

## Qu'est-ce que la loi Pinel ?

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation mis en place afin d'inciter à l'acquisition d'un logement neuf en zone tendue à destination locative, de manière à soutenir la construction de nouveaux logements. Venue en remplacement de la loi Duflot, elle permet à un investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôts imputable sur plusieurs années.

Tout investisseur souhaitant acquérir un bien et profiter du dispositif Pinel doit alors louer son logement nu pour une durée de 6 ans ou 9 ans, pouvant être prolongée jusqu'à 12 ans. Ainsi le montant de la réduction d'impôts différera en fonction de la durée de location.

## Quels sont les objectifs ?

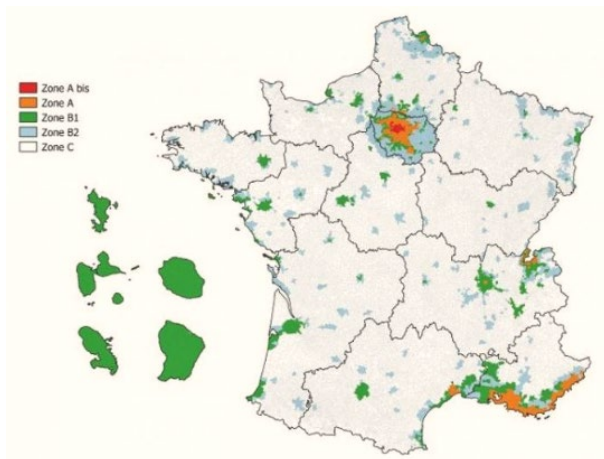


\*possibilité de louer à un ascendant ou descendant à condition qu'il ne fasse pas parti du foyer fiscal

## Quels critères doivent être respectés ?

- ❖ Investisseurs particuliers ou SCI soumises à l'IR
- ❖ Logement neuf, loué nu dans les 12 mois suivant achèvement
- ❖ Durée de location de 6 ans, 9 ans ou 12 ans
- ❖ Le logement VEFA doit être achevé 30 mois maximum après signature de l'acte notarié
- ❖ Logement à usage de résidence principale uniquement
- ❖ Logement compris dans un immeuble d'habitation collectif
- ❖ Maximum 2 logements par an, plafond d'investissement **defiscalisable** de 300 000€ / an et de 5500€ / m<sup>2</sup>
- ❖ Logement situé en zone A, Abis ou B1

## Zonage Pinel



**Zone A :** agglomération de Paris, Côte d'Azur, partie française de l'agglomération de Genève, autres agglomérations où les loyers 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 :** grandes agglomérations où les loyers et les prix des logements sont élevés, une partie de la couronne parisienne, certaines villes chères, départements Outre-Mer.

## Plafonnement des loyers

Le loyer mensuel imputé au locataire ne doit pas dépasser, hors charges, ces plafonds :

Zone A	13,04€/m <sup>2</sup>
Zone A bis	17,55€/m <sup>2</sup>
Zone B1	10,51€/m <sup>2</sup>

Le loyer maximum est calculé en fonction de la surface utile de la manière suivante : **plafond de loyer x (0,7 + 19/surface utile) x surface utile**

## Quels avantages fiscaux ?

Durée de location	Réduction d'impôt	Réduction annuelle
6 ans	12%	2%/an pendant 6 ans
9 ans	18%	2% par an pendant 9 ans
12 ans	21%	2% par an pendant 9 ans puis 1% pendant 3 ans

Calcul de réduction d'impôt dans la limite de 2 logements maximum par an ; 300 000€ d'investissement /an/personne et 5500€/m2

\*Hors plafonnement des niches fiscales

## Les conditions à respecter par le locataire :

Il est possible de louer son Pinel à un ascendant ou descendant à condition que ce dernier ne fasse pas parti du même foyer fiscal que le bailleur. Tout locataire doit également respecter un plafond de ressources\* lors de la signature du bail :

Foyer Fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Célibataire	38 465€	38 465€	31 352€
Couple	57 489€	57 489€	41 868€
+ 1 à charge	75 361€	69 105€	50 349€
+ 2 à charge	89 439€	82 776€	60 783€
+ 3 à charge	107 053€	97 991€	71 504€
+ 4 à charge	120 463€	110 271€	80 584€
Majoration par personne à charge supplémentaire	+13 421€	+ 12 286€	+8 990€

\*Pour les baux conclus en France métropolitaine sur l'année 2020

## Exemple d'investissement Pinel :

Monsieur Dupont a acheté un appartement en VEFA à Villiers-sur-Marne (Zone A) d'une surface de 45m2 au prix de 275 000€, livré en Février 2021.

Calcul de la réduction d'impôts :

$275\ 000 \times 18\% = 49\ 500\text{€ de réduction d'impôts, soit } 5\ 500\text{€ /an pendant } 9\text{ ans.}$

Calcul du plafond de loyer mensuel (voir formule plafonnement des loyers page 1) :

$12,95 \times (0,7 + 19 / 45) \times 45 = 654\text{€ de loyer mensuel maximum}$