

## Les fiches pratiques de VDB

# La loi Pinel pour défiscaliser en 2017

Le projet de Loi de Finances pour 2013 a annoncé la mise en place, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, d'un nouveau dispositif d'investissement locatif valable jusqu'au 31 décembre 2016, la Loi Duflot qui a pour objectif de favoriser la construction de logements neufs indispensables au besoin de la population.

En août 2014, lors de l'annonce du plan de relance du gouvernement, le premier ministre à annoncé la mise en place d'un nouveau dispositif visant à améliorer l'intérêt et l'impact de la loi Duflot, à savoir la Loi Pinel. Ce dispositif a été précisé lors de la diffusion du Projet de Loi de Finances 2015 communiqué au 1<sup>er</sup> octobre 2014.

## Le principe de la loi Pinel

Le dispositif Pinel s'adresse à tout contribuable domicilié en France qui souhaite acheter un logement neuf labellisé BBC pour le louer. En contrepartie, il bénéficie d'une **réduction d'impôt pouvant atteindre jusqu'à 21% du montant investi sur 12 ans maximum plafonné à 300 000 €/an, soit jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôts maximum sur la période en métropole (96 000 € maxi en Outre-mer)**, avec la possibilité de réaliser deux investissements par an. Un plafonnement du prix au m<sup>2</sup> (5500€/m<sup>2</sup>) intervient dans l'évaluation de la réduction d'impôt.

## Ce qui change par rapport à la loi Duflot

Si globalement, le principe, les conditions d'éligibilités, les plafonds restent identiques à la loi Duflot (*cf Fiche pratique Duflot*), le dispositif Pinel propose trois évolutions non négligeables, concernant la durée d'engagement, le taux de réduction d'impôts et la possibilité de louer à des membres de sa famille, renforçant d'autant plus la souplesse et l'intérêt de ce dispositif au yeux des investisseurs ainsi avertis...

### Durée d'engagement

En contrepartie de l'avantage fiscal souhaité, l'investisseur doit s'engager sur une période déterminée de location du logement.

Il est proposé d'aménager la durée de l'engagement de location conditionnant le bénéfice de la réduction d'impôt pour l'adapter à une plus grande diversité d'investisseurs.

Ainsi, au lieu d'un engagement de location minimale unique de neuf ans, les contribuables pourront opter pour un engagement de location minimale de **six ans** ou de **neuf ans**.

De plus, les contribuables pourront, à l'issue de leur engagement initial de six ou neuf ans, proroger cet engagement pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à **douze ans** la durée de leur engagement de location en prolongeant le bénéfice de l'avantage fiscal.

### Taux de réduction d'impôts en métropole

Les investisseurs bénéficieront de **taux de réduction d'impôts** variant en fonction de la durée de l'investissement : **12 %** pour un engagement de six ans, **18 %** pour un engagement de neuf ans et **21 %** pour un engagement de douze ans.

Ce faisant, le dispositif s'adresse à un panel d'investisseurs plus étendu et, notamment, à ceux qui pouvaient jusqu'ici s'en être détournés en raison d'une durée d'investissement jugée non adaptée à l'horizon de leur projet immobilier.

### Location à des membres de la famille

Afin de permettre aux contribuables de disposer de leur logement pour répondre à des besoins familiaux, sans perdre le bénéfice de leur avantage fiscal les nouveaux investisseurs auront désormais la **possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou à leurs descendants**, dès lors que les conditions d'application du dispositif seront remplies et, notamment, dès lors que les plafonds de loyer et ceux de ressources des ascendants ou descendants seront respectés.

## Dates de mise en application et durée

Ces mesures s'appliquent aux investissements réalisés (acte notarié) à compter du **1<sup>er</sup> septembre 2014**, et prendront fin au **31 décembre 2017**.

## Les conditions d'éligibilité du dispositif Pinel

### La géographie du logement (zonage Pinel)

| Zones | Villes                                  | Dispositif Pinel                   |
|-------|---|------------------------------------|
| A bis | Paris et région parisienne              | éligible                           |
| A     | région parisienne, Côte d'Azur, Vaudois | éligible                           |
| B1    | certaines grandes agglomérations        | éligible                           |
| B2    | villes de + de 50 000 habitants         | éligible sur agrément ministériel* |
| C     | villes de - de 50 000 habitants         | non-éligible                       |

Comme la loi Scellier et Duflot, l'éligibilité du **dispositif Pinel est soumis à un zonage** qui concerne des secteurs géographiques dits « sensibles », c'est-à-dire là où il existe une forte demande locative ou une pénurie de logements. Ainsi, **les zones A bis, A, B1 et B2\* y sont éligibles**. On notera **l'exclusion de certaines villes de la zone B2 et la zone C**.

### La labellisation BBC

Les logements concernés par le dispositif Pinel doivent être **neufs** ou avoir fait l'objet d'une **rénovation totale**. Ils doivent impérativement être de la **norme RT 2012** et le **label BBC 2005** (Bâtiment Basse Consommation).

### Le plafonnement des ressources du locataire

Le logement devra être **loué nu à des locataires dont les ressources sont plafonnées**. Ces plafonds dépendent de la **composition du foyer du locataire** et du **zonage du logement**, comme indiqué dans le tableau ci-dessous (référence bail 2016, ressources : revenu fiscal de référence N-2):

| Composition du foyer du locataire                  | Zonage du logement |          |         |         |
|--|--------------------|----------|---------|---------|
|  | A bis              | A        | B1      | B2      |
| Personne seule                                     | 36 993             | 36 993   | 30 151  | 27 136  |
| Couple   | 55 287             | 55 287   | 40 265  | 36 238  |
| Personne seule ou couple avec 1 personne à charge  | 72 476             | 66 460   | 48 422  | 43 580  |
| Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge | 86 531             | 79 606   | 58 456  | 52 611  |
| Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge | 102 955            | 94 240   | 68 766  | 61 890  |
| Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge | 115 851            | 106 049  | 77 499  | 69 749  |
| Majoration par personne à charge supplémentaire    | + 12 908           | + 11 816 | + 8 646 | + 7 780 |

### Le plafonnement des loyers

Pour les contrats de bail conclus en 2016, les **loyers seront plafonnés suivant le zonage et la taille du logement**. En **zone A bis**, le loyer maximal praticable sera de **16.83 €/m<sup>2</sup>** et de **12.50 €/m<sup>2</sup>** dans le **reste de la zone A**. En **zone B1**, ce même seuil tombera à **10,07 €/m<sup>2</sup>**, et à **8.75 €/m<sup>2</sup>** en **zone B2(avec dérogation)**.

Pour calculer le loyer mensuel hors charge du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer /m<sup>2</sup> par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où « S » est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

Le tableau ci-dessous reprend en moyenne , en fonction de la zone et du type de logement, **les plafonds de loyers, lors d'un investissement Pinel** :

| Type du logement                        | Zonage du logement           |                              |                              |                             |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|   | A bis                        | A                            | B1                           | B2                          |
| T3 et + ( <b>plafond de référence</b> ) | <b>16.83 €/m<sup>2</sup></b> | <b>12.50 €/m<sup>2</sup></b> | <b>10.07 €/m<sup>2</sup></b> | <b>8.75 €/m<sup>2</sup></b> |
| T2                                      | 18.17 €/m <sup>2</sup>       | 13.5 €/m <sup>2</sup>        | 10.87 €/m <sup>2</sup>       | 9.45 €/m <sup>2</sup>       |
| T1                                      | 19.82 €/m <sup>2</sup>       | 14.72 €/m <sup>2</sup>       | 11.86 €/m <sup>2</sup>       | 10.31 €/m <sup>2</sup>      |

## La réduction d'impôt avec la loi Pinel

La **réduction d'impôt accordée par le dispositif Pinel** entre dans le cadre du plafonnement des **niches fiscales** prévu par la loi de Finances, s'élevant à **10 000 € annuel**.(18 000 € en Outre-mer)

Concernant la déclaration des revenus fonciers dans le cadre du dispositif Pinel, les **intérêts d'emprunt**, les **frais d'assurance, de gestion et d'entretien** seront **déductibles des loyers**...

## La Loi Pinel majorée en Outre-mer ( Départements et Communautés)

Tout contribuable Français qui fait l'acquisition d'un logement neuf à but locatif situé en **Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre- et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna**, bénéficie de la **loi Pinel Outre-mer**.

Sous conditions spécifiques, les investisseurs bénéficieront de **taux de réduction d'impôts plus important qu'en métropole** variant en fonction de la durée de l'investissement : **23 %** pour un engagement de six ans, **29 %** pour un engagement de neuf ans et **32 %** pour un engagement de douze ans. (réduction d'impôt maxi de 96 000€ sur 12 ans)

## Exemples de réductions d'impôt avec la loi Pinel métropole

| Durée de l'engagement à louer | Montant de l'investissement réalisé    |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|
|                               | 100 K€                                 | 150 K€                                 | 200 K€                                 | 250 K€                                 | 300 K€                                 |
| Durée de 6 ans (Taux 12%)     | 2 000 €                                | 3 000 €                                | 4 000 €                                | 5 000 €                                | 6 000 €                                |
| Durée de 9 ans (Taux 18%)     | 2 000 €                                | 3 000 €                                | 4 000 €                                | 5 000 €                                | 6 000 €                                |
| Durée de 12 ans (Taux de 21%) | 2 000 € sur 9 ans<br>1 000 € sur 3 ans | 3 000 € sur 9 ans<br>1 500 € sur 3 ans | 4 000 € sur 9 ans<br>2 000 € sur 3 ans | 5 000 € sur 9 ans<br>2 500 € sur 3 ans | 6 000 € sur 9 ans<br>3 000 € sur 3 ans |

Ce montant est à déduire annuellement de votre impôt pendant toute la durée de location ; il est directement dégrévé de l'impôt à payer sur l'avis d'imposition