

LE DISPOSITIF PINEL

Mars 2017

Le dispositif Pinel vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux contribuables domiciliés en France, y compris dans les DOM, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).

Quel(s) logement(s) acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à **deux logements au plus par an par foyer fiscal**.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt Pinel les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, acquis (vente notariée) entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017.

Ces logements doivent répondre à des exigences de performance énergétique (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009,...).

Où acheter ?

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, les logements situés dans une commune éligible, classée en zone Abis, A, B1 ainsi que dans les communes situées en zone B2 ou C ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région.

Quelles sont mes obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable **doit louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui, pour les logements acquis depuis le 1^{er} septembre 2014, peut varier de 6, 9 ou 12 ans.**

Le logement doit être destiné à la **résidence principale** du locataire.

Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les logements acquis depuis le 1^{er} janvier 2015 **peuvent être loués à un ascendant ou un descendant.**

Il peut être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel, le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer (cf. tableaux ci-après).

Le plafonnement des ressources des locataires

Pour les baux conclus en 2016, les ressources des locataires doivent être inférieures aux plafonds de ressources suivants :

Composition du foyer	Plafonds de ressources (baux 2017)				
	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C**	
Pers. seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €	
Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €	
Pers. seule ou couple	+ 1*	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €
	+ 2*	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €
	+ 3*	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €
	+ 4*	116 268 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €
Par pers. supplémentaire	12 954 €	11 859 €	8 677 €	7 808 €	

*Nb de personne à charge.

**sous réserve d'un agrément

Le non respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année au cours de laquelle intervient le manquement (ex. : non respect des plafonds de loyers, vente du logement pendant la période de location, etc.).



LES FICHES PRATIQUES DE LA FPI

L'APPRECIATION DES RESSOURCES :

Elle se fait sur le Revenu Fiscal de Référence (RFR) des revenus de l'année N-2 de toutes les personnes destinées à occuper le logement.

Ex : pour un bail signé en 2017, c'est le RFR 2015, figurant sur l'avis d'imposition 2016, qui devra être inférieur aux plafonds de ressources.

Le plafonnement des loyers

Les loyers sont plafonnés comme suit :

Plafonds de loyer (baux 2017)			
Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2 ou C*
16,83 €/m ²	12,50 €/m ²	10,07 €/m ²	8,75 €/m ²

*sous réserve d'un agrément

Ces plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté du Préfet de région selon les spécificités du marché local et dans des conditions fixées par décret.

Ces loyers sont par ailleurs modulés en fonction de la surface du logement, selon la formule $(0,7 + 19/S)$, où S désigne la surface. Cette modulation est plafonnée de manière à ce que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1,2 fois les plafonds indiqués.

La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².

Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix d'acquisition du/des logement(s) et est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location.

Le montant total du/des investissement(s) est plafonné à 300 000 €/an par contribuable et sous réserve du respect d'un plafond de prix de vente (non désactivant pour le calcul de la réduction d'impôt) fixé à 5 500 €/m².

Période d'engagement de location	Réduction d'impôt	
	Montant*	Décomposition
6 ans	12%	2%*/an pdt 6 ans
9 ans	18%	2%*/an pdt 9 ans
12 ans	21%	2%*/an pdt 9 ans, puis 1%*/an pdt 3 ans

*en % du prix d'acquisition du logement, dans la limite du plafond.

Ex 1. : Un couple achète un logement de 50m² à 4 000€/m² pour un montant de 200 000€.

En cas de période d'engagement de 12 ans, le ménage pourra déduire de ses impôts, au titre du Pinel :

- 200 000 * 2% = 4 000€ par an pendant 9 ans
- Puis de : 200 000 * 1% = 2 000€ par an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année

Ex 2. : Un couple achète un logement de 30m² à 6 000€/m² pour un montant de 180 000€.

Plafonné à 5 500€/m², l'assiette de la réduction d'impôt sera de :

- 5 500 * 30m² = 165 000€

En cas de période d'engagement de 6 ans, le ménage pourra déduire de ses impôts, au titre du Pinel :

- 165 000 * 2% = 3 300€ par an pendant 6 ans