

Pinel – Investissement en métropole

Dernière mise à jour le 02 janvier 2018

Afin de favoriser l'offre de logements dans le secteur intermédiaire, la loi de finances pour 2015 a instauré la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire et mis en place le dispositif dit "Pinel" qui vient se substituer depuis le 1^{er} septembre 2014 au Duflot préexistant.

Ce dispositif concerne les investissements dans un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021.

Principe

L'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé dans une zone éligible permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant atteindre jusqu'à 21 % du prix du logement dans la limite de 300.000 € par an et de 5 500 € par m².

En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer le logement nu à titre d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, avec possibilité de prorogation par période triennale, sans pouvoir excéder 12 ans au total.

Ouvrent également droit à une réduction d'impôt les souscriptions de parts de SCPI dites "Pinel".

L'investissement peut être réalisé par une personne physique en direct ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Conditions à respecter

› Conditions relatives au logement :

» Logements éligibles au dispositif Pinel

Sont éligibles au dispositif Pinel

- les logements neufs
- les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou construits par le contribuable ;
- les logements acquis en vue de leur réhabilitation ;
- les logements réhabilités ;
- les logements issus de la transformation d'un local ;

- les locaux que le contribuable transforme en logement ;
- les logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf.

Sont exclus les biens acquis en démembrement de propriété (sauf en cas de décès du conjoint ou du partenaire pacsé soumis à imposition commune).

» **Localisation**

Le logement doit être situé dans une des communes classées par arrêté dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (communes classées en zones A bis, A ou B1).

Rappel : Dans les communes situées en zone B2 ou en zone C, il est encore possible de bénéficier du dispositif pour les logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017 à condition que la vente définitive soit réalisée avant le 31 décembre 2018.

» **Éco-conditionnalité**

Le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique globale (label BBC 2005, respect de la réglementation thermique RT 2012, label HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009, etc.).

> **Conditions locatives**

Dans les 12 mois suivant son acquisition ou son achèvement, le logement doit être :

- loué nu pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, avec prorogation possible de l'engagement de location par période triennale sans pouvoir excéder 12 ans au total.
- à usage de résidence principale du locataire qui ne doit pas être un membre du foyer fiscal du propriétaire, ni un associé ou membre du foyer fiscal d'un associé si le bien est détenu par une société.

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015 : il est possible de louer à un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal. Lorsque le logement est détenu par une société, il est possible de le louer à un ascendant ou descendant d'un associé et non membre de son foyer fiscal.

- sous condition de loyer :
Le loyer pratiqué ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un certain plafond déterminé en fonction de la zone où se situe le logement.
Ce plafond est révisé au 1^{er} janvier de chaque année selon l'indice de référence des loyers (IRL).
- sous condition de ressources du locataire :
Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser, à la date de conclusion du bail, un certain plafond revalorisé chaque année.

Montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement, retenu dans la limite de 5 500 € par mètre carré de surface habitable sans pouvoir dépasser 300 000 € par foyer fiscal et par an.

Elle s'applique à deux acquisitions maximum par an et par foyer fiscal.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

- 12 % pour un engagement de 6 ans ;
- 18 % pour un engagement de 9 ans (ou de 6 ans prorogé une fois) ;
- 21 % pour un engagement de 12 ans (9 ans prorogé une fois ou 6 ans prorogé deux fois).

Selon la durée de l'engagement de location, la réduction d'impôt est répartie sur 6, 9 ou 12 ans à compter de la date d'acquisition ou d'achèvement du logement.

Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû n'est pas reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

Avantages et inconvénients

› D'un point de vue économique et juridique :

Avantages	Inconvénients
Perception de loyers réguliers (sauf vacance et impayés)	Engagement sur le long terme (minimum 6 ans)
Possibilité de réaliser l'investissement par le biais d'une SCI	Le bien doit se situer dans une zone géographique éligible au dispositif
Possibilité d'acquérir des parts de SCPI "Pinel"	Respect des plafonds de loyer
Possibilité de louer à un ascendant ou descendant	Respect du plafond de ressources du locataire

› D'un point de vue fiscal :

Avantages	Inconvénients
Obtention d'une réduction d'impôt sur le revenu répartie sur 6, 9 ou 12 ans	Si la réduction excède l'impôt dû, la différence ne peut pas être reportée
En cas de financement des biens à crédit, possibilité de déduire les intérêts d'emprunt des revenus locatifs (régime réel)	La réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement des niches fiscales

Exemple d'investissement

› Profil de l'investisseur

Impôt sur le revenu : 6 000 €/an

› Investissement

Acquisition d'un logement neuf éligible au Pinel

Superficie : 70 m²

Prix de revient : 210 000 €, soit 3 000 €/m²

Engagement de location initial : 9 ans

› Montant de l'avantage fiscal :

La réduction d'impôt sera de : $210\,000\text{ €} \times 18\% / 9 = 4\,200\text{ €}$ par an pendant 9 ans.

Soit une réduction d'impôt totale de : 37 800 €

Si l'engagement de location est prorogé de 3 ans, la réduction d'impôt supplémentaire sera de $210\,000 \times 3\% / 3 = 2\,100\text{ €}$ par an pendant 3 ans.

Soit une réduction d'impôt totale de : 44 100 €

Textes de référence

Article 199 novovicies du CGI

Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 (article 5)

BOFiP : BOI-IR-RICI-360-20