

# La loi Pinel

## ↳ La loi Pinel c'est quoi ?

La loi Pinel est une **loi de défiscalisation immobilière** qui permet de **favoriser la construction de logements neufs dans des zones où l'offre locative est insuffisante** c'est-à-dire les zones « tendues » du territoire. Pour cela, elle permet aux contribuables de bénéficier d'une **réduction d'impôt** proportionnelle au montant de l'acquisition.

A l'origine prévue pour durer jusqu'en 2017, elle est prolongée jusqu'en 2021.

Pour profiter de ce dispositif, il est nécessaire de respecter **toute une série de conditions**. Elles tiennent à la nature du logement, au régime fiscal de la location, aux loyers ou encore aux ressources de vos locataires.

**Les zones géographiques** concernées par le dispositif sont les suivantes :

Zones Pinel 2019	
<b>Zone A bis</b>	<b>Paris</b> 29 communes de la petite couronne Parisienne
<b>Zone A</b>	<b>Île de France</b> Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Genève (partie française)
<b>Zone B1</b>	<b>Grande couronne parisienne</b> <b>Agglomérations &gt; 250 000 habitants</b> <b>Certaines communes</b> telles que : La Rochelle, Bayonne, Cluses, Annecy, Chambéry, Saint-Malo, La Corse <b>Départements d'Outre-Mer</b>

**Les logements éligibles** à la loi Pinel sont les suivants :

- Les logements **neufs** ou **en état futur d'achèvement**.
- Les logements **anciens faisant l'objet de travaux de réhabilitation** permettant d'acquérir des performances techniques (thermique, énergétique etc.) proches de celles d'un logement neuf.
- Les locaux **affectés à un usage autre que l'habitation** et **faisant l'objet de travaux de transformation en logement**.

Remarque : Le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique pour être éligible.

**Les Conditions de location** sont les suivantes :

- Louer le logement sur **une période de 6, 9 ou 12 ans**
- S'assurer que le logement est bien la **résidence principale du locataire**
- Louer le bien dans les 12 mois suivant la remise des clefs
- Louer **en non meublé**

Enfin et pour que les effets souhaités de la loi soient optimisés, le texte a instauré **deux types de plafonds** à respecter obligatoirement pour percevoir l'avantage fiscal :

1°) Plafond 2019 de loyer à ne pas dépasser en fonction de la ville où se situe le logement :

Zone A bis	Zone A	Zone B1
16.96 €	12.59 €	10.15 €

A ce plafond des loyers par zone, il faut appliquer le coefficient multiplicateur égal à  $0.7 + 19/\text{surface}$ . Ce coefficient ne doit pas excéder 1.2.

2°) Plafond 2018 des revenus des locataires sur l'année N-2 précédant la signature du bail

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 *
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €	27 515 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €	36 743 €
Personne seule ou couple + 1	73 486 €	67 386 €	49 097 €	44 187 €
Personne seule ou couple + 2	87 737 €	80 716 €	59 270 €	53 344 €
Personne seule ou couple + 3	10 4390 €	95 553 €	69 725 €	62 753 €
Personne seule ou couple + 4	117 466 €	107 527 €	78 579 €	70 721 €
Personne seule ou couple + 5	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €	+ 7 888 €

\* La zone B2 n'est plus éligible au dispositif Pinel depuis le 1er janvier 2018 mais une certaine souplesse a été accordée : Les biens, dont un contrat de réservation ou une promesse d'achat a été signé avant le 31 décembre 2017 et dont l'acquisition s'est faite au plus tard le 31 mars 2018, peuvent encore bénéficier du dispositif Pinel.

**Remarque** : Il est possible **de louer le bien à ses ascendant-descendants** à condition que soient respectés les plafonds de loyers et de ressources du locataire.

↳ Pour qui ?

Le dispositif Pinel est ouvert à tous les **contribuables domiciliés en France** ainsi qu'aux **sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)**.

↳ Quelle fiscalité ?

La loi Pinel Permet de bénéficier d'une réduction d'impôt qui dépend de la durée d'engagement de location du bien acquis :

Période	Réduction d'Impôt	Plafond
6 ans	12% de l'investissement*	36 000 €
9 ans	18% de l'investissement*	54 000 €
12 ans	21% de l'investissement*	63 000 €

\* Montant Total TTC

Cette réduction d'impôt est calculée sur la base de l'investissement qui se limite toutefois à :

- **2 investissements** par an.
- **300 000 € TTC** : Possibilité de déduire au maximum 63 000 € sur 12 ans.
- **5 500 € par mètre carré de surface habitable** : Possibilité de réduire au maximum 1 155€/m<sup>2</sup> sur 12 ans.

Il faut noter que la loi Pinel est une niche fiscale qui entre donc dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an.

### ↳ Pour quels objectifs ?

Les principaux objectifs sont les suivants :

- **Dynamiser la création de logements neufs dans les zones « tendues »**
- Faciliter l'investissement immobilier pour les particuliers en Bénéficiant notamment d'une **réduction d'impôts élevée**.
- **Constitution ou enrichissement du patrimoine** à travers un investissement dans l'immobilier notamment dans l'optique de **préparation de la retraite**.
- **Protéger la famille** : Un bien immobilier est librement transmissible à ses descendants et la loi Pinel offre la possibilité de louer le bien à sa famille.

### ↳ Avantages / Inconvénients :

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permet de devenir propriétaire et de <b>recourir à l'emprunt immobilier, sans avoir la nécessité de fournir un apport initial</b></li> <li>- Possibilité de <b>louer le bien à ses ascendants ou descendants</b></li> <li>- <b>Réduction d'impôt</b> de 12, 18 ou 21% du montant de l'investissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence de <b>plafonds de ressources et de loyers</b></li> <li>- <b>Obligation de s'engager pour une durée de location</b> (6, 9 ou 12 ans)</li> <li>- <b>Prise en compte</b> des économies d'impôts annuelles dans le <b>plafond des niches fiscales de 10 000 €</b></li> </ul>

Clause de non responsabilité :

\* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de

*vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.*