

LE DISPOSITIF PINEL

Le dispositif Pinel offre une réduction d'impôt lors de l'achat d'un logement neuf, à condition qu'il soit mis en location pendant 6 ans au minimum avec possibilité de l'allonger de deux fois 3 ans, soit une durée de 9 ans puis une durée maximum de 12 ans. Le dispositif Pinel concerne les investissements immobiliers réalisés entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021.



Notre conseil

Le dispositif est conseillé aux personnes qui paient plus de 3 000 € d'impôt.

- Analyser le rendement.
- Vérifier le loyer du marché pour le rendement d'une ville de plus de 150 000 habitants.
- Etudier le potentiel de croissance démographique et économique de la ville.
- Valider la solvabilité du promoteur
- Faire gérer par un professionnel



Les plus

- Possibilité de louer à des proches.
- Offre diversifiée



Les moins

- Durée de location obligatoire de minimum 6 ans.
- Capacité d'épargne nécessaire (min 200 à 300 € / mois)

Les bénéficiaires

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France
- Souscripteurs de parts dans des sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) (SCI de gestion, SCPI, ou toute autre société de personnes)

Biens éligibles

- Logements locatifs RT2012 neufs ou réhabilités et locaux transformés en habitation, situés dans certaines zones en déficit de logements : zones Abis, A et B1.
- Logements situés en zone tendues : offre inférieure à la demande.

La réduction d'impôt

- La base de calcul inclut le prix et frais d'acquisition (Honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement...). Pour les logements réhabilités, il faut prendre en compte le prix du foncier + les travaux.

Les conditions

1 - Engagement de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans*

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt du prix d'acquisition du bien	12%	18%	21%
Réduction d'impôt annuelle	2%/an	2%/an	2%/an sur 9 ans 1%/an sur 3 ans

Le prix servant de base au calcul est plafonné à 5 500€/m²

À noter : La défiscalisation applicable est limitée à 2 biens par an maximum pour une assiette globale de 300 000€

2 - Plafond des loyers par zone

Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, A bis ou B1 sur agrément spécifique) où se trouve le bien.

Plafonds des loyers (baux conclus en 2019) (hors charges)

A bis	A	B1
17,17 €	12,75 €	10,28 €

À noter : Comme avec l'ancien dispositif Duflot, on applique aux plafonds de loyer un coefficient multiplicateur calculé selon la formule $0.7 + 19/S$ ("S" représentant la superficie du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

3 - Spécificités de la location

Mise en location dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si cette dernière est postérieure :

- A une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal
- Location possible à un ascendant ou un descendant tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, à condition qu'il soit hors du foyer fiscal de l'investisseur
- Plafonds de ressources du locataire

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 236	38 236	31 165
Couple	57 146	57 146	41 618
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	74 912	68 693	50 049
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 439	82 282	60 420
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 415	97 407	71 078
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	119 745	109 613	80 103
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 341	+ 12 213	+ 8 936



Simulation déduction d'impôt

Un couple achète un logement de **30 m² 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 12 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel :

- $165\,000 \times 2\% = 3\,300 \text{ €/an}$ pendant 9 ans
- $165\,000 \times 1\% = 1\,650 \text{ €/an}$ de la 10^e à la 12^e année



Simulation loyer

Un couple achète un logement neuf de **50m²** à Montpellier (zone A) avec un balcon de **8 m²**.

La surface pondérée du bien est de **50 + (8/2) : 54 m²**.

Pour calculer le plafond de loyer, il faut utiliser le coefficient multiplicateur établi par le dispositif. Il s'obtient en suivant cette formule :

Coefficient multiplicateur = $0,7 + (19 / \text{surface pondérée Pinel du bien})$

Montpellier étant classé en zone A, le loyer max. au m² est fixé à **12,59 €**.

Calcul du plafond du loyer

(la surface pondérée) x (prix max du m² en zone A) x [$0,7 + (19 / \text{surface pondérée Pinel})$] = le loyer max

Soit : $54 \times 12,59 \text{ €} \times (0,7 + (19/54)) = 715,14 \text{ €}$ de loyer