

DISPOSITIF PINEL



Champ d'application

Ce dispositif fiscal permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu par l'acquisition ou la construction d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant six, neuf ou douze ans et sous certaines conditions. En 2018, le dispositif a été prolongé pour 4 années supplémentaires.

Contribuables concernés

- Personnes physiques imposables domiciliées en France
- Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'impôt sur le revenu
- Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés
- Depuis le 1^{er} janvier 2019, les contribuables n'étant plus domiciliés fiscalement en France conservent le bénéfice du dispositif fiscal.

Les avantages fiscaux

Si un investisseur acquiert un logement neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt dans les conditions suivantes :

- Réduction d'impôt en fonction de la durée
 - 21 % du prix d'achat étalée sur douze ans
 - 18 % du prix d'achat étalée sur neuf ans
 - 12 % du prix d'achat étalée sur six ans
- Plafond d'investissement à 300 000 €
- Plafond d'achat par m² fixé à 5 500 €
- Possibilité de louer à un ascendant ou descendant (hors foyer fiscal) depuis le 01/01/2015

Il est possible de bénéficier de ce dispositif pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription sont investis dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera calculée sur 100% de la souscription et dans les mêmes conditions :

- 21 % du prix d'achat étalée sur douze ans
- 18 % du prix d'achat étalée sur neuf ans
- 12 % du prix d'achat étalée sur six ans

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum et dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an.

Les revenus tirés de la location font l'objet d'une déclaration de revenus fonciers (formulaire 2044). L'ensemble des frais et charges ainsi que les intérêts d'emprunt sont déductibles des loyers perçus. Le résultat, s'il est négatif (déficit foncier), vient en diminution du revenu global dans la limite d'un plafond fixé à 10 700 €. A contrario, si le résultat est positif (bénéfice foncier), il vient alors s'ajouter aux revenus du contribuable.

La réduction d'impôt générée par ce dispositif est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé à 10 000€ depuis 2013*.

*plafond différent si l'investissement est antérieur à 2013

Conditions d'application

- Dans les 12 mois de son achèvement, le logement devra être loué pour une période minimale de six ans
- Le logement devra atteindre un certain niveau de performance énergétique («BBC 2005» ou «RT 2012» selon la date du permis de construire)
- Le locataire pourra être un descendant ou un ascendant de l'investisseur
- Le loyer appliqué sera plafonné (voir ci-après)
- Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné (voir ci-après)

Simulation

Montant de l'investissement	180 000 €
Montant du financement	180 000 €
Apport personnel	0 €
Remboursement mensuel	938 €
Loyer mensuel net	400 €
Effort théorique	538 €
Réduction d'impôt moyenne	300 €
Effort mensuel sur 9 ans.	238 €

Plafonds de loyers 2019*

Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,96 €/m ²	12,59 €/m ²	10,15 €/m ²	8,82 €/m ²

* modulation des plafonds de loyers pour certaines agglomérations suivant arrêté préfectoral.

Le loyer plafond est calculé en tenant compte d'un coefficient multiplicateur qui vient moduler la surface du logement.

Ce coefficient multiplicateur est calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$
(S = surface habitable du logement + la moitié des surfaces annexes plafonnée à 8m²)

Attention, depuis le 1^{er} janvier 2019, il n'est plus possible d'investir sous le dispositif Pinel dans les villes classées en zone B2 et C

Exemple

Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Bordeaux (zone B1), en 2016. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement, si ce dernier est déjà achevé.

La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350€ diminuant d'autant son effort d'épargne mensuel.

En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires. Pour un bail conclu en 2019, le plafond de loyer mensuel de ce logement sera donc de 654 € ($65 \times 10,15 \times (0,7 + 19/65)$).

(source : Ministère de la cohésion des territoires)



Les plafonds de ressources des locataires sont fixés selon le tableau suivant

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €	27 515 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €	36 743 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 486 €	67 386 €	49 097 €	44 187 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	87 737 €	80 716 €	59 270 €	53 344 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	104 390 €	95 553 €	69 725 €	62 753 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	117 466 €	107 527 €	78 579 €	70 721 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €	+ 7 888 €