

[Actualité](#) > [Épargne](#)

Immobilier neuf : jusqu'à 30% de surcoût en défiscalisation Pinel

Immobilier Fiscalité Logement

Par **Benoît LETY** | Publié le mardi 7 mars 2017 à 17h29 | [Réagir](#)

© Jonathan Stutz - Fotolia.com

Surévaluer un bien au prétexte qu'il est éligible à la réduction fiscale « Pinel » ? Une pratique répandue, de la part de certains promoteurs et autres intermédiaires, à en croire une étude du réseau d'évaluation Immo G Consulting. Ce cabinet pointe aussi la rentabilité aléatoire de cet investissement, malgré l'avantage fiscal.

« De nombreux candidats-investisseurs croient naïvement (et à tort) que la mention dispositif Pinel signifie qu'il y a là une quelconque garantie de l'Etat », dénonce le cabinet Immo G Consulting dans un communiqué. « Certains vendeurs en profitent et s'en servent habilement dans leurs réclames. » Le législateur s'est d'ailleurs saisi du sujet : la loi Sapin 2 permet de sanctionner les publicités mentionnant, par exemple, « défiscalisation en loi Pinel » en omettant de rappeler que l'absence de location entraîne la perte du bénéfice fiscal.

Lire aussi : [Défiscalisation Pinel : la chasse aux publicités trompeuses est ouverte](#)

Un rendement inférieur à un investissement locatif « libre »

L'argument « réduction d'impôt » est de longue date un moteur de l'investissement locatif dans le neuf. Avec les dérives que cela implique : des programmes éligibles aux dispositifs Robien, Borloo ou Scellier ont par le passé été réalisés dans des zones à la trop faible demande locative. Les investisseurs se sont ainsi retrouvés sans locataire, avec une remise en cause de l'avantage fiscal.

Lire aussi : [Cinq erreurs à ne pas commettre pour défiscaliser](#)

BONS PLANS



Taux boosté de **2%**
pendant **4 mois** sur le
livret plus de Fortuneo



Jusqu'à **200 euros**
offerts pour découvrir
Evolution Vie



EXCLU : jusqu'à **1.000 €**
de **bonus** sur les SCPI



2% pendant 2 mois et
80 euros offerts

Investissement Pinel

Comprendre les pièges
de l'investissement en loi
Pinel.

impot-et-solutions.fr



L'étude Immo G Consulting pointe trois autres biais de ce dispositif d'incitation à l'investissement locatif : des loyers peu en phase avec le marché, des rendements inférieurs à ceux de logements neufs « libres » de tout dispositif, et un prix de vente parfois surévalué. Les résultats de cette étude s'avèrent particulièrement parlants concernant les écarts de prix entre les logements étiquetés « Pinel » et les autres biens situés dans la même zone. Autrement dit : grâce au « Pinel », certains promoteurs tentent de vendre des biens bien plus chers qu'ils n'auraient pu le faire sans cette carotte fiscale.

Ville	Zone	Prix au m2 dans un programme « Pinel »*	Prix moyen au m2*	Ecart du « Pinel » avec le prix de marché
Strasbourg (67)	B1	5.074 euros	3.370 euros	33,50%
Angers (49)	B2	4.818 euros	3.360 euros	30,20%
Rouen (76)	B1	4.348 euros	3.160 euros	27,30%
Bayonne (64)	B1	5.244 euros	3.840 euros	26,80%
Courcouronnes (91)	A	3.809 euros	2.810 euros	26,20%
Toulouse (33)	B1	5.097 euros	3.770 euros	26%
Thionville (57)	B2	4.087 euros	3.050 euros	25,30%
Nantes (44)	B1	5.395 euros	4.060 euros	24,70%
Rennes (35)	B1	5.232 euros	3.970 euros	24%
Metz (57)	B1	4.195 euros	3.210 euros	23,40%

Source : Immo G Consulting

* Dans les deux catégories, les prix de vente cités concernent des T2. Dans la catégorie Pinel il s'agit d'un exemple de prix relevé dans un programme, donc un « plus haut ». Dans l'autre catégorie il s'agit d'un « prix moyen de vente » pour un T2 neuf dans la ville concernée.

Le tableau ci-dessus recense les villes où l'écart de prix entre un bien « Pinel » et le prix de marché est le plus élevé, en 2016. Si l'étude se veut à charge, en comparant un exemple de prix d'un côté et un prix moyen de l'autre, elle illustre à quel point cette carotte fiscale peut faire grimper les tarifs. Alors qu'à Boissy-Saint-Léger, par exemple, à l'écart de la première couronne parisienne, l'écart constaté n'est « que » de 8,7% entre un bien « Pinel » et le prix de marché. « Il apparaît clairement que, pour nombre de particuliers investisseurs, l'avantage fiscal dont ils bénéficiaient a été pour partie au moins détourné au profit de certains vendeurs (promoteurs, intermédiaires) », dénonce ainsi Immo G Consulting dans son étude.

Plus de programmes en périphérie que dans les zones tendues

Conséquence indirecte de ces biais : « Le dispositif Pinel ne contribue pas à diminuer la ségrégation et la précarisation spatiale et sociale en zones immobilières tendues (zones A et A bis) », expliquent Evelyne Colombani et Jean-Michel Ciuch, les dirigeants d'Immo G Consulting, qui cosignent cette étude. « En effet, dans les secteurs résidentiels recherchés de ces zones, les loyers plafonds Pinel sont inférieurs aux loyers moyens de marché. Il en est de même du prix de vente unique applicable (5.500 euros par m2) qui est moindre que le prix moyen de marché. » Selon les deux auteurs, les promoteurs privilégient en conséquence « la construction de programmes dits libres, sans contraintes de fixation de loyers et de prix », sur ces territoires à forte demande locative. La « production Pinel » est ainsi en partie reléguée en périphérie de ces agglomérations.

Pinel 2017 : une extension à la zone C très restreinte

La loi de finances pour 2017 ouvre la porte du dispositif Pinel à certaines communes de la zone C. Comme dans la zone B2, ne seront concernées que les communes qui bénéficient d'un accord préfectoral. Pour la zone C, l'éligibilité de la commune à la réduction d'impôt ne sera accordée qu'en cas de besoins « liés à une dynamique démographique ou économique particulière ».

Voir aussi le [fonctionnement du Pinel](#) et [les évolutions de 2017](#)

Partager cet article :

[Benoit LETY](#)

Suivre @BenoitLety 

Réagir à cet article

SUR LE MÊME SUJET

Défiscalisation Pinel : les plafonds de ressources et de loyer en 2017 (mercredi 22 février 2017 à 11h02) >

Défiscalisation : que penser des SCPI Pinel ? (mardi 27 décembre 2016 à 16h42) >

OFFRES ET COMPARATIFS



Compte à terme >



Livret bancaire >



Banque en ligne >



Assurance-vie >



Plan retraite PERP >

VOIR ÉGALEMENT SUR LE SITE

Loi Pinel pour l'investissement locatif >

Pinel Outre-mer pour l'investissement locatif en Dom-Tom >

La loi Girardin pour l'investissement immobilier dans les Dom / Tom >