


Accueil / Vous achetez, vous construisez / Investissement locatif / **Réduction d'impôt Pinel**

Présentation de la réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel »

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit "Pinel" vise les opérations réalisées entre le **1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021** ([CGI : art. 199 novovicies](#) ) dans les **zones tendues** (zones A, A bis et B1) et dans les communes couvertes par un **contrat de redynamisation de site de défense actif**.

Pour les opérations antérieures, réalisées du 1^{er} janvier 2013 au 31 août 2014, vous pouvez consulter la présentation du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire "Duflot".

Investissements concernés par la loi "Pinel"

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 2021 ;
- 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 2021 ;
- les logements acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021 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 2021, 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 quelque titre que ce soit.

Conditions de location

Le propriétaire bailleur s'engage sur option à louer le logement pendant au moins six ou neuf ans. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

À l'issue de la période d'engagement de location initiale de six ou neuf ans, le contribuable pourra le proroger pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à douze ans la durée de son engagement de location et le bénéfice de la réduction d'impôt.

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

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2015, et contrairement au dispositif d'investissement locatif dit « Duflot », la location peut être consentie à un ascendant ou à un descendant du contribuable, tout en bénéficiant de la réduction d'impôt.

La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret.

Plafonds de loyers

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2018 :

Plafonds de loyers au m ² en métropole	
Zone A bis	16,96 €
Zone A	12,59 €
Zone B1	10,15 €
Zones B2 / C (sur agrément)	8,82 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement ⁽¹⁾.

Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : **0,7 + 19/S**

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Ex. Pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² pour un bail signé en 2018 sera de 9,03 € (détail du calcul : $10,15 \times (0,7 + 19/100) = 9,0335$ arrondi à 9,03).

Pour l'acquisition d'un logement neuf de 30 m² plus un balcon de 4 m² situé en zone B1, le plafond de loyer au m² pour un bail signé en 2018 sera de 12,18. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas est de 1,29375 ($0,7 + 19/32$) car il s'agit de prendre en la surface habitable, **augmentée de la moitié de celle des annexes** (caves, balcons, remises...) **dans la limite de 8 m² par logement**. Cependant, cette valeur étant supérieure à 1,2, c'est cette dernière valeur qui est prise en compte pour le calcul du loyer plafond et non le coefficient issu du calcul (détail du calcul : $10,15 \times 1,2 = 12,18$).

Attention : afin qu'ils soient adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux, les plafonds de loyers peuvent toutefois être réduits localement par arrêté du préfet de région.

Ces [plafonds de loyers modulés localement](#) ⁽²⁾ répondent aux mêmes modalités d'application que les plafonds de loyers nationaux (même application du coefficient multiplicateur, révision des plafonds de loyers au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations annuelles de l'IRL du 2^{ème} trimestre).

Ils s'appliquent aux logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou dont la demande de permis de construire est déposée à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Plafonds de ressources

En métropole, pour les baux conclus en 2018, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :

Respect d'un certain niveau de performance énergétique

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 / C
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €	27 515 €
Couple	56 058	56 058 €	40 826 €	36 743 €

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 / C
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	73 486 €	67 386 €	49 097 €	44 187 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	87 737 €	80 716 €	59 270 €	53 344 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	104 390 €	95 553 €	69 725 €	62 753 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	117 466 €	107 527 €	78 579 €	70 721 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €	+ 7 888 €

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par le décret du 29 décembre 2012 en fonction du type de logement concerné.

Les logements acquis neufs ou construits par le contribuable doivent respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 à partir du 1^{er} janvier 2013 (ou obtenir un label « BBC 2005 » lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013).


Pour les logements existants qui font ou ont fait l'objet de travaux permettant de les assimiler à des logements neufs, le niveau de performance énergétique exigé serait celui permettant l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » ([arrêté du 29.9.09](#) relatif au contenu et aux conditions d'attribution de ces labels). Ces logements peuvent également ouvrir droit à la réduction d'impôt si les travaux ont permis de respecter des exigences de performance énergétique globale.

Zonage

La réduction d'impôt est possible exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Sont ainsi concernées les zones A bis, A et B1.


Depuis le **1^{er} janvier 2018**, les opérations d'acquisition et de construction situées dans les communes classées zones B2 et C ne sont plus éligibles à la réduction fiscale. Continuent cependant à bénéficier de la réduction les acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de **demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, à la condition que cette acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018**. Pour les

logements que le contribuable fait construire (ex : une maison individuelle) dans ces mêmes zones, ils doivent avoir fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017.


Par ailleurs, les logements situés dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (voir les communes classées sur le [site du CGET](#) ) sont éligibles au dispositif à compter du 1^{er} janvier 2018.

Pour mémoire, l'agrément rendant la commune éligible à la réduction d'impôt peut être invoqué pour les logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou pour les logements que le contribuable fait construire, dont le permis de construire est déposé à compter du lendemain de la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs. Il peut l'être dès le lendemain de sa mise en ligne sur le site internet de la préfecture.

À savoir

Pour les logements acquis à compter du 1^{er} octobre 2014, ainsi que, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, ceux dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} octobre 2014, le zonage A/B/C ne dépend plus de l'arrêté du 29 décembre 2012 (zonage prévu dans le cadre du dispositif dit "Scellier"), mais de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014. Des dispositions transitoires ont toutefois été prévues pour les communes déclassées (cf. [Analyse juridique relative à la révision du zonage dit A/B/C pour de nombreuses aides au logement](#) )

Plafond de la réduction d'impôt

Il est possible de bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de deux logements (contre un seul avec le dispositif Scellier), dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 € ([décret du 29.12.12](#) ) et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Le prix de revient, pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

À noter

Pour les logements éligibles à la réduction d'impôt, le montant des frais et des commissions pouvant être imputé par les acteurs intermédiaires (agents immobiliers, conseillers en gestion, personnes physiques ou morales réalisant un acte de démarchage...) est encadré. Un décret établira un montant plafond exprimé en pourcentage du prix d'achat.