

Dispositif Pinel

Un dispositif répondant à des objectifs précis :

- Horizon de placement à plus de 6 ans,
- Constituer un capital,
- Réduire son IR (Impôt sur Revenu),
- Constituer un complément de revenus / retraite,
- Transmettre son patrimoine.

Ce dispositif comporte un volet Métropole et un volet Outre-Mer.

Nous vous expliquerons le dispositif PINEL, ses avantages et contraintes et si cela correspond à votre besoin, nous vous proposons un certain nombre de programmes immobiliers différents en France métropolitaine et éventuellement aussi dans les Dom Tom. Bien que ce soit un dispositif complexe, mais plus simple que les précédents, nous assistons nos clients jusqu'à la déclaration des revenus fonciers et cela pendant plusieurs années.

La réglementation :

Le dispositif Pinel a été mis en place pour 4 ans pour la période du 01/09/2014 au 31/12/2016 (prolongée au 31/12/2017) par la loi de finances n° 20141654 du 29 décembre 2014. Il est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

Pour être éligible au dispositif Pinel, l'investissement doit répondre à l'ensemble des caractéristiques suivantes :

Zonage : Le logement doit être situé dans une zone caractérisée par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Il doit ainsi se situer dans les zones A, A bis ou B1. La zone B2, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, est également éligible au dispositif Pinel : après agrément de la commune par le représentant de l'Etat dans la région et après avis du Comité Régional de l'Habitat. Un nouveau zonage s'applique à compter du 1er octobre 2014.

Eco-conditionnalité : Le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique, fonction de la date de dépôt du permis de construire :

- avant le 1er janvier 2013 : le label BBC 2005 (Bâtiment Basse Consommation),
- depuis le 1er janvier 2013 : la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et cas particuliers pour Outre-Mer notamment pour l'île de La Réunion.

Caractéristiques de l'acquisition : L'acquisition peut notamment concerner un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Dates clefs de l'acte notarié : L'acquisition du logement doit faire l'objet d'un acte notarié signé entre le 01/09/14 et **31/12/17**.

Achèvement du logement : Dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique de vente.

Les obligations :

Ce dispositif s'adresse aux contribuables fiscalement domiciliés en France souhaitant réaliser l'acquisition d'un logement :

- en direct, en nom propre, avec la possibilité de le faire dans le cadre du régime de l'indivision,
 - par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (société fiscalement transparente, non soumise à l'Impôt sur les Sociétés)
- En tout état de cause, l'acquisition du bien immobilier doit être réalisée sans démembrement de propriété (usufruit, nue-propriété).

Engagement de location : L'investisseur s'engage à louer son logement nu (non meublé), à usage d'habitation principale du locataire, **pendant une durée de 6 ou 9 ans**, avec possibilité de proroger l'engagement pour une ou deux périodes triennales, selon l'option réalisée (choix irrévocable) lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble, soit **12 ans au maximum**.

Une période de vacance locative maximale de 12 mois entre deux locations est admise.

Le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret, qui :

- varie en fonction de la zone (A, A bis, B1 ou B2), et dans certains Dom-Tom et Pom.
- s'applique par m2 de surface habitable pondérée fiscale, celle-ci correspondant à la surface habitable majorée de la moitié, dans la limite de 8 m², de la surface des annexes telles que les caves ou les balcons, pour l'Outre-Mer, la surface habitable augmentée des varangues dans la limite de 14m²,
- fait l'objet de l'application d'un coefficient multiplicateur, selon la formule suivante : $0.7 + (19 / \text{surface habitable pondérée fiscale})$,
- est réévalué chaque année.

Prise d'effet de la location : Cette location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble, ou son acquisition si elle est postérieure.

Caractéristiques du locataire : Le locataire ne peut pas être :

- un membre du foyer fiscal de l'acquéreur si celui-ci investit en tant que personne physique,
- un associé, ni un membre du foyer fiscal de l'un des associés, si l'investissement est réalisé en SCI,
- un des membres de la SCI.

Pour les investissements réalisés depuis le 01/01/15, le locataire peut être un ascendant ou descendant de l'investisseur/contribuable.

Par ailleurs, les ressources du locataire doivent être inférieures au plafond fixé par décret.

Limites de l'investissement : Un contribuable, défini comme un foyer fiscal, peut :

- acheter 2 logements par an maximum en Pinel (la date de l'acte notarié prévalant),
- bénéficier d'une réduction d'impôt dans la limite d'un montant d'investissement de 300 000 € par an maximum, les investissements via des SCI ou des SCPI étant inclus dans l'enveloppe,
- réinvestir chaque année dans 2 nouveaux logements en Pinel, et ce pendant les années ouvertes au dispositif (de 2014 à 2016),
- bénéficier des avantages fiscaux d'autres dispositifs ou statuts en investissant dans des logements distincts.

Le plafonnement global des niches fiscales implique que le cumul des avantages fiscaux (dans lequel est compris l'investissement Pinel) soit plafonné à 10.000€ pour l'imposition des revenus perçus par an depuis 2014 et 18.000€ pour des investissements Pinel Outre-mer depuis 2015.

On parle de réduction d'impôt, ce qui signifie que le dispositif Pinel diminue directement le montant de l'impôt sur le revenu exigible. Le montant de l'avantage fiscal n'est pas lié à la tranche d'imposition.

Les avantages fiscaux :

Montant de la réduction d'impôt :

En Métropole : Le taux de la réduction d'impôt est de 12% pour un investissement d'une durée de 6 ans, 18% pour une durée de 9 ans ou 21% pour une durée de 12 ans.

En Outre-Mer : Le taux de la réduction d'impôt est de 23% pour un investissement d'une durée de 6 ans, 29% pour une durée de 9 ans ou 32% pour une durée de 12 ans.

Ce taux s'applique sur le prix de revient du logement, pris en compte dans la limite de 5.500 € par mètre carré de surface habitable pondérée fiscale, sans pouvoir dépasser 300.000 €.

Lorsqu'au titre d'une même année, le contribuable réalise un investissement afférent à un logement situé en Métropole ainsi qu'un investissement afférent à un logement situé en Outre-Mer, et que le montant total d'investissement est supérieur à 300.000 €, alors le montant de la réduction d'impôt est déterminé en retenant la règle la plus favorable. Cela conduit, en pratique, à calculer le montant de réduction d'impôt en faisant prioritairement application du taux le plus élevé (taux applicable aux investissements réalisés Outre-Mer).

Pour les logements acquis neufs ou en VEFA, le prix de revient correspond au montant de l'investissement TTC incluant les frais d'acte notarié s'ils sont à la charge de l'investisseur.

Condition d'application de la réduction d'impôt : La réduction d'impôt est répartie par parts égales sur 6, 9 ou 12 ans, et est imputée sur l'impôt dû à compter de l'année d'achèvement du logement (ou de son acquisition si elle est postérieure).

Si le montant de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année est supérieur au montant de l'impôt effectivement dû par l'investisseur, le surplus ne peut pas faire l'objet d'un report sur les années suivantes.

La remise en cause de l'avantage fiscal :

Cas de remise en cause de l'avantage fiscal en Pinel : L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect des conditions d'application du dispositif Pinel, notamment dans les cas suivants :

- le non-respect de l'engagement de location (pas de mise en location, mise en location hors délai, interruption de la location pendant une durée supérieure à 12 mois),
- le non-respect des conditions de location (conditions relatives au locataire, plafond de ressources, plafond de loyer),
- la cession du logement pendant la période d'engagement de location

Exceptions prévues par la réglementation fiscale : En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession de logement, l'avantage fiscal ne peut pas être remis en cause, notamment lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :

- est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie,
- est licencié,
- ou décède.

Sources : Article 199 novovicies du Code Général des Impôts, Décret n° 2014-1654 du 29 décembre 2014.

Document non contractuel contenant des informations, d'ordre juridique et fiscal, à jour le 18/03/2016.