



Accueil > Vous achetez, vous construisez > Investissement locatif > Réduction d'impôt Pinel > Présentation du dispositif

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

À jour au 1^{er} janvier 2016

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 2016 ([loi du 29.12.12](#) (art. 80) et [loi du 29.12.14](#) (art. 5) / [CGI : art. 199 novovicies](#)).

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

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 2016 ;
- 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 2016 ;
- les logements acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 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 2016, 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 2016, 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 loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2016, à :

	Plafonds de loyer au m ²
Zone A bis	16,83 €
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zone B2 (sur agrément)	8,75 €

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 2016 sera de 8,96 € (détail du calcul : 10,07 x (0,7 + 19/100) = 8,9623 arrondi à 8,96).

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 2016 sera de 12,08. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas est de 1,29375 (0,7 + 19/32). 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 : 10,07 x 1,2 = 12,084 arrondi à 12,08).

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

Ces [plafonds de loyer modulés localement](#) dépendent aux mêmes modalités d'application que les plafonds de loyer nationaux (même application du coefficient multiplicateur, révision des plafonds de loyer 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

Pour les baux conclus en 2016, en métropole, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36.993 €	36.993 €	30.151 €	27.136 €
Couple	55.287 €	55.287 €	40.265 €	36.238 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	72.476 €	66.460 €	48.422 €	43.580 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	86.531 €	76.606 €	58.456 €	52.611 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	102.955 €	94.240 €	68.766 €	61.890 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	115.851 €	106.049 €	77.499 €	69.749 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 12.908 €	+ 11.816 €	+ 8.646 €	+ 7.780 €

Respect d'un certain niveau de performance énergétique

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.

Sont également concernées, les communes de la zone B2 se caractérisant par des besoins particuliers en logement locatif, sous réserve, depuis le 1^{er} juillet 2013, de la délivrance d'un agrément du préfet de région après avis du Comité régional de l'habitat.

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.

Le dispositif n'est pas applicable en zone C.

Attention : 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.

En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux.

Attention : l'ensemble des avantages fiscaux (dispositif d'investissements locatifs, crédits d'impôts, hormis la réduction d'impôt « Malraux » et les avantages fiscaux lié à un investissement outre-mer) est plafonné à 10 000 € par an.

Ce seuil est applicable depuis l'imposition des revenus de 2013. Toutefois, pour l'appréciation de ce seuil, il ne sera pas tenu compte des avantages procurés, notamment par les réductions d'impôts « Scellier » et « Censi-Bouvard » (qui restent soumis à l'ancien seuil de 18 000 €) au titre de l'acquisition de logements ou de locaux pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1^{er} janvier 2013.

Taux de la réduction d'impôt

Le taux de réduction d'impôt est de 12 % pour un engagement de six ans, de 18 % pour un engagement de neuf ans et de 21 % pour un engagement de douze ans.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des cinq, huit ou onze années suivantes selon la durée de l'engagement de location (six, neuf ou douze ans).

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde ne peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes.

Enfin, le bailleur ne peut pas bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts durant toute la période d'engagement de location.

Le dispositif « Pinel » en outre-mer

Dans les DOM, les collectivités d'outre-mer (COM) et en Nouvelle-Calédonie, la réduction d'impôt est applicable dans des conditions identiques, sauf pour les points suivants :

- le taux est fixé à 23 %, 29 % ou 32 %, selon que la durée de l'engagement de location est respectivement de six, neuf ou douze ans ;
- les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont spécifiques à ces départements ;
- le niveau de performance énergétique globale tient compte des spécificités climatiques de ces départements. Les opérations réalisées à Mayotte ne sont pas soumises au respect d'un niveau de performance globale
- le plafonnement global des avantages fiscaux en outre-mer est fixé 18 000 € au lieu des 10 000 € applicables pour les investissements réalisés en métropole (sauf pour le « Malraux »).

(1) : La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable (CCH : R.111-2) : elle est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Cette surface habitable est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (caves, sous-sols, remises, combles et greniers aménageables, balcons, vérandas, ...). On ne prend en compte que les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m (CCH : R.353-12 et R.331-10).