

Le Dispositif PINEL

« J'INVESTIS... JE FAIS DES ÉCONOMIES »

► COMMENT ÇA MARCHE ?

**JUSQU'À 63 000 €
DE RÉDUCTION D'IMPÔT**

L'article 5 de la loi de finances pour 2015 introduit le nouveau dispositif PINEL en remplacement du dispositif Duflot.

Lorsqu'un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf (ou en VEFA) entre le 01/09/2014 et le 31/12/2021 en zone B1, il peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu **jusqu'à 21% du prix de revient** du logement en fonction de l'option fiscale retenue, dans la double limite de 300 000 € et d'un plafond de 5 500 € / m² de surface habitable.

1 Mode de calcul

Le taux de réduction d'impôt est fixé à :

- 12% : engagement initial de location de 6 ans, non prorogé
- 18% : engagement initial de 9 ans
ou engagement initial de 6 ans prorogé de 3 ans (12%+6%)
- 21% : engagement initial de 9 ans prorogé 1 fois de 3 ans (18%+3%)
ou engagement initial de 6 ans prorogé 2 fois de 3 ans (12%+6%+3%)

IMPORTANT : le montant total des réductions d'impôt doit respecter le plafonnement des niches fiscales de 10 000 €

2 Logements éligibles

- **Logement acquis** entre le 01/09/2014 et le 31/12/2021 en zone B1
 - neuf ou en VEFA
 - qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production d'un logement neuf
 - indécouvert ou affecté à un autre usage qui fait ou qui a fait l'objet de travaux lourds
- **Logement que le contribuable fait construire** et dont le PC est déposé entre le 01/09/2014 et le 31/12/2021 en zone B1

3 Niveau de performance énergétique exigé

- **Logement neuf** :
 - RT 2012 (Dépôt PC > 31/12/2012)
- **Bâtiment existant** :
 - Labels HPE, HPE Rénovation, BBC Énergétique Rénovation et BBC Rénovation 2009

4 Cas particulier de la souscription de titres de scpi

Elle permet également de bénéficier du dispositif à condition que 95% de cette souscription soit investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions prévues. Dans ce cas, la réduction d'impôt est calculée sur 100% du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

5 Plafonds de loyer (Baux conclus en 2020)

ZONE	Abis	A	B1
€uros / m ²	17,17	12,75	10,28

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface utile 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.

6 Plafonds de ressources

Revenu Fiscal de Référence 2018 – Bail conclu en 2020

COMPOSITION DU FOYER	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule (PS)	31 165 €	28 049 €
Couple marié ou non (C)	41 618 €	37 456 €
PS ou C + 1 pers à charge (PàC)	50 049 €	45 044 €
PS ou C + 2 PàC	60 420 €	54 379 €
PS ou C + 3 PàC	71 078 €	63 970 €
PS ou C + 4 PàC	80 103 €	72 093 €
par personne supplémentaire	8 936 €	8 041 €