

Le dispositif en faveur de l'investissement locatif, dit loi Pinel, s'applique aux investissements locatifs réalisés à partir du 1^{er} septembre 2014. Explications pour investir (ou pas) en connaissance de cause.

2015, la loi Pinel *remplace la loi Duflot*

Philippe Jean

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de la réduction d'impôts les personnes fiscalement domiciliées en France.

Logements éligibles

La loi Pinel immobilier s'applique aux logements acquis neufs, aux logements en l'état futur d'achèvement (VEFA), aux logements que l'investisseur fait construire, aux logements anciens faisant l'objet de travaux pour être transformés en logements neufs, aux logements ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation, aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

Normes énergétiques requises

Le bien doit respecter un niveau de performance énergétique global en fonction du type d'acquisition. Pour les logements neufs ou à construire, il s'agit de la réglementation thermique RT 2012.

Pour les logements nécessitant des travaux, le niveau de performance énergétique exigé est le Label HPE rénovation 2009 ou le Label BBC rénovation 2009.

Localisation du logement

La réduction d'impôt s'applique aux logements situés en France dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements locatifs, et entraînant des difficultés d'accès au logement dans la commune concernée.

Les zones concernées correspondent aux zones A, A bis et B1.

La réduction d'impôt peut s'appliquer aux logements situés en zone B2 sous certaines conditions.

Période de l'investissement

La réduction d'impôt concerne les logements acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016.



La Loi Pinel s'applique notamment aux logements acquis en état futur d'achèvement, à condition qu'ils soient achevés dans un délai de 30 mois à partir de l'ouverture du chantier.

Délais d'achèvement du logement

Les logements doivent être achevés dans les délais suivants, selon le type d'acquisition :

- 30 mois à partir de l'ouverture du chantier pour les logements en état futur d'achèvement ;
- 30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire pour les logements à construire ;
- au 31 décembre de la 2^e année après l'acquisition du logement ou du local pour les logements faisant l'objet de travaux.

Montant de la réduction d'impôt

Le taux de réduction d'impôt sur le revenu est modulable : 12, 18 ou 21 %. La loi Pinel offre de nouveaux avantages aux contribuables souhaitant investir dans l'immobilier neuf. Il sera nécessaire de louer son logement neuf durant au minimum 6, 9 ou 12 ans.

- Une réduction d'impôt de 12 % sur 6 ans : pour l'achat d'un bien immobilier en loi Pinel à 200 000 €, la réduction d'impôt est de 24 000 € sur 6 ans. Soit une réduction de 4 000 € par an.
- Une réduction d'impôt de 18 % sur 9 ans : pour l'achat d'un bien immobilier en loi Pinel à 200 000 €, la réduction d'impôt est de 36 000 € sur 9 ans. Soit une réduction de 4 000 € par an.

- Une réduction d'impôt de 21 % sur 12 ans : pour l'achat d'un bien immobilier en loi Pinel à 200 000 €, la réduction d'impôt est de 42 000 € sur 12 ans. Soit une réduction de 3 500 € par an.

L'investisseur ne peut acquérir plus de deux logements par an.

La réduction d'impôt est possible si le montant de l'investissement ne dépasse pas 300 000 € par an et si le prix du mètre carré habitable n'excède pas 5 500 €.

La réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements dont le droit de propriété est démembré (nue-propriété, usufruit).

La déduction fiscale rentre dans le plafond global des niches fiscales à 10 000 €.

Le plafonnement global s'applique aux avantages fiscaux accordés en contrepartie d'un investissement (par exemple, l'investissement locatif dit Pinel) ou d'une prestation (par exemple, l'emploi d'un salarié à domicile ou les frais de garde des jeunes enfants).

Conditions liées à la location

Il est possible de louer aux ascendants ou aux descendants.

Le logement doit servir d'habitation principale. Le début de la location doit se faire au plus tard un

1 - Conditions de ressources du locataire				
	Plafonds de ressources en €			
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36831	36831	30019	27017
Couple	55045	55045	40089	36079
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	72159	66169	48210	43389
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	86152	79257	58200	52380
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	102503	93826	68465	61619
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	115344	105584	77160	69443
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 12851	+ 11764	+ 8608	+ 7746

an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

La durée de location doit être de 6 années au minimum.

La réduction d'impôt est répartie sur cette durée.

Conditions de ressources du locataire

Les ressources annuelles du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds suivants détaillés dans le [tableau 1](#).

Plafonds de loyers

Le loyer mensuel d'un bien immobilier Pinel en mètres carrés, charges non comprises, ne doit pas dépasser les plafonds indiqués dans le [tableau 2](#).

2 - Plafonds mensuels de loyer au m ² pour 2015			
Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,93 €	12,57 €	10,12 €	8,80 €

Notre conseil

« Ça eut payé, mais ça paye plus. » Le dispositif de la loi Pinel est un peu plus intéressant que celui de la loi Duflot, mais cela reste très loin des anciennes lois Périssol et autres.

Compte tenu des niveaux de loyer possibles, il ne faut pas acheter si le prix au mètre carré est supérieur à 2800 €.

Au-delà, le différentiel absorbera le gain fiscal et il y a de fortes probabilités pour que ceux qui profitent de la déduction fiscale soient le promoteur et le banquier. Il faut garder à l'esprit que la revente est difficile, sauf à baisser le prix. Pourquoi quelqu'un achèterait-il un appartement qui a déjà été défiscalisé avec une loi précédente, sachant qu'il peut acheter un autre appartement en déduction fiscale avec une nouvelle loi? La vente pourra se faire, mais à condition de baisser le prix de manière importante, ce qui peut annuler aussi le bénéfice de la déduction fiscale.

Dernière observation: le gain fiscal est de 12 % à 21 % du prix d'achat. Est-il vraiment impossible de trouver un appartement, sans déduction fiscale, dans le même secteur, qui coûterait de 12 % à 21 % moins cher au mètre carré, sans les contraintes de plafonnement de loyer et de revenus du locataire? En cherchant bien...