

DISPOSITIF PINEL

Vous souhaitez investir et pouvoir défiscaliser, La loi Pinel permet lors d'un investissement locatif une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du montant de l'acquisition (frais de notaire inclus).

Le montant de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée de l'engagement de location :

- Location sur 6 ans 12% de Réduction d'impôt
 - Location sur 9 ans 18% de Réduction d'impôt
 - Location sur 12 ans 21% de Réduction d'impôt
- Sur l'option 12 ans 2% par an de la 1ère à la 9ème année + 1% les 3 dernières années.

Le dispositif Pinel rentre dans le plafonnement (France métropolitaine) des niches fiscales, soit maximum 10 000€ par an.

Le plafond de l'investissement immobilier est de 300 000€ et de 2 acquisitions maximum par an. Ce plafond ne vous empêche pas d'acquérir un bien à un prix supérieur mais la déduction fiscale sera appliquée uniquement sur les premiers 300 000 €.

Exemple : un investissement immobilier de 250 000€ permet une réduction d'impôt de

- 30 000€ soit 5 000€ par an pendant 6 ans
- 45 000€ soit 5 000€ par an pendant 9 ans
- 52 500€ soit 5 000€ par an pendant 9 ans + 2 500€ par an

Les biens immobiliers éligibles à la loi Pinel

Le bien immobilier doit être un logement neuf en l'état futur d'achèvement, construit aux normes RT 2012 et être situé dans une ville éligible à la loi PINEL. Les villes éligibles sont classées par zones.

Les conditions pour bénéficier de la loi Pinel

- Le propriétaire doit louer le logement nu affecté à la résidence principale du locataire.
- Le propriétaire s'engage à louer le bien pendant la durée de la réduction d'impôt 6, 9 ou 12 ans.
- Le logement doit être loué dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du bien ou l'acquisition si elle est postérieure.
- Le propriétaire a la possibilité de louer à un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal).
- Le propriétaire s'engage à respecter les plafonds de ressources des locataires et les plafonds de loyers définis par zone.

Plafonds et calcul des loyers :

Plafonds des loyers PINEL mensuel en €/m² :

- Zone A : 12,50 €
- Zone B1 : 10,07 €
- Zone B2 : 8,75 €

Le calcul du plafond du loyer est soumis à un coefficient multiplicateur :

$$C = 0,7 + (19 / \text{Surface pondérée})$$

Ce coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,2 et sera multiplié par la surface S.

La surface S correspond à la surface habitable + la moitié des annexes dans la limite de 8m²

Exemple de calcul de loyer en loi Pinel

Un appartement T2 situé en Zone A de 50 m² avec une terrasse de 8 m² aura une surface pondérée de 54 m².

Le coefficient multiplicateur C est de : $0,7 + (19/54\text{m}^2) = 1,05$

Le plafond du loyer mensuel par m² est de : $1,05 \times 12,50\text{€} = 13,12\text{€}$.

Le loyer maximal mensuel hors charge sera donc de : $13,12 \times 54 \text{ m}^2 = 708 \text{ € HC}$

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN €

(Revenus fiscaux de référence N-2)

	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Personne Seule	37 126 €	30 260 €	27 120 €
Couple	55 486 €	40 410 €	36 216 €
Personne Seule ou couple +1 enfant à charge	66 699 €	48 596 €	43 554 €
Personne Seule ou couple +2 enfant à charge	79 893 €	58 666 €	52 579 €
Personne Seule ou couple +3 enfant à charge	94 579 €	69 014 €	61 853 €
Personne Seule ou couple +4 enfant à charge	106 431 €	77 778 €	69 707 €