



LOI PINEL - LOI PINEL « + » PROLONGATION ET REFONTE

✓ Enjeu

La loi Pinel lie la défiscalisation de l'impôt sur le revenu liée à l'acquisition d'un logement neuf ou à rénover en vue d'être loué au titre de résidence principale. La loi de finances pour 2021 lui accorde un sursis de trois années supplémentaires accompagné d'une réduction progressive de l'avantage fiscal à partir de 2023, année à partir de laquelle un nouveau dispositif sera proposé.

✓ Modalités de fonctionnement

La loi Pinel concerne l'investissement dans les biens suivants : logement neuf, logement en l'état futur d'achèvement, logement construit par l'investisseur, logement ancien faisant l'objet de travaux de rénovation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, logement faisant l'objet de travaux de réhabilitation et local transformé en logement d'habitation.

Le bien doit se situer en zone géographique dite « tendue », où l'offre de logement locatif est nettement inférieure à la demande (zones A, A bis, ou B1) et respecter un niveau de performance énergétique globale en fonction du type d'acquisition (neuf ou à construire : RT 2012 ; biens nécessitant des travaux : label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009).

Le bien doit être loué non meublé à titre de résidence principale au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.

L'avantage fiscal est conditionné :

· aux revenus du locataire qui doivent être inférieurs ou égaux à des plafonds différents selon la zone géographique éligible où se situe le bien (ex : 57.357 € en revenu de référence 2019 pour un couple en zone A).

· à un plafond de loyer au m² déterminé selon la zone géographique éligible (ex : 13,04 € / m² en zone A en 2021).

✓ Cadre fiscal

La réduction d'impôt est calculée à partir du **prix de revient net du logement** (dans la limite d'un investissement maximum de 300.000 € / an pour 2 logements maximum). Ce prix de revient comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation. La réduction d'impôt est calculée en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de sa location :

Période de location	Réduction d'impôt actuelle	Réduction d'impôt en 2023*	Réduction d'impôt en 2024*
6 ans	12 %	10,5 %	9 %
9 ans	18 %	15 %	12 %
12 ans	21 %	17,5 %	14 %

* Entre 2023 et 2024, les taux actuels du Pinel seront maintenus à titre dérogatoire pour les logements situés dans **les quartiers prioritaires** de la politique de la ville, ainsi que pour les logements respectant certains **critères de qualité environnementale et d'usage (surface par pièce, double exposition, espace privatif...)**. Ces conditions seront fixées par décret.



Le nouveau dispositif Pinel « + » apparaîtra en janvier 2023. La réduction d'impôt pourra atteindre à 21% du prix de revient du bien s'il respecte les nouvelles normes. Cela impactera le coût de la construction. Saisir les opportunités en 2021-2022 est donc recommandé !

Rappel : je travaille avec différentes plateformes immobilières et plusieurs promoteurs (Bouygues, Kaufmann & Broad, Les Nouveaux Constructeurs, Nexity, Vinci Immobilier,...).