

Le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel¹ 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 hors de France ou en France², 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 logement acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à **deux logements au plus par an par foyer fiscal³**.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, **répondant à des exigences de performance énergétique** (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009, HPE Rénovation 2009).

Depuis le 1er janvier 2021, la réduction d'impôt est limitée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire situés dans un « bâtiment d'habitation collectif »⁴.

Sont éligibles à cet avantage fiscal, les logements situés dans communes classées en zones A bis, A et B1, ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense, y compris les 8 ans précédant l'acquisition (vente notariée) **entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024⁵**.

Depuis le 15 mars 2019, les logements situés dans les communes en zone B2 et C agréées par arrêté du préfet de région, n'ouvrent plus droit à la réduction d'impôt, à l'exception de la Bretagne. Dans cette région, le dispositif Pinel est applicable, à titre expérimental, du 31 mars 2020 au 31 décembre 2021, dans les 58 communes ou parties de communes visées **l'arrêté du 19 mars 2020** pris par le préfet de région, qui fixe par ailleurs les plafonds de loyer et de ressources applicables.

Quelles 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 mois⁶ 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 (hors foyer fiscal)**.

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 « Duflot/Pinel/Mézard » 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 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

¹ Art. 199 novovicies du code général des impôts

² En cas de changement de domiciliation fiscale, la RI est suspendue et ne peut être prorogée. Toutefois, depuis 01.01.19, les investisseurs qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France peuvent bénéficier de la RI pendant cette période.

³ Pour les investissements réalisés depuis le 01.01.2019, le respect de cette condition est apprécié à l'achèvement.

⁴ Cette notion a été précisée par l'administration fiscale dans un rescrit du 17.12.2020, aux termes duquel est éligible à la réduction d'impôt la réalisation d'un nombre de logements supérieur à deux, groupés dans un seul et même bâtiment caractérisé par une unité de structure (fondation, toiture, gros œuvre, etc.).

⁵ Le dispositif Pinel est prorogé jusqu'en 2024 ; les conditions d'octroi demeurent inchangées jusqu'au 31.12.2022.

⁶ Ce délai est prorogé, dans certaines conditions, pour tenir compte des conséquences de l'épidémie de Covid19.

► Le plafonnement des loyers

Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2020* (en € par m² de surface utile, hors charges)

A bis	A	B1	B2 ou C
17,43	12,95	10,44	9,07

* source : BOI-BAREME-000017-20200207

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.

Ces loyers sont 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.

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.



Le loyer retenu doit tenir compte des plafonds de loyers susvisés et du marché locatif du lieu de situation du bien. Renseignez-vous auprès de votre vendeur.

► Le plafonnement des ressources des locataires

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2020*

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 ou C
Personne seule	38465	38465	31352	28217
Couple	57489	57489	41868	37681
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75361	69105	50349	45314
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89976	82776	60783	54705
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	107053	97991	71504	64354
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120463	110271	80584	72526
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+13421	+12286	+8990	+8089

* source : BOI-BAREME-000017-20200207

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/contribuable⁷**, 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 de surface habitable.

Période d'engagement de location	Réduction d'impôt	
	Montant	Décomposition
6 ans	12%	2%*/an pendant 6 ans
9 ans	18%	2%*/an pendant 9 ans
12 ans	21%	2%*/an pendant 9 ans puis 1%*/an pendant 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 d'engagement de location de 12 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel

- 200 000 € x 2% = 4 000 €/an pendant 9 ans
- puis de 200 000€ x 1% = 2 000 €/an de la 10e à la 12e 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€ x 30 m² = 165 000 €.

En cas d'engagement de location de 6 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel

- 165 000 x 2% = 3 300€/an pendant 6 ans

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

⁷ Pour les investissements réalisés depuis le 01.01.2019, le respect de cette condition est apprécié à l'achèvement.

Le plafonnement des niches fiscales

La réduction d'impôt « Duflot/Pinel/Mézard » entre dans le plafonnement des niches fiscales, fixé à 10 000 €⁸. Si vous bénéficiez d'autres réductions d'impôts (garde d'enfants, autres investissements, ...), renseignez-vous auprès de votre vendeur.

Le prélèvement à la source⁹

Une avance de 60%, calculée sur la base de la situation fiscale de N-1, sera versée au plus le 1er mars de l'année N sur le compte bancaire pour lequel le contribuable-investisseur aura communiqué ou confirmé les coordonnées préalablement dans sa déclaration de revenus. Le solde sera versé au cours de l'année N en tenant compte de la déclaration opérée en mai-juin.

Points de vigilance



L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que l'équilibre économique de l'investissement dépend :

Du marché locatif : vos revenus locatifs peuvent être inférieurs à ce que vous avez anticipé, si vous ne trouvez pas de locataire, ou pas de locataire au niveau de loyer escompté, ou si votre locataire est en impayé.

Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location : vos charges peuvent être supérieures à ce que vous avez anticipé. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).

De la fiscalité immobilière : les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

L'avantage fiscal est subordonné au **respect de conditions :**

- Des conditions d'éligibilité du bien acquis (not. le logement doit être achevé dans les 30 mois suivant la date de la signature de l'acte de vente)¹⁰
- Des exigences en termes de localisation (communes éligibles)
- Des exigences en termes de performance énergétique (RT 2012, BBC Rénovation 2009 ou HPE Rénovation 2009).

- Pendant la durée de votre engagement de location : (6, 9 ou 12 ans) le logement :
 - doit être loué nu (non meublé)
 - de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois
 - doit être destiné à la résidence principale du locataire
 - doit être loué à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire
 - doit être loué dans le respect de plafonds de loyers du logement intermédiaire
 - doit être loué à un locataire qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur
 - ne doit pas être occupé ou vendu par le bailleur

⁸ Art. 200-0 A du code général des impôts

⁹ art.1665 bis du CGI

¹⁰ Ce délai est prorogé, dans certaines conditions, pour tenir compte des conséquences de l'épidémie de Covid19.