

LE DISPOSITIF PINEL

QU'EST-CE-QUE LE DISPOSITIF PINEL ?

= Le dispositif fiscal PINEL remplace la loi Duflot et permet une réduction directe d'impôt en bénéficiant des avantages d'un investissement locatif.

OBJECTIFS

- 1) Doper l'investissement des particuliers
- 2) Relancer le secteur de l'immobilier
- 3) Augmenter l'offre de logements à louer

CONDITIONS A RESPECTER POUR ETRE ELIGIBLE AU DISPOSITIF PINEL

CONDITIONS AFFERENTES AU LOGEMENT

- Le logement doit être neuf ou rénové
- Le logement doit être acquis en l'état futur d'achèvement
- Le logement doit bénéficier du label BBC ou respecter la réglementation thermique
- Le logement doit être achevé dans les 30 mois suivant la Déclaration d'Ouverture de Chantier
- Le logement doit être loué dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux

CONDITIONS AFFERENTES A LA LOCATION

- La durée de la mise en location : location du bien sur une période déterminée (6, 9 ou 12 ans)
- La location doit être consentie en qualité de résidence principale
- Location non meublée
- Plafond de loyer : il délimite le montant maximum auquel le bien peut être loué. Il dépend de la surface du logement (surface pondérée/surface habitable) et de la zone Pinel qui détermine l'éligibilité d'un programme à la réduction fiscale ainsi que le loyer au m² (* voir la formule de calcul).
- Plafond de ressources des locataires : il délimite les revenus maximum que peuvent avoir les locataires d'un bien Pinel (* voir tableau).
- Délai de vacance : un délai de vacance locative de 12 mois maximum est autorisé pour continuer à bénéficier de l'avantage fiscal (voir Bulletin Officiel des Finances Publiques du 20/02/2013)

CONDITIONS AFFERENTES A L'INVESTISSEMENT

Le montant de l'investissement ne doit pas dépasser 300 000 €/an (maximum investissements/an dans la limite de la somme fixée précédemment).
Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre 63 000 € sur 12 ans.

**Tableau des ressources locataires à ne pas dépasser pour la zone Pinel B2
Communes de 50 000 à 250 000 habitants :*

Composition du foyer	Plafond revenus* locataires en zone ^{B2}
Personne seule (PS)	27 017 €
Couple (C)	36 079 €
PS ou C + 1 personne à charge	43 389 €
PS ou C + 2 personnes à charge	52 380 €
PS ou C + 3 personnes à charge	61 619 €
PS ou C + 4 personnes à charge	69 443 €
Majoration par personne à charge	+ 7 746 €

* revenu fiscal avis imposition N-2 (avant dernière année précédant signature contrat de location)

** Formule de calcul de plafond des loyers :*

- Plafond de loyer / m² : 8.68 € / m² (si logement situé en zone B2) ;
- Surface du logement à prendre en compte (pondérée ou habitable) : voir article 1 de l'arrêté du 9 mai 1995 ;
- Coefficient multiplicateur : $0.7 + (19 / \text{Surface du logement})$;

⇒ Soit :

Plafond des Loyers = 8.68 * Coefficient * Surface