

# DISPOSITIF PINEL – EN BREF

Conditions liées au locataire et à la location

Acquisition

Conditions liées à l'investissement






Mise en location

Réduction d'impôt de 12 à 21%

# DISPOSITIF PINEL - CONDITIONS LIEES A L'INVESTISSEMENT

Période d'investissement : Opérations réalisées entre septembre 2014 et décembre 2021

Localisation : Zones A bis, A, B1 ou communes couvertes par un CRSD (depuis le 01/01/2018)

Type d'acquisition	Délai d'achèvement	Niveau de performance énergétique
 Neuf	NA	RT 2012 ou BBC 2005 (si PC déposé avant 2013)
 En l'état futur d'achèvement	Dans les 30 mois suivant la signature de l'acte authentique	
 Que vous faites construire	30 mois à partir de l'obtention du PC (Permis de Construire)	
 A rénover/réhabiliter	31/12 de la 2 <sup>ème</sup> année après l'acquisition du logement ou local	HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009
 Transformer local en logement		

/!\ Conditions différentes en outre mer

# DISPOSITIF PINEL - CONDITIONS LIEES AU LOCATAIRE

Plafonds annuels de ressources - bail conclu en 2019 (revenu fiscal de référence de 2017) - Métropole

Composition foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 236 €		31 165 €
Couple	57 146 €		41 618 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 341 €	+ 12 213 €	+ 8 936 €

*/!\ Le locataire ne doit pas être membre du foyer fiscal*

# DISPOSITIF PINEL - CONDITIONS LIEES A LA LOCATION

<b>Usage</b>	Habitation principale	
<b>Délai de mise en location</b>	Au plus tard 1 an après achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure	
<b>Durée d'engagement de location</b>	comprise entre 6 et 12 ans	
<b>Plafonds mensuels de loyer HC/m<sup>2</sup> (pour les baux conclus en 2018 en métropole)</b>	<b>Zone</b>	<b>Plafonds mensuels de loyer HC/m<sup>2</sup></b>
	A bis	17,17 €
	A	12,75 €
	B1	10,28 €

*!/ \ Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur*

*!/ \ Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux*

## DISPOSITIF PINEL - MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT

Durée de la location		Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Engagement initial de 6 ans	Période initiale de 6 ans	12%	2% par an
	1ier prolongation de 3 ans	6%	2% par an
	2ième 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

/!\ Les règles sont différentes en outre mer

/!\ Montant de la réduction d'impôt plafonné : 2 logements maximum, montant d'investissement maximum de 300k € et sur un plafond de 5,5k €/m<sup>2</sup>. Plafonnement global des avantages fiscaux à l'IR : 10 k€/an en Métropole et hors Sofica.

# DISPOSITIF PINEL - BILAN

## Avantages

- Réduction d'impôt de 12 à 21%,
- Acquisition d'un bien neuf ou réhabilité bénéficiant de la garantie décennale,
- Bien respectant un niveau de performance énergétique globale (RT2012, HPE ou BBC rénovation 2009).

## Faiblesses

- Obligation de louer en tant que résidence principale pour une durée minimum de 6 ans,
- Prix à l'achat supérieur par rapport à un bien ancien,
- Loyers plafonnés.

## Opportunités

- Constitution d'un patrimoine immobilier,
- Loyer déplafonné à l'issue de la période d'engagement,
- Plusieurs choix en fin d'engagement : location, résidence principale, revente.

## Menaces

- Condition de localisation : nécessite une étude de marché complète afin de s'assurer de l'avenir des zones,
- Condition de revenu : nombres de locataires potentiels limités,
- Risque de vacance, frais de gestion à prendre en compte dans les calculs de rentabilité.

# DISPOSITIF PINEL – EXEMPLE PROGRAMMES ELIGIBLES ET REDUCTION D'IMPOT

Localisation	Marseille	Aix-en-Provence	Nice	Montpellier
Surface	50 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	193 000 €	196 000 €	186 000 €	274 500 €
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	3 860 €/m <sup>2</sup>	5 052 €/m <sup>2</sup>	5 152 €/m <sup>2</sup>	4 522 €/m <sup>2</sup>

Dispositif Pinel	Durée d'engagement	Réduction d'impôt globale			
	6 ans	23 160 €	23 520 €	22 320 €	32 940 €
	9 ans	34 740 €	35 280 €	33 480 €	49 410 €
	12 ans	40 530 €	41 160 €	39 060 €	57 645 €

Pour plus d'informations, contactez :



**Charlotte DERREZ**

Conseil en immobilier

Tel : +33 6 34 01 27 60

[charlotte.derrez@drzconseil.fr](mailto:charlotte.derrez@drzconseil.fr)

© 2019 DRZ Conseil. Tous droits réservés. Ce document est non contractuel. Les informations qui y figurent sont fondées sur des éléments que nous pensons être fiables. Par conséquent, DRZ Conseil ne saurait être tenu pour responsable en cas d'erreur ou inexactitude survenue sur tout ou partie de son contenu. La représentation, reproduction ou traduction intégrale ou partielle de ce document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.