



mon  
promoteur  
normand

# TOUT SAVOIR SUR LE DISPOSITIF PINEL

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

## QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

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 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).

### BON A SAVOIR

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 8m<sup>2</sup>.

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 loyer - 2024

Zone A	Zone B1	Zone B2
14,03€/m <sup>2</sup>	11,31€/m <sup>2</sup>	9,83€/m <sup>2</sup>

### Plafonds de ressources - 2024

Catégorie de ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
1	43 475	35 435	31 892
2	64 976	47 321	42 588
3	78 104	56 905	51 215
4	93 556	68 699	61 830
5	110 753	80 816	72 735
6	124 630	91 078	81 971
Par pers. sup.	13 886	10 161	9 142

# 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 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 - signature de l'acte authentique d'achat).

Les logements doivent respecter la nouvelle RT2012 (ou BBC 2015 lorsque le permis a été déposé avant le 1er janvier 2013). Depuis le 1er janvier 2021, PINEL est recentré : seules les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement situés dans un «bâtiment d'habitations collectif» sont éligibles.

## OÙ ACHETER ?

En Normandie, les logements situés dans des communes classées en **zones A, A bis et 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...; Honfleur ou encore Vernon). **Zone A** : Deauville, Trouville-sur-Mer et Villers-sur-Mer

## QUELS 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€/m<sup>2</sup>.

**Bon à savoir** : Un investisseur peut acquérir jusqu'à 2 logements par an, dans le cadre du dispositif PINEL. Un investisseur peut également louer son logement neuf à un membre de sa famille... un véritable + ! Seule condition : le membre doit être majeur et ne pas faire partie du même foyer fiscal que l'investisseur.

Depuis le début de l'année 2023, le dispositif a subi des modifications (passage au Pinel +) : des **taux réduits** pour les **investissements réalisés en 2023 et 2024** sauf pour les logements situés dans un **QPV** ou pour les **logements respectant un certain niveau de qualité** (performance énergétique et environnementale supérieure à la réglementation). Dans ces 2 derniers cas, les taux actuels du Pinel seront maintenus.

Année d'acquisition* VEFA	2024	
Conditions de zonage Exigences environnementales	Dans QPV/ Respect des exi- gences	Hors QPV/ Hors respect exigences environn.
	Durée d'engagement location	
6 ans	12%	9%
9 ans	18%	12%
12 ans	21%	14%

**MON PROMOTEUR NORMAND**

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN  
contact@monpromoteurnormand.fr



mon  
promoteur  
normand