

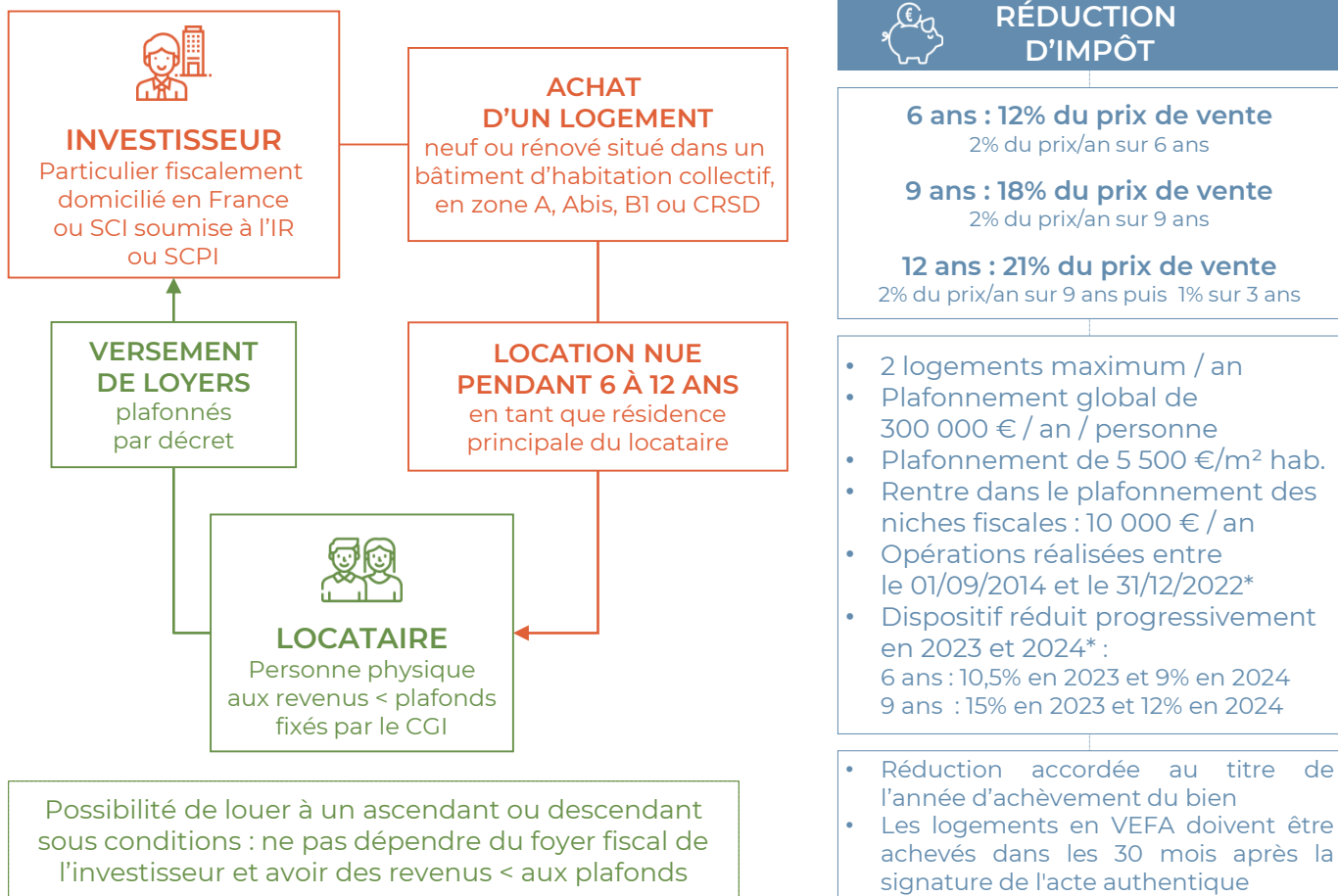
DISPOSITIF PINEL

QUELS OBJECTIFS ?



QUEL PRINCIPE ?

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif « PINEL » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition d'un logement neuf ou rénové situé dans un bâtiment d'habitation collectif en zone tendue. En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer le logement à un prix inférieur à celui du marché à des locataires respectant des plafonds de revenus, pendant 6 ou 9 ans (prolongation en option à 12 ans).



* : Loi de Finance 2021 du 29/12/2020 : art. 168 et 169

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

DISPOSITIF PINEL



PLAFONDS DE RESSOURCES

Le revenu fiscal de référence du locataire ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires :

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence n-2) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2020 – Métropole			
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €
+ 1 personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €
+ 2 personnes à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €
+ 3 personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €
+ 4 personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €

PLAFONDS DE LOYER

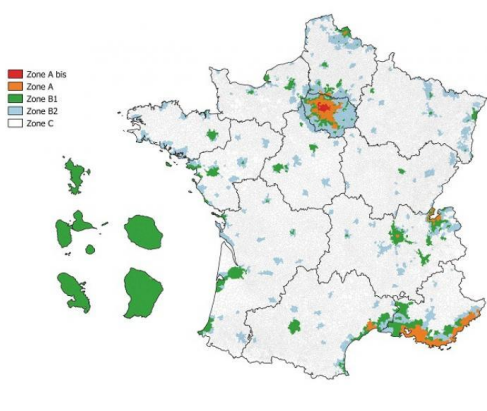
Le loyer mensuel du locataire ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m ² , charges non comprises, pour les baux conclus en métropole en 2020	
Zone A bis	17,43 €
Zone A	12,95 €
Zone B1	10,44 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface utile du logement par application d'un coefficient multiplicateur. Le résultat obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Pour calculer un loyer en Pinel, il faut appliquer la formule suivante :

$$\text{plafond de loyer} \times (0,7 + 19/\text{surface utile}) \times \text{surface utile}$$

ZONAGE PINEL



- ZONE A :** agglomération de Paris, Côte d'Azur, partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés
- ZONE A BIS :** Paris et 76 communes des Yvelines, Hauts de-Seine, Seine-St-Denis, Val-de-Marne et Val-d'Oise
- Zone B1 :** certaines grandes agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer

ZONAGE CRSD

Le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 a permis d'adapter aux particularités des marchés locatifs locaux les plafonds de loyer prévus dans certaines communes couvertes par un Contrat de Redynamisation de Site de Défense (CRSD).

Exemples de communes éligibles à la modulation de loyer	Zonage à partir du 01/10/14	Plafond 2020 (plafond 2019 actualisé à l'IRL : +1,53%)
Viry-Châtillon - 91	A	11,64 € / m ²
Saint-Ouen - 93	Abis	14,81 € / m ²
Villejuif - 94	Abis	14,81 € / m ²
Divonne-les-Bains - 01	A	12,64 € / m ²
Lyon - 69	Reclassement de B1 à A	12,34 € / m ²
Villeurbanne - 69	Reclassement de B1 à A	12,34 € / m ²
Annemasse - 74	A	12,64 € / m ²

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales