9 ans pour une location de 9 ans.
- 21% de réduction d'impôt répartie sur 12 ans pour une location de 12 ans.

Rappel des avantages liés au Déficit Foncier :

Déduction des travaux de réparation des autres revenus fonciers positifs puis, dans la limite annuelle de 10 700€, du revenu global.

Quel est le principe d'une opération d'investissement Pinel optimisée au déficit foncier ?

Le montage technique et juridique de ces opérations est complexe et représente une barrière importante à l'investisseur souhaitant réaliser seul ce montage (sur un bien qu'il aurait acheté par exemple).

C'est pourquoi, la grande majorité de ces opérations sont portées par des promoteurs spécialisés apportant une solution « clé en main » à l'investisseur.

Techniquement, lors de l'achat du futur appartement, la partie « foncier » est dissociée de la partie « travaux ». L'investisseur achète donc un plateau nu sur lequel seront réalisés des travaux, le tout pour un prix global fixé.

Ce prix est ventilé en différents montants, déterminés réglementairement par un juriste indépendant (généralement un avocat spécialiste en construction et urbanisme) :

- D'un coté, un montant correspondant aux travaux à partir duquel le montant éligible au déficit foncier est fixé (il correspond aux travaux de réparation et d'entretien de l'édifice). C'est ce montant qui sera pris en compte dans le calcul du déficit foncier.
- De l'autre, un montant éligible au Pinel est lui aussi déterminé. C'est ce montant qui sera pris en compte pour le calcul de la réduction fiscale au titre du dispositif Pinel.

L'impact fiscal est immédiat. L'investisseur n'attendra pas la livraison du bien pour défiscaliser.

Dès le démarrage des travaux, l'investisseur bénéficie des avantages du déficit foncier (possibilité d'abattement de 10 700€ sur ses revenus globaux et déduction du solde de ses revenus fonciers sur 10 ans).

Une fois l'appartement livré et loué, l'investisseur bénéficie des avantages du dispositif Pinel (jusqu'à 63 000€ de réduction d'impôt sur 12 ans).

**EXEMPLE D'INVESTISSEMENT PINEL OPTIMISE AU DEFICIT FONCIER
REALISE PAR DES CLIENTS NOVACITY EN AVRIL 2018**

Programme : Le Clos Ulysse
Adresse : 76 Rue de Lambersart à Saint André lez Lille



Type de bien	T3
Surface	68,22
Livraison	4eme trimestre 2020
Montant du bien parking inclus	279 500 €
Frais de notaires	6 500 €
Montant éligible PINEL	230 717 €
Montant éligible déficit foncier	48 783 €
Votre taux moyen d'imposition	41%
Vos bénéfices fonciers annuels	10 000 €
Loyer PINEL	834 €

GAIN FISCAL PINEL			
Engagement de location	Taux de réduction	Economie d'impôt	Soit annuellement
6 ans	12%	28 466 €	4 744 €
9 ans	18%	42 699 €	4 744 €
12 ans	21%	49 816 €	4 151 €

GAIN FISCAL DEFICIT FONCIER				
	2019	2020	2021	2022
Paiement travaux réparation et entretien	39 026 €	9 757 €	x	x
Bénéfices fonciers annuels neutralisés	10 000 €	10 000 €	10 000 €	8 083 €
Gain fiscal sur bénéfices fonciers (IR+PS)	5 650 €	5 650 €	5 650 €	3 314 €
Imputation sur revenu global	10 700 €	x	x	x
Gain fiscal sur revenu global (IR)	4 387 €	x	x	x
Gain fiscal total	10 037 €	5 650 €	5 650 €	3 314 €
Deficit foncier reportable sur 10 ans	18 326 €	18 083 €	8 083 €	0 €
Gain fiscal deficit foncier total	24 651 €			

GAIN FISCAL TOTAL	
Gain fiscal PINEL 9 ans	42 699 €
Gain fiscal Deficit Foncier	24 651 €
GAIN FISCAL TOTAL OPERATION	67 350 €

Pourquoi pas vous ? Ces opérations ne sont plus réservées aux initiés !

Novacity sélectionne et référence des opérations « clé en main » d'investissement Pinel optimisées au déficit foncier sur Lille et la Métropole Lilloise.

Nous vous aidons à réaliser vos projections financières et vous assistons à chaque étape !

A PROPOS DE NOVACITY



Qui sommes-nous ?

Novacity est le premier service de courtier en immobilier neuf et réhabilité 100% Lillois.

Novacity n'est pas une simple plateforme web, mais une agence locale pilotée par Julien et Matthieu, expertes de l'immobilier neuf sur Lille et sa région.

Envie de discuter de votre projet ? Venez prendre un café !

Nos bureaux sont en plein centre de Lille, à proximité de la gare Lille Flandres au 65 Avenue du Président Kennedy.

Pourquoi faire appel à nous ?

- Un seul interlocuteur pour accéder à toute l'offre du marché
- Gain de temps
- Expertise 100% Neuf – 100% Lille
- Indépendants de tous promoteurs
- Gratuité des services : Programmes à prix promoteurs

www.novacity.immo
contact@novacity.immo
03 74 09 52 86

SAS au Capital de 4 000.00 euros - SIREN 834 682 049 - RCS Lille-Métropole (59)
Bureaux: 65 Avenue du Président Kennedy 59800 LILLE

Titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce
N° CPI 5906 2018 000 025 634, délivrée par la CCI Grand Lille