

## DISPOSITIF « LOI PINEL »

### Investissements concernés

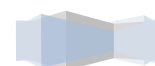
Les biens éligibles au dispositif PINEL sont les mêmes que ceux qui étaient concernés par le dispositif DUFLOT.

- Ouvriront droit à la réduction d'impôt PINEL :
  - les logements acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 à condition que l'achèvement intervienne dans les 30 mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier ;
  - les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016, à condition que la construction soit achevée dans les 30 mois de la date d'obtention du permis ;
  - les logements acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d' « immeuble neuf » est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière) ;
  - les locaux, acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet de travaux de transformation en logements ;
  - les logements, acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 faisant l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ;
  - les locaux inachevés acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 sous réserve que le logement soit achevé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année de celle qui suit celle de l'acquisition ;
  - les souscriptions de parts de SCPI réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 à la condition que 100 % de la souscription serve à financer un des investissements éligibles (dans le dispositif DUFLOT la base d'investissement était fixée à 95 %).
- Les locaux doivent être affectés à l'habitation et respecter certaines conditions relatives à la réglementation thermique du bien dites « éco-conditionnalité » (notamment BBC ou RT 2012).
- Localisation des immeubles - Zonage :

Les immeubles doivent être situés en France (métropole et DOM) dans des communes classées par arrêté dans les zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus marqué.

Sont concernées les zones A bis, A et B1. Sont également concernées, certaines communes de la zone B2 sous réserve de la délivrance d'un agrément du préfet de région.

Date d'investissement	Arrêté de zonage applicable
Du 1er septembre 2014 au 31 septembre 2014	<b>arrêté du 29 avril 2009</b>
Du 1er octobre 2014 au 14 octobre 2014	<b>arrêté du 1er août 2014</b>
A compter du 15 octobre 2014	<b>arrêté du 1er août 2014</b> modifié par l' <b>arrêté du 30 septembre 2014</b> publié au Journal officiel du 14 octobre 2014.



(liste des communes de la zone B2 agréées au 15 septembre 2014)

Il faut observer que dans de nombreuses communes le zonage PINEL à compter du 1er octobre 2014 est plus favorable que les zonages antérieurs (plafonds de loyers et de ressources des locataires supérieurs)

Le nouveau dispositif PINEL s'appliquera également aux investissements situés dans les collectivités d'outre-mer, sauf volonté contraire de la collectivité (amendement n°754 - article 5 PLF). Voir **flash précédent**

### Engagement de location par les investisseurs

- Durée location

Le propriétaire du logement devra prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale pendant une durée initiale de 6 ans ou 9 ans, qui pourra être prorogée jusqu'à 12 ans par période de 3 ans.

Le taux de la réduction d'impôt variera en fonction de la durée initiale retenue.

- Conditions de location

La location d'un logement intermédiaire ne peut en principe pas être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant du contribuable, ou lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à l'un des associés ni à l'un des membres du foyer fiscal ou à un ascendant ou descendant de l'un des associés.

**Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015**, la location pourra être consentie à un ascendant ou un descendant du contribuable, ou dans le cadre d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés à un ascendant ou descendant de l'un des associés.

- Plafonds de loyers

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le bailleur doit s'engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à un plafond réévalué de l'IRL chaque année. Ce plafond doit être respecté pendant toute la période de l'engagement de location.

- Investissements réalisés en métropole  
**BOI-IR-RICI-360-20-30, § 10 à 30**

Les plafonds de loyers mensuels par mètre carré applicables, charges non comprises, sont ceux qui étaient applicables au dispositif Duflot pour les opérations réalisées en 2014, à savoir :

Zones	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Plafond au m <sup>2</sup> 2014	16,72 €	12,42 €	10 €	8,69 €

Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19 / S$  dans laquelle S est la surface du logement.

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ainsi, le plafond de loyer au m<sup>2</sup> se réduit avec la surface du logement.

Ex. : Pour l'acquisition d'un logement neuf de 80 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> sera de 9,37 €

[détail du calcul :  $10 \text{ €} \times (0,7 + 19/80\text{m}^2) = 9,37 \text{ €}$ ].



- Investissements réalisés en outre-mer  
**BOI-IR-RICI-360-20-30, § 50 à 80**

Les plafonds de loyers par mètre carré sont ceux qui étaient applicables au dispositif Duflot outre-mer, charges non comprises, pour les opérations réalisées en 2014 :

Zones	Départements d'outre-mer et Mayotte	Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Martin	Polynésie Française, Nouvelle-Calédonie et les îles Wallis et Futuna
Plafond au m <sup>2</sup> 2014	10,02 €	10,02 €	12,45 €

Le coefficient multiplicateur est applicable dans les mêmes conditions que pour un investissement réalisé en métropole.

- Plafonds de ressources

Lors de l'entrée du locataire dans le logement, les ressources de ce dernier ne doivent pas excéder un plafond relevé chaque année.

Les ressources à prendre en compte s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédent celle de la signature du contrat de location ou au titre de l'année précédent celle de la signature s'il est connu et plus favorable. Des possibilités de retraitement sont possibles dans certains cas particuliers (enfant rattaché au foyer fiscal des parents, divorce, rupture PACS, décès, ...).

- Plafond de ressources (investissements en métropole)  
**BOI-IR-RICI-360-20-30, § 170**

Composition du foyer du locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis (en euros)	Zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)
Personne seule	36 831 €	38 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Couple ou seule avec 1 personne à charge	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Couple ou seule avec 2 personnes à charge	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Couple ou seule avec 3 personnes à charge	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Couple ou seule avec 4 personnes à charge	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+ 12 851 €	+ 11 764 €	+ 8 608 €	+ 7 746 €



- Plafond de ressources (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion ou Mayotte)  
**Décret 14 août 2013**  
**BOI-IR-RICI-360-20-30, § 210**

Composition du foyer du locataire	Plafond de ressources
Personne seule	26 160 €
Couple	36 270 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 619 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	52 658 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	61 945 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	69 811 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 788 €

- Plafonds de ressources (Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française et les îles Wallis et futuna)  
**Décret 14 août 2013**  
**BOI-IR-RICI-360-20-30, § 230 à 235**

Composition du foyer locataire	Saint-Martin ou Saint-Pierre-et-Miquelon	Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, Wallis et Futuna
Personne seule	27 160 €	30 169 €
Couple	36 270 €	40 288 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	43 619 €	48 451 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	52 658 €	58 491 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	61 945 €	68 808 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	69 811 €	77 546 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 788 €	+ 8 650 €

### Montant de la réduction d'impôt

- Base de calcul

Comme pour le dispositif DUFLOT, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, retenu dans la limite de 5.500 € par mètre carré de surface habitable sans distinction de la zone de situation de l'immeuble, sans pouvoir dépasser globalement 300 000 €.

Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation de deux logements ou plus au titre d'une même année d'imposition. Le nombre de souscriptions de parts de SCI n'est en revanche pas limité.



- Taux de la réduction d'impôt

L'avantage fiscal varie en fonction de la durée d'engagement de location :

- Les investisseurs s'engageant pour 6 ans bénéficieront d'un taux de réduction d'impôt de **12 %**.
- Les investisseurs s'engageant initialement pour 9 ans ou ayant prolongé leur engagement initial de 6 ans pour une période triennale bénéficieront d'un taux de réduction d'impôt de **18 %**.
- Les investisseurs s'engageant pour 12 ans, c'est-à-dire ceux ayant pris un engagement initial de 6 ans et ayant prolongé celui-ci pendant deux périodes triennales ou ceux ayant pris un engagement initial de 9 ans ayant prolongé celui-ci pendant une période triennale, bénéficieront d'un taux de réduction d'impôt de **21 %**.

*Remarque* : A la lecture du projet de loi, on peut légitimement s'interroger sur l'opportunité de la prise d'un engagement initial de 9 ans, alors qu'il est plus souple d'opter pour un engagement initial de 6 ans prorogeable.

Taux de réduction d'impôt sur le revenu - Dispositif Pinel					
Engagement initial	Prorogation triennale	Années 1 à 6	Années 7 à 9	Années 9 à 12	Total
6 ans	sans prorogation	2 % par an	-	-	12 %
	1 prorogation	2 % par an	2% par an	-	18 %
	2 prorogations	2 % par an	2% par an	1 % par an	21 %
9 ans	sans prorogation	2 % par an		-	18 %
	1 prorogation	2 % par an		1 % par an	21 %

#### Taux de réduction Outre-mer

Le projet de loi envisage pour les investissements outre mer que le taux de réduction d'impôt applicable soit fixé à :

- 23 % en cas d'engagement de location de 6 ans,
- 29 % en cas d'engagement de location de 9 ans.
- 32% en cas d'engagement de location avec prorogation jusqu'à 12 ans

- Fait générateur de la réduction

L'année d'obtention de la première fraction de la réduction d'impôt est l'année d'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation, ou l'année de son acquisition si elle est postérieure.

Lorsque la fraction de réduction imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.





- Plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales)

La réduction d'impôt relève de la limite de droit commun. Ainsi, l'ensemble des avantages fiscaux (dispositifs d'investissements locatifs, souscriptions au capital de PME, de SOFICA, parts de FIP ou FCPI, crédits d'impôts, hormis la réduction d'impôt Malraux, est plafonné à 10.000 € par an.

Un investissement Pinel réalisé en Outre-mer sera concerné par le supplément de 8.000 € mais seulement à compter des revenus 2015 ( amendement n° 855 - article 44 octodécies du projet de loi adopté).

