



Immobilier

Dispositif Pinel

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans.

Le dispositif est prolongé jusqu'à la fin 2017.

Le dispositif répond à un **triple enjeu** :

- Construire des logements dans les zones tendues
- Soutenir l'investissement locatif
- Développer une offre de logements locatifs « intermédiaires » entre le marché locatif privé et le logement locatif social, accessibles aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché libre.

Si vous êtes fiscalement domicilié en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. La réduction d'impôt dite *Pinel* s'applique aux investissements réalisés à partir de septembre 2014.

► Types d'acquisitions

La réduction d'impôt concerne les logements suivants :

Peuvent bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » :

- les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017
- les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017
- les logements acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d'« immeuble neuf » est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière)
- les logements, acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.1.02) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03)
- les locaux, acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

L'achèvement des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, des travaux de réhabilitation ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quel que titre que ce soit.



Attention : La réduction d'impôt s'applique à 2 logements maximum par an.

► Délais d'achèvement du logement

Les logements doivent être achevés dans les délais suivants :

Dispositif Pinel - Délais maximums d'achèvement du logement selon le type d'acquisition

Type d'acquisition	Délai d'achèvement du logement
Logement en l'état de futur achèvement	Dans les 30 mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition
Logement à construire	30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire
Logement faisant l'objet de travaux	31 décembre de la 2 ^e année après l'acquisition du logement ou du local

► Plafonds annuels de ressources

Plafonds annuels de ressources - Bail conclu en 2016 (revenu fiscal de référence de 2014) - Métropole

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 993 €	36 993 €	30 151 €	27 136 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €	36 238 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €	43 580 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 531 €	79 606 €	58 456 €	52 611 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102 955 €	94 240 €	68 766 €	61 890 €

► Localisation du logement

Le logement doit se situer en zones A, A bis, ou B1.

Il peut aussi se situer en zone B2 s'il y a un besoin particulier en logement locatif, et sous réserve depuis juillet 2013 de la délivrance d'un agrément de l'État.

► Niveau de performance énergétique

Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale en fonction du type d'acquisition (en outre-mer, les règles sont différentes).



Conditions liées au locataire

Niveau de performance énergétique en fonction du type d'acquisition

Type de logement	Niveau de performance énergétique exigé
Neuf ou à construire	Réglementation thermique RT 2012 (ou label BBC 2005 en cas de permis de construire déposé avant 2013)
Nécessitant des travaux	Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009

► Conditions à la location

Déclaration

Montant de la réduction d'impôt

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale.

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

La durée minimale de l'engagement de location est de 6 à 12 ans.

► Plafonds de loyer mensuel

Plafonds de loyer mensuel, par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2015	2016
Zone A bis	16,82 €	16,83 €
Zone A	12,49 €	12,5 €
Zone B1	10,06 €	10,07 €
Zone B2 (sur agrément)	8,74 €	8,75 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur.

Ils peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

► Montant de la réduction d'impôt

Plafond

La réduction d'impôt est calculée dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par personne et par an
- 5 500 € par m² de surface habitable



Vous devez aussi tenir compte du plafonnement global des avantages fiscaux.

Taux de la réduction

Le Taux varie en fonction de la durée de l'engagement de location

Taux de la réduction d'impôt à partir de septembre 2014 selon la durée de l'engagement de location

Durée la location		Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Engagement initial de 6 ans	Période initiale de 6 ans	12 %	2 % par an
	1 ^{re} prolongation de 3 ans	6 %	2 % par an
	2 ^e prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an
Engagement initial de 9 ans	Période initiale de 9 ans	18 %	2 % par an
	Prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

S'agissement du logement social, plusieurs mesures ont été prises pour relancer la construction :

Le fonds national d'aide à la pierre pour le logement social (Fnap), récemment créé pour mutualiser les moyens financiers des bailleurs sociaux, et pour lequel l'État a dégagé 250 millions d'euros, sera mis à disposition des bailleurs au mois de mai

- l'enveloppe de 1,5 million d'euros pour la construction et la rénovation de logements sociaux sera mise à disposition des organismes HLM dans les prochaines semaines
- les 70 cessions de terrains réalisées par l'État en 2015 ont permis la construction de 7 900 logements. À Romainville se déroule la première opération qui va permettre la construction de logements sociaux.

Ces mesures viennent compléter le prêt à taux zéro (PTZ), élargi depuis le 1er janvier 2016, et le taux réduit de TVA à 5,5% concédé aux ménages qui accèdent à la propriété dans une zone de 300 mètres à proximité des quartiers prioritaires de la politique de la ville et qui pourrait être étendu, pour très rapidement passer à 500 mètres.

Notre métier de conseil en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi les promoteurs, les monteurs professionnels qui nous présentent un vaste choix de produits immobiliers.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

Conseils personnalisés, sans engagement

Contactez-nous !