

L'essentiel de la fiscalité Pinel

Il s'agit d'une modification de la loi DUFLOT

1) Principe :

L'acquisition, entre le **1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2021**, d'un logement destiné à la location ouvre droit à une **réduction d'impôt de 12, 18 à 21%** du prix de revient de l'investissement (achat + frais d'acquisition + travaux éventuellement) sous réserve du respect de plusieurs conditions et dans la limite de plafonds.

2) Conditions :

- Logements concernés :
 - Neufs ou VEFA,
 - Anciens ne satisfaisant pas aux critères de décence (art.6 loi du 06/07/1989)
 - et qui font ou on fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles du neuf.
 - Locaux -affectés à un usage autre que l'habitation et transformés en logements.
- Le logement doit être situé en zones A, A bis, B1.
- Le logement doit respecter des **caractéristiques de performance énergétique** définies par décret.
- **Délais d'achèvement des travaux** à respecter selon le type d'acquisition
 - VEFA : 30 mois à compter de la signature de l'acte authentique,
 - Construction par un propriétaire : 30 mois à compter de la date d'obtention du PC.
 - Logements avec travaux : 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit l'acquisition du bien.
- L'immeuble doit être acquis en pleine propriété.
- L'investisseur doit **s'engager à louer** le logement **nu** à usage de **résidence principale** pendant une durée de **6 , 9 ou 12 ans** selon le taux de réduction choisi.
- La location doit intervenir dans les **12 mois** de l'achèvement de l'immeuble (ou des travaux) ou de son acquisition si elle est postérieure. Le locataire peut être un membre de la famille à condition de ne pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.

3) Plafonds à respecter :

- **Plafonds de loyer** hors charge à respecter selon zonage (arrêté du 01 08 2014 modifié par arrêté du 30 septembre 2014) :

Pour 2017 :

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,83€	12,50€	10,07€	8,75€

- **Plafonds de ressources des locataires :**

Pour les baux conclus en 2017 :

	Plafonds de ressources des locataires en € : Revenu fiscal de référence de N – 2 (2014)			
	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	37126	37126	30260	27234
Couple	55486	55486	40410	36368
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	72737	66699	48596	43737
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	86843	79983	58666	52800
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	103326	94579	69014	62113
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	116268	106431	77778	70000
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 12 954	+ 11 859	+ 8677	+ 7808

- La réduction s'applique à de **2 logements** au plus par année d'imposition.
- La réduction d'impôt est calculée dans la limite d'un double plafond :
 - prix de revient global de l'investissement : **300 000 €** pour les logements vétustes ou transformés le prix de revient est augmenté du montant des travaux de réhabilitation ou de transformation.
 - prix de revient au m2 de surface habitable de **5 500 €**
- La réduction Pinel entre dans le calcul du plafonnement global (10 000 €).

4) la réduction d'impôt

- Elle débute le 1^{er} jour du mois de l'achèvement ou de son acquisition si postérieure
- Le taux de réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'engagement :

Engagement Loc. Réduction d'impôt
6 ans- **12 %** étalé sur 6 ans soit 2% par an

3 ans **18 %** étalé sur 9 ans soit 2% l'an

6 ans **18 %** étalé sur 9 ans soit 2% l'an
puis **1% l'an pendant les trois dernières années**

9 ans - **18 %** étalé sur 9 ans soit 2% l'an

3 ans **18 %** étalé sur 9 ans soit 2% l'an
puis **1% par an pendant les trois dernières années.**

Exemple : Investissement de **300 000 €** avec engagement de location de 12 ans, la réduction d'impôt sera de : **6 000 € / an pendant 9 ans** et de **3 000 € pendant les trois dernières années.**