

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 2024.^(*)



Notre conseil

Le dispositif est conseillé aux personnes qui paient plus de 3 500 € d'impôt.

- Analyser le promoteur.
- Etudier le potentiel de croissance démographique et économique de la ville.
- Notre comité de référencement Clares valide la qualité et la fiabilité des programmes et des promoteurs.
- Faciliter la gestion locative



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 400 € / mois)

Les bénéficiaires

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France

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 + frais bancaires).
- La réduction d'impôt intervient l'année qui suit la livraison du bien.

PINEL ET PINEL +

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la loi Pinel évolue. Deux solutions sont possibles pour bénéficier de la réduction d'impôt.

PINEL CLASSIQUE

La réduction d'impôt sur le prix d'acquisition du bien est dégressive à partir du 1^{er} janvier 2023 puis à partir du 1^{er} janvier 2024.

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
2023	10.5%	15%	17,5%
2024	9%	12%	14%

PINEL PLUS

Pour bénéficier des avantages fiscaux avec la même réduction d'impôt qu'en 2022, le bien acheté en Pinel devra respecter plusieurs règles supplémentaires sur la qualité du logement.

Réduction d'impôt applicable en cas de Pinel plus :

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
2023 - 2024	12%	18%	21%

Les critères supplémentaires du bien à respecter :

Les logements devront avoir une surface habitable minimum de :

T1	T2	T3	T4	T5
28 m ²	45 m ²	62 m ²	79 m ²	96 m ²

De plus, à partir du T3, le logement devra bénéficier d'une double exposition.

Les logements devront également avoir systématiquement un accès extérieur avec une surface minimale de :

T1/T2	T3	T4	T5
3 m ²	5 m ²	7 m ²	9 m ²

Respect des seuils de la RE2020

Les logements neufs acquis en 2023 devront aussi atteindre les seuils de la RE2020 qui entreront en vigueur en 2025 ;

Les logements acquis en 2024 devront eux atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ;

Pour les logements acquis en 2023 ou 2024 avec un permis de construire demandé avant le 1^{er} janvier 2022, une disposition différente s'applique : les critères fondés sur le label « E+C- » et la classe A du DPE devront être atteints.

Les conditions

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

À noter : La défiscalisation applicable est limitée à 1 bien par an maximum pour une assiette globale de 300 000€. Ou possibilité d'investir dans 2 biens dont la date d'achèvement des travaux n'est pas la même année pour une assiette globale de 500 000€.

⁽¹⁾ Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

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

2 - Plafond des loyers par zone

Plafonds des loyers (baux signés à compter de 2024 (hors charges))

A bis	A	B1
18.89 €	14.03 €	11.31 €

FICHE PRATIQUE



Simulation déduction d'impôt

Un couple achète un logement de 40 m² à 4 500 €/m² pour un montant de 200 000 € (frais de notaire inclus).

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 1.75% = 3 500 €/an pendant 6 ans

La réduction d'impôts Pinel + :

- 200 000 x 2% = 4 000 €/an pendant 9 ans

Le prix servant de base au calcul est plafonné à 5500€/m²



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 / surface pondérée Pinel du bien)

Montpellier étant classé en zone A, le loyer max. au m² est fixé à 14.03 €.

Calcul du plafond du loyer

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

Soit : 54 x 14.03 € x (0.7+(19/54)) = 796.90 € de loyer