

DISPOSITIF PINEL

Réduction d'impôt
Métropole

BIENS CONCERNÉS

Logements locatifs BBC neufs ou réhabilités et locaux transformés en habitation, situés dans certaines zones en déficit de logements.

PROCESSUS

Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt étalée sur 6, 9 ou 12 ans.

OBJECTIF PUBLIC

Résorber la crise du logement et promouvoir la défense de l'environnement à travers de nouvelles exigences de basse consommation énergétique.

AVANTAGE FISCAL

RÉDUCTION D'IMPÔT

- La réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du logement neuf ou sur le prix de revient (foncier + travaux) du logement réhabilité ou du local transformé.
- La réduction d'impôt est prise en compte pour l'application du plafonnement global de 10 000€ par an.

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt du prix d'acquisition du bien	12%	18%	21%
Réduction d'impôt annuelle	2%/an	2%/an	2%/an sur 9 ans 1%/an sur 3 ans

Le prix servant de base au calcul est plafonné à 5 500 €/m².

! Plafond : La défiscalisation est applicable à l'acquisition de deux biens par an maximum pour une assiette globale de 300 000€.

CONDITIONS

- Engagement de location pour une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans.
- Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, Abis, B1, ou B2 sur agrément spécifique) où se trouve le bien.

Zones	A Bis	A	B1	B2	C
Loyer en €/m ²	17.17	12.75	10.28	8.93	8.93

Comme avec l'ancien dispositif Duflot, on applique aux plafonds de loyer un coefficient multiplicateur calculé selon la formule $0.7 + 19/S$ ("S" représentant la superficie du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

- La location doit prendre effet, pour les biens neufs, dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Pour les biens anciens réhabilités ou transformés, la location doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du bien.

- La location à un ascendant ou un descendant est possible si ce locataire respecte les conditions usuelles de plafond de loyer et de ressources.

- Le locataire est soumis à un plafond de ressources déterminé en fonction de la zone où se situe le bien.

- Plafonds de ressources en euros des locataires
Pour les baux conclus en **2019** :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 236	38 236	31 165	28 049
Couple	57 146	57 146	41 618	37 456
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	74 912	68 693	50 049	45 044
Personne seule ou couple + 2 enfant à charge	89 439	82 282	60 420	54 379
Personne seule ou couple + 3 enfant à charge	106 415	97 407	71 078	63 970
Personne seule ou couple + 4 enfant à charge	119 745	109 613	80 103	72 093
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+13 341	+12 213	+8 936	+8 041

Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2 (revenu fiscal de référence après déduction forfaitaire de 10 %).