

DISPOSITIF PINEL

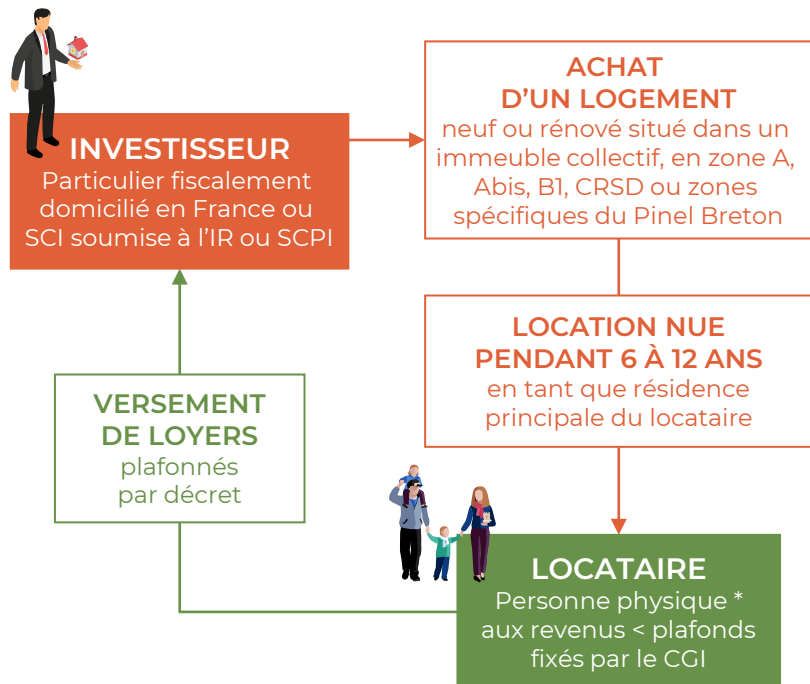
QUELS OBJECTIFS ?



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 immeuble 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, 9 ou 12 ans.

- ▶ L'article 168 de la Loi de Finances pour 2021 du 29/12/2020 a prorogé le dispositif « PINEL » jusqu'au 31/12/2022.
- ▶ Toutefois, le dispositif a été reconduit pour les années 2023 et 2024.



* Possibilité de louer à un ascendant ou descendant sous conditions : le locataire ne doit pas dépendre du foyer fiscal de l'investisseur et avoir des revenus inférieurs aux plafonds

LES OBLIGATIONS

- 2 logements maximum / an
- Plafonnement global de 300 000 € / an / personne
- Plafonnement de 5 500€ /m² habitable
- Rentre dans le plafonnement des niches fiscales : 10 000 € /an
- Opérations réalisées entre le 01/09/2014 et le 31/12/2024
- Réduction accordée au titre de l'année d'achèvement du bien
- Les logements en VEFA doivent être achevés dans les 30 mois après la signature de l'acte authentique

DISPOSITIF « PINEL » : RÉDUCTION D'IMPÔT EN 2024

Durée d'engagement de location	Taux de réduction d'impôt (% du prix de vente sur la période) *
6 ans	9%
9 ans	12%
12 ans	14%
Réduction d'impôt maximum possible *	42 000 €

* Conditions liées à la signature de l'acte

** Réduction d'impôt maximum pour un montant total investi de 300 000 €

INVESTIR AU DISPOSITIF « PINEL + » EN 2024

Le dispositif « Pinel + », qui existe en parallèle du dispositif Pinel, est plus exigeant en termes de normes énergétiques et de confort. Le « Pinel + » et le Pinel sont donc tout deux attractifs pour un investissement dans l'immobilier locatif, en fonction du projet de l'investisseur.

La réduction d'impôt du « Pinel + » est fonction de la durée d'engagement de location :

- 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans et 21% sur 12 ans (réduction maximum de 63 000 €**)

Les logements doivent respecter les critères cités ci-dessous :

- Soit acquisition d'un bien situé dans un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV),
- Soit acquisition d'un bien situé dans une zone PINEL, qui respecte les critères ci-dessous pour atteindre un niveau de qualité et de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation :

- Respect d'une surface minimale habitable par typologie d'appartement :

Type	T1	T2	T3	T4	T5
Surface min. en m ² hab.	28 m ²	45 m ²	62 m ²	79 m ²	96 m ²

- Existence d'espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative (jardin, balcon, loggia, terrasse) d'une surface minimale suivant la typologie du logement :

Type	T1	T2	T3	T4	T5
Surface min.	3 m ²	3 m ²	5 m ²	7 m ²	9 m ²

- Existence d'une ouverture sur l'extérieur - fenêtre ou porte-fenêtre - sur au moins 2 façades d'orientations différentes pour les types T3 et plus

- Respect des critères de performance énergétique et environnementale :

Date d'achat	2024	2024
Date de Dépôt PC	Après le 01/01/2022	Avant le 01/01/2022
Niveau de qualité à respecter	RE 2020 & Classe A du DPE	Label E+C- & Classe A du DPE

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 2023 - Métropole			
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €
+ 1 personne à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €
+ 2 personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €
+ 3 personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €
+ 4 personnes à charge	131 078 €	119 987 €	87 685 €
Majoration par personne à charge	+ 14 603 €	+ 13 369 €	+ 9 782 €

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 2023	
Zone A bis	18,25 €
Zone A	13,56 €
Zone B1	10,93 €

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 :

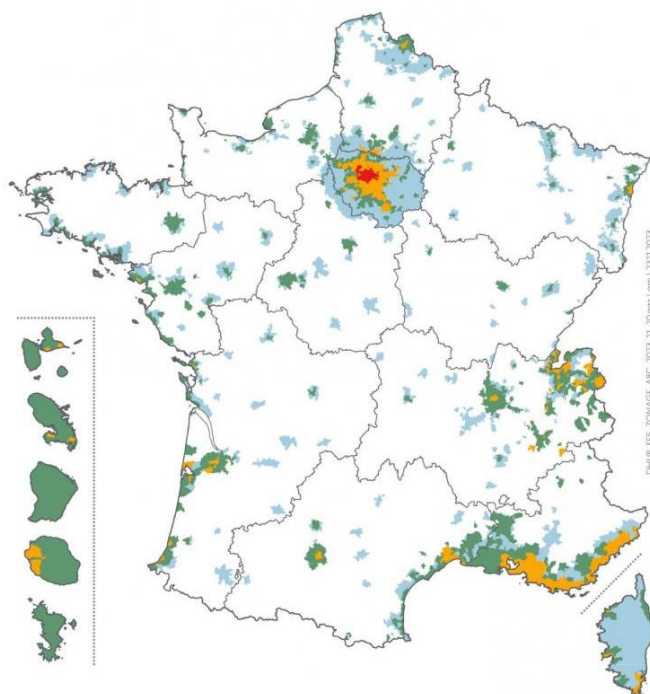
$$\text{plafond de loyer} \times (0,7 + 19/\text{surface utile}) \times \text{surface utile}$$

ZONAGE PINEL

Pour être éligible au Pinel, le logement doit être situé en zone dite « tendue » : A, Abis ou B1 :



Zonage ABC
en vigueur depuis le 2 octobre 2023



■ Zone A ■ Zone B1 Zone C
■ Zone bis ■ Zone B2

Source : DGALN/DHUP/FES - Arrêté du 1er août 2014 modifié pris en application de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation
Cartographie : DGALN/CAPP/NUM

ZONAGE CRSD

Le décret n° 2013-517 du 19/06/2013 a permis d'adapter aux particularités des marchés locatifs locaux les plafonds de loyer prévus dans des communes couvertes par un Contrat de Redynamisation de Site de Défense (CRSD). L'ensemble des villes bénéficiaires des CRSD sont listées sur le site du Ministère des Armées

ZONAGE PINEL BRETON

Le dispositif PINEL fait l'objet d'un aménagement dérogatoire en Bretagne du 31/03/2020 au 31/12/2022. L'article 92 de la loi de Finances pour 2022 a prorogé l'expérimentation jusqu'au 31/12/2024. Cette déclinaison fonctionne comme le PINEL national mais avec 3 spécificités régionales :

- Les zones géographiques concernées sont étendues à certaines villes situées en zone B2, définies par arrêté préfectoral.
- Les plafonds de loyer sont modulés par commune, y compris en zone B1.
- Le propriétaire bailleur doit remplir une déclaration spécifique auprès des impôts.

TEXTES DE LOI

- ▶ Articles 164, 168 et 169 de la Loi de Finances pour 2021 n° 2020-1721 du 29 décembre 2020
- ▶ Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 de la Loi de Finances pour 2021
- ▶ Article 199 novovicies du Code Général des Impôts