

TOUT SAVOIR SUR LE DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF

- Pinel -



Qui peut acheter ?

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt lors de l'achat d'un logement neuf destiné à la location nue. Cette réduction d'impôt est applicable aux contribuables domiciliés en France - y compris dans les DOM - qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) ou encore de sociétés civiles immobilières (SCI).



Quelles sont mes obligations ?

- signature du contrat de location dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de l'acquisition du logement neuf, si elle est postérieure à la livraison de l'immeuble,
- le logement doit être loué non meublé, de manière continue, pendant une période qui peut varier de 6, 9 ou 12 ans et être occupé à titre de résidence principale par le(s) locataire(s),
- dès la signature du premier bail, le bien est loué dans le respect des plafonds de loyer en vigueur et de ressources du ou des locataire(s).

Plafonds de loyer - baux 2021	
ZONE B1	10,51 €/m ²
ZONE B2	9,13 €/m ²

%

CALCUL DU LOYER

Les loyers sont modulés en fonction de la surface (S) du logement selon la formule : $(0,7 + 19/S)$.

La surface = surface habitable du logement majorée de la moitié des annexes (balcon, cave, parking...) plafonnées à 8m².

Il est aussi important de tenir compte du marché locatif du lieu de situation du bien !

Renseignez-vous auprès de votre conseiller pour déterminer le bon prix.

Plafonds de ressources (€) - baux 2021		
catégorie de ménage	B1	B2
personne seule	31 280	28 152
couple	41 772	37 594
+ 1 personne à charge	50 233	45 210
+ 2 personnes à charge	60 643	54 579
+ 3 personnes à charge	71 340	64 206
+ 4 personnes à charge	80 399	72 359
par personne à charge supplémentaire	8 969	8 070



Pour quels logements ?

Les logements concernés sont :

- les logements rénovés à neuf,
- les logements réhabilités et les locaux transformés,
- les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 (signature de l'acte authentique d'achat),
- les logements doivent respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 (ou BBC 2005 lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013).

Depuis le 1er janvier 2021, le dispositif Pinel est recentré: seules les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement situés dans un «bâtiment d'habitation collectif» sont éligibles.

Où acheter ?

En Normandie, les logements situés dans des communes classées en zones B1 ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense sont éligibles à cet avantage fiscal.

Zone B1 : communes présentant un besoin important de logements (ex : Rouen et une majorité des communes de la Métropole Rouen Normandie : Bois-Guillaume, Déville-lès-Rouen, Le Mesnil-Esnard...; Caen et alentours : Hérouville-St-Clair, Mondeville, Colombelles, Ouistreham...; Le Havre et première couronne : Montivilliers, Sainte-Adresse...; Deauville, Honfleur ou encore Vernon).

Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix d'acquisition du ou des logement(s) et est défini en fonction de la durée d'engagement de la location.

Le montant total du ou des investissement(s) est plafonné à 300 000€/an par contribuable et sous réserve du respect d'un plafond de prix de vente fixé à 5 500€/m².

Bon à savoir : Un investisseur peut acquérir jusqu'à 2 logements par an, dans le cadre du dispositif Pinel.



LOCATION ASCENDANT / DESCENDANT

Depuis le 1^{er} janvier 2015, un investisseur peut louer son logement neuf à un membre de sa famille... un véritable plus !

Seule condition : le membre de la famille doit être majeur et ne pas faire partie du même foyer fiscal que l'investisseur.

Période d'engagement de location	Réduction d'impôt	
	Montant	Décomposition
6 ans	12%	2%*/an pendant 6 ans
9 ans	18%	2%*/an pendant 9 ans
12 ans	21%	2%*/an pendant 9 ans puis 1%*/an pendant 3 ans

* en % du prix d'acquisition du logement, dans la limite du plafond

ex: un couple achète un logement de 50m² à 4 000€/m² pour un montant de 200 000€.

En cas de période d'engagement de 12 ans de location, le ménage pourra déduire ses impôts au titre du dispositif Pinel :

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

- puis 200 000 x 1% = 2 000€ par an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année