

Dispositif Pinel

— Jusqu'à 21% de réduction d'impôt avec le dispositif Pinel !

Les anciens dispositifs (Scellier, Duflot) ne proposaient qu'une réduction d'impôt de 13% ou 18%. Le dispositif Pinel va plus loin et propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre 63 000 €.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée: 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, dès lors, proportionnelle à la durée d'engagement: 12, 18 ou 21%.

— Conditions d'éligibilités

Le logement, pour être éligible au dispositif Pinel, doit respecter les conditions suivantes:

- être neuf ou rénové (voir loi Pinel ancien),
- être acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- bénéficier du label BBC 2005 ou respecter la réglementation thermique (RT 2012).

— Louer à ses ascendants ou descendants

Le bien acquis à travers le dispositif Pinel doit être loué en respectant les conditions suivantes:

- location du bien sur la période d'engagement : 6, 9 ou 12 ans,
- location en qualité de résidence principale,
- location non meublée,
- plafonds de loyers établis selon le zonage ci-dessous,
- doit être loué dans les 12 mois suivant la remise des clés,
- ne pas excéder 5 500 € du m² maximum,
- les investissements sont limités à 2 par an dans la limite de 300 000 €,
- la réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales,
- limité à 10 000 € par an et par foyer,
- la réduction d'impôt ne peut être reportée d'une année à l'autre.

— La surface du logement

Le calcul du loyer se base sur la surface habitable du logement ainsi que, la moitié des surfaces annexes, plafonnée à 8 m². Les surfaces annexes qui sont prises en compte sont les balcons, les terrasses et les loggias. En revanche, les garages, les parkings, les combles ou les caves ne rentrent pas en compte dans le calcul de la surface habitable.

Le propriétaire du logement a le droit d'augmenter le loyer si l'indice de référence des loyers a augmenté. Cette révision du loyer peut se faire annuellement ou à une date fixe prévue dans le contrat de location. Le propriétaire peut également louer à un prix inférieur à celui obtenu par le calcul précédemment expliqué.

— Plafonds des ressources et zones du dispositif Pinel

Le deuxième plafond délimite les revenus maximums que peuvent avoir les locataires d'un bien Pinel. Cette décision permet d'offrir un accès prioritaire aux foyers modestes. Ce plafond dépend de la composition du foyer mais aussi de la zone dans laquelle se situe le bien.

Personnes	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 + 1 enfant à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €	43 580 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	86 531 €	79 606 €	58 456 €	52 611 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	102 955 €	94 240 €	68 766 €	61 890 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	115 851 €	106 049 €	77 499 €	69 749 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	12 908 €	11 816 €	8 646 €	7 780 €