

LE DISPOSITIF PINEL A POUR OBJECTIF DE STIMULER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DANS DES ZONES « TENDUES », C'EST-À-DIRE OÙ LA DEMANDE LOCATIVE EST SUPÉRIEURE À L'OFFRE. IL DOIT PRENDRE FIN AU 31 DÉCEMBRE 2024.

POURQUOI ÇA PEUT VOUS INTÉRESSER ?

pour vos clients qui peuvent faire appel à vous dans ce cadre
pour vous-même en tant que particulier si vous êtes intéressé par l'investissement locatif

QUELS AVANTAGES ?



UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN LOI PINEL PERMET DE BÉNÉFICIER DES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

Le dispositif Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement mis en location, sous conditions. Depuis 2023, des exigences complémentaires en "Pinel +" sont imposées pour avoir droit à un avantage fiscal non minoré (voir au verso les critères complémentaires).

RÈGLES COMMUNES DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS EN PINEL :

logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif

plafonnement du loyer et des revenus du locataire

niveau global de performance énergétique minimal

logement construit dans une zone présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande

durée initiale de location de 6 ou 9 ans, pouvant être prolongée jusqu'à 12 ans, avec un avantage fiscal croissant

À LA FIN DE LA DURÉE D'ENGAGEMENT DE LOCATION, LE PARTICULIER EST LIBRE DE DISPOSER DE SON BIEN COMME IL LE SOUHAITE :

- la revente.
- la location sans plafonds de ressources et de loyers.
- l'usage personnel du bien.



LE DISPOSITIF CONNAÎT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT PROGRESSIVES

	PINEL CLASSIQUE	
	EN 2023	EN 2024
6 ans	-10,5%> -9%
9 ans	-15%> -12%
12 ans	-17,5%> -14%

PINEL + (2023 - 2024)		
6 ans	9 ans	12 ans
-12%	-18%	-21%

ZONES

Pour pouvoir prétendre au dispositif Pinel, le logement loué doit, notamment, se situer dans une zone tendue et en fonction d'un zonage établi par les pouvoirs publics. De ces zones dépendent les plafonds de loyers appliqués et les plafonds de revenus des locataires.

[Plus d'infos : >>](#)

PLAFOND

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus 2 logements.

Le montant total investi est retenu dans la limite des 2 plafonds suivants :

300 000 € par contribuable et par an.

5 500 € par m² de surface habitable.

Le plafonnement global des avantages fiscaux est applicable à cet investissement locatif.



LE DISPOSITIF PINEL + OU « SUPER PINEL »

Le décret du 17 mars 2022 fixe les critères permettant de bénéficier du maintien des taux préférentiels de la réduction d'impôt Pinel pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et 2024.

Le Pinel + concerne deux cas.

Aux critères du Pinel classique, vus au recto, les logements répondent à l'une ou l'autre des conditions suivantes :
être situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.
respecter un niveau de qualité élevé en matière de performance énergétique, d'usage et de confort.



LES CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

RE 2020 = niveau de qualité en matière de performance énergétique et environnementale.

DPE = nouvelle méthode de détermination du diagnostic de performance énergétique.



MODE D'EMPLOI

LOGEMENT NEUF ACQUIS EN 2023

Si dépôt de demande de permis de construire en 2023

niveaux de performance énergétique et environnementale minimale à respecter, fondés sur les exigences de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025.

LOGEMENT NEUF ACQUIS EN 2024

Si dépôt de demande de permis de construire en 2024,

ajout d'un critère de performance énergétique et environnementale complémentaire : le respect de la classe A du DPE (logement classés « extrêmement performants »).



AUTRES CRITÈRES : QUALITÉ D'USAGE DU LOGEMENT

Hors performance énergétique et environnementale, d'autres critères de qualité d'usage du logement sont également exigés pour conserver le bénéfice du Pinel à taux plein.

Surface minimale exigée des appartements:

T1 = 28 m²
T2 = 45 m²
T3 = 62 m²
T4 = 79 m²
T5 = 96 m²

Surface minimale exigée des « espaces extérieurs privatifs » (balcon) :

T1 = 3 m²
T2 = 3 m²
T3 = 5 m²
T4 = 7 m²
T5 = 9 m²

Pour les logements de type T3 et plus :

Obligation d'une ouverture sur l'extérieur (de type fenêtre ou porte-fenêtre) sur au moins deux façades d'orientations différentes

