

# Le dispositif fiscal PINEL

Article L122-23 : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

## QUI EST ÉLIGIBLE ?

Tous contribuables (personnes physique et société non soumise à l'impôt sur les sociétés) français domiciliés en France investissant dans des logements neufs ou assimilés répondant à des normes environnementales dites RT 2012 (réglementation thermique 2012).

## LES LOGEMENTS CONCERNÉS

La réduction s'applique aux logements acquis neufs, en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou assimilés, situés en zones A bis, A (Lille, Lambersart, Loos, La Madeleine, Marcq en Baroeul, Saint André lez Lille, Wasquehal), et B1 (la plupart des autres communes de la MEL sont en B1).

## DURÉE DU DISPOSITIF

La réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif intermédiaire dit «Pinel» est prorogée par l'article 68 de la Loi de Finances pour 2018 jusqu'au 31 décembre 2021 dans les zones tendues (A, A bis et B1).

## MONTANT DE LA RÉDUCTION PINEL

Pour une durée d'engagement de location de :

### 6 ans :

taux de réduction d'impôt de 12% sur le prix de revient (soit 2% par an)

### 9 ans :

taux de réduction d'impôt de 18% sur le prix de revient (soit 2% par an)

### 12 ans :

taux de réduction d'impôt de 21% sur le prix de revient (soit 2% les 9 premières années puis 1% pendant 3 ans)

## EXEMPLE DE CAS

Monsieur X a acquis un T3 de 67 m<sup>2</sup> avec un balcon de 5 m<sup>2</sup> et un garage. Il a investi 250 000€ sans apport sur 20 ans à 2% (hors assurance). Il rembourse 1 265€ / mois.  
Le loyer mensuel est de 720€ HC soit 10,36 € / m<sup>2</sup> (plafond 12,95 m<sup>2</sup> en zone A)

Monsieur X aura une réduction d'impôt de 52 500€ sur 12 ans.

Pour un apport de 0€ (hors frais de notaire), l'effort d'épargne mensuel sera de 128€ sur les 9 premières années et 337€ de la 10<sup>ème</sup> à la 12<sup>ème</sup> année !

## CONDITIONS D'APPLICATION

Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

Composition du foyer locataire	Plafonds annuels ressources RFR (n-2)	
	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465	31 352
Couple	57 489	41 868
Pers. seule/couple + 1 pers.	69 105	50 349
Pers. seule/couple + 2 pers.	82 776	60 783
Pers. seule/couple + 3 pers.	97 991	71 504
Pers. seule/couple + 4 pers.	110 271	80 584
Majoration/pers. à la charge dès 5 <sup>ème</sup>	+ 12 286	+ 8 990

- Au maximum deux acquisitions par contribuable et pour une même année d'imposition sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 €.

- Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale et ce dans les 12 mois à compter de la date d'acquisition ou d'achèvement de travaux.

- Possibilité de louer le bien à un ascendant / descendant sous certaines conditions.

- Le plafond par mètres carré de surface habitable est fixé à 5 500€.

Plafonnement des loyers	
zone A : 12,95 €/m <sup>2</sup>	zone B1 : 10,44 €/m <sup>2</sup>

À ce plafond de loyer 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 coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Remarque : Cette réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 6, 9 ou 12 années.

## CONTACTEZ NOTRE ÉQUIPE

03 20 22 36 35

vente.neuf@descampiaux.fr