

LOI PINEL

Biens concernés

Logements locatifs BBC neufs ou réhabilités et locaux transformés en habitation, situés dans certaines zones en déficit de logements.

Processus

Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur 6, 9 ou 12 ans.

Objectif public

Résorber la crise du logement et promouvoir la défense de l'environnement à travers de nouvelles exigences de basse consommation énergétique.

LES AVANTAGES FISCAUX

Réduction d'impôt

- La réduction d'impôt est **calculée sur le prix d'acquisition du logement neuf ou sur le prix de revient** (foncier + travaux) du logement réhabilité ou du local transformé.
- La réduction d'impôt est prise en compte pour l'application du plafonnement global de **10 000 euros par an**.

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt du prix d'acquisition du bien	12 %	18 %	21 %
Réduction d'impôt annuelle	2 %/an	2 %/an	2 %/an sur 9 ans 1 %/an sur 3 ans

Le prix servant de base au calcul est plafonné à 5 500 euros/m².

Plafond : La défiscalisation est applicable à l'acquisition de deux biens par an maximum pour une assiette globale de 300 000 euros.

Conditions

- Engagement de location pour une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans.
- Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année** par décret, en fonction de la zone (A, Abis, B1, ou B2 sur agrément spécifique) où se trouve le bien.

Zones	A bis	A	B1	B2
Loyer en euros/m ²	17,43*	12,95*	10,44*	8,93*

* Sous réserve de modification ou d'accord préfectoral.

Comme avec l'ancien dispositif Duflot, on applique aux plafonds de loyer un coefficient multiplicateur calculé selon la formule $0.7 + 19/S$ ("S" représentant la superficie du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

- La location doit prendre effet, pour les biens neufs, **dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux**. Pour les biens anciens réhabilités ou transformés, la location doit intervenir **au plus tard le 31 décembre de la deuxième année** qui suit celle de l'acquisition du bien.
- La location à un ascendant ou un descendant est possible** si ce locataire respecte les conditions usuelles de plafond de loyer et de ressources.
- Le locataire est **soumis à un plafond de ressources déterminé** en fonction de la zone où se situe le bien.
- Plafonds de ressources en euros des locataires :

Composition du foyer	À bis	A	B1	B2
Personne seule	38 465	38 465	31 352	28 049
Couple	57 489	57 489	41 868	37 456
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	75 361	69 105	50 349	45 044
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	89 976	82 776	60 783	54 379
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	107 053	97 991	71 504	63 970
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	120 463	110 271	80 584	72 093
Majoration pour personne à charge supplémentaire	13 421	12 286	8 990	8 041

Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2 (revenu fiscal de référence après déduction forfaitaire de 10%).