

## DISPOSITIF PINEL 2019

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 €/m<sup>2</sup> :

Zone A : 12,75 €

Zone B1 : 10,28 €

Zone B2 éligible : 8,93 €

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

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

Ce coefficient multiplicateur ne peut pas 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 8m<sup>2</sup>.

## Exemple de calcul de loyer en loi Pinel

Un appartement T2 situé en Zone A de 40 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 8 m<sup>2</sup> aura une surface pondérée de 44 m<sup>2</sup>.

Le coefficient multiplicateur C est de :  $0,7 + (19/44\text{m}^2) = 1,13$

Le plafond du loyer mensuel par m<sup>2</sup> est de :  $1,13 \times 12,75\text{€} = 14,41\text{€}$ .

Le loyer maximal mensuel hors charge sera donc de :  $14,41 \times 44\text{m}^2 = 634 \text{€ HC}$

## PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN €

(Revenus fiscaux de référence N-2)

	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2 (ÉLIGIBLE)
Personne Seule	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Personne Seule ou couple +1 enfant à charge	68 693 €	50 049 €	45 044 €
Personne Seule ou couple +2 enfant à charge	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Personne Seule ou couple +3 enfant à charge	97 407 €	71 078 €	63 970 €
Personne Seule ou couple +4 enfant à charge	109 613 €	80 103 €	72 093 €