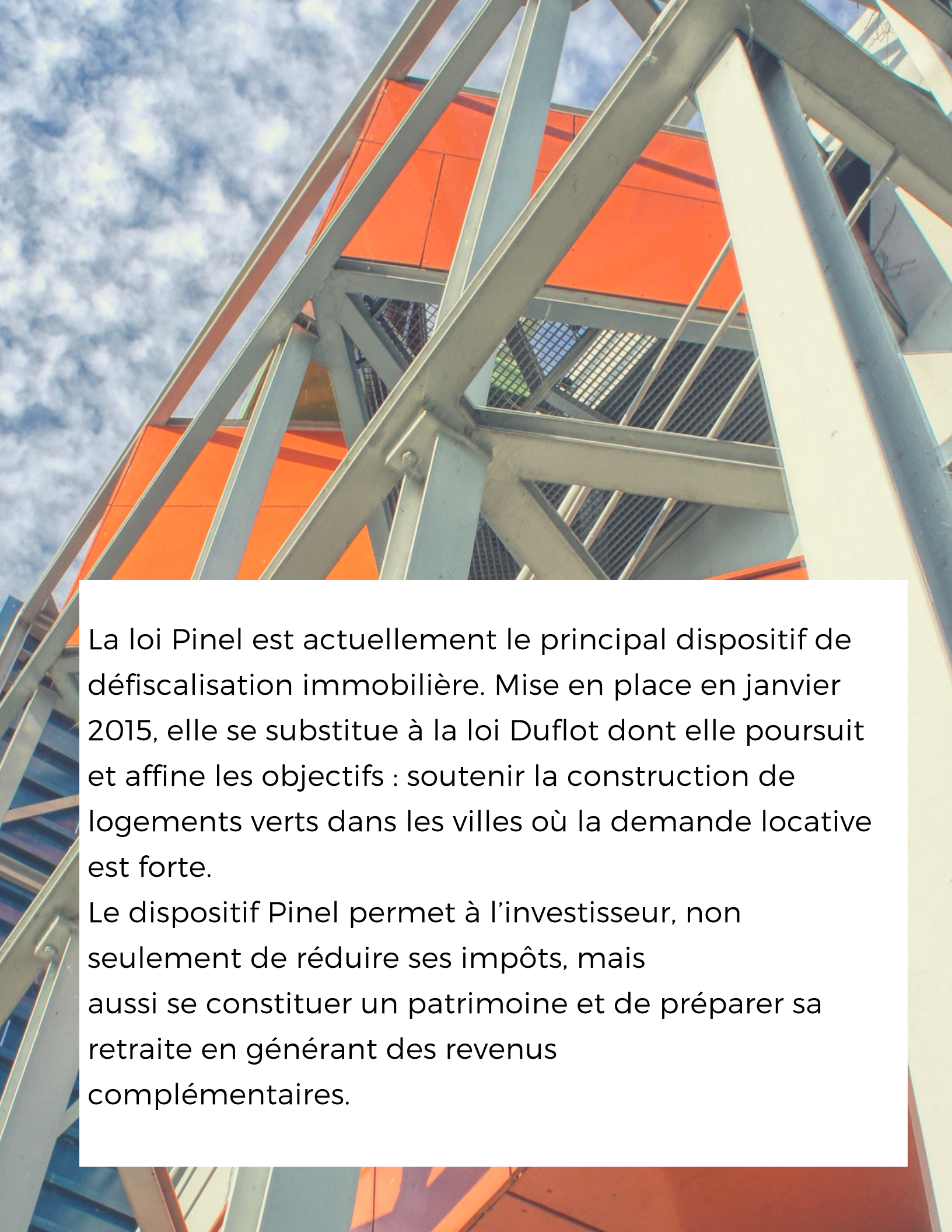


LA LOI PINEL

INVESTISSEMENT NEUF IMMOBILIER





La loi Pinel est actuellement le principal dispositif de défiscalisation immobilière. Mise en place en janvier 2015, elle se substitue à la loi Duflot dont elle poursuit et affine les objectifs : soutenir la construction de logements verts dans les villes où la demande locative est forte.

Le dispositif Pinel permet à l'investisseur, non seulement de réduire ses impôts, mais aussi se constituer un patrimoine et de préparer sa retraite en générant des revenus complémentaires.

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA NOUVELLE LOI

La loi Pinel permet aux particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du prix d'achat en métropole et 32 % en Outremer, contre seulement 18 % et 29 % dans le cadre du dispositif Duflot. Cette nouvelle mouture offre la possibilité de choisir la durée du dispositif employé : 6, 9 ou 12 ans de location Pinel pour une réduction d'impôts à hauteur de 12, 18 ou 21 % du prix du bien en métropole et 23, 29 et 32% Outremer. (Prix du bien limité à 300 000 €). Le dispositif intègre un volet écologique incitant à l'acquisition de logements performants et prévoit une dimension sociale avec des plafonds de revenus et loyers. Un contribuable ne peut toutefois utiliser ce dispositif que pour deux logements par an.



CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Quels sont les logements concernés ?

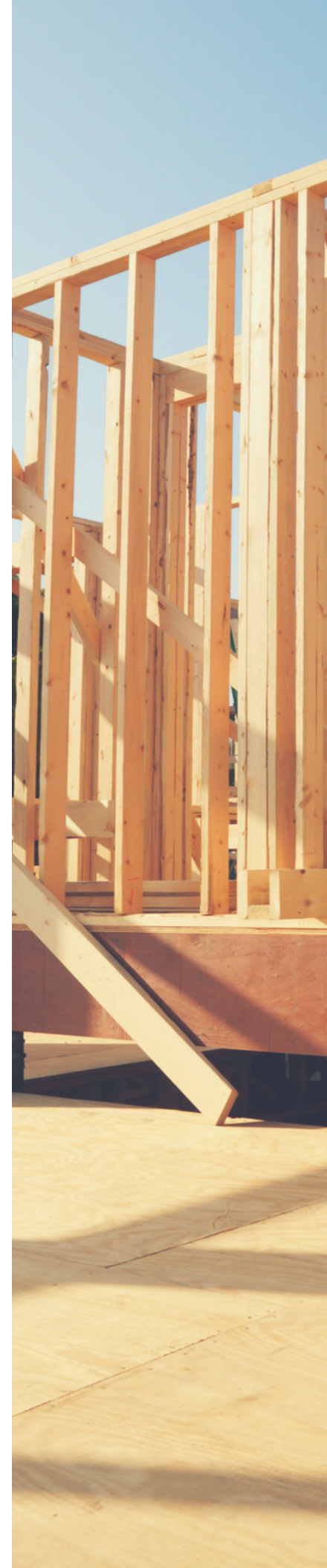
Seuls les biens présentant les caractéristiques suivantes

sont éligibles :

-> Le logement doit être acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA), et avoir obtenu le label BBC 2005 ou RT 2012. Quant aux logements acquis non neufs, ils doivent faire l'objet de rénovations et justifier du label « HPE rénovation 2009 » ou « BBC rénovation 2009 » avant le 31 décembre de l'année de leur deuxième anniversaire.

-> Le calcul de la réduction d'impôts s'applique sur le prix d'achat du bien, dans la limite de 300 000 € par lot et 5 500 € par m². Le prix réel du bien peut toutefois excéder ce montant. De fait, le dispositif Pinel peut donc octroyer jusqu'à 63 000 € de réductions d'impôts en métropole et 96 000 € Outremer.

-> Le logement doit se situer dans une zone tendue, parmi les communes classées des zones A, A bis et B1. Toutefois, les biens construits dans certaines villes de la zone B2 où existent des tensions locales peuvent ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal du dispositif Pinel, dès lors qu'ils ont fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat.



LOUER UN BIEN PINEL

Quelles conditions respecter concernant la location ?

-> L'acquéreur s'engage à louer le logement pendant 6, 9 ou 12 ans, selon le type de dispositif choisi. A noter que la durée peut-être modulée en cours de dispositif.

-> Dès le 1er janvier 2015 et à la différence du dispositif Duflot, la location pourra être conclue avec un ascendant ou descendant du contribuable s'il est hors de son foyer fiscal.

-> La location du bien acquis doit être non-meublée.

-> Le bail de location doit être signé dans les 12 mois suivants l'acquisition ou finition du logement.

-> Le locataire doit faire du logement Pinel sa résidence principale.

-> Un plafond de loyer est imposé selon la zone géographique du logement :

- Zone A Bis : 16,72€/m² maximum
- Zone A : 12,42€/m² maximum
- Zone B1 : 10€/m² maximum
- Zone B2 : 8,69€/m² maximum

Ces plafonds sont ceux imposés aux baux signés en 2015 et ne comprennent pas les charges.

Toutefois les plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année.

Outremer, les plafonds sont ceux de la zone B1 : 10€/m² sauf pour : La Nouvelle-Calédonie, la Polynésie Française ainsi que les îles Wallis-et-Futuna

(dont les plafonds sont ceux de la zone A :

10,42€/m²)

