

# 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 €/m<sup>2</sup>.

**! 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
Loyer en €/m <sup>2</sup>	17.55	13.04	10.51	9.13

Comme avec l'ancien dispositif Dufflot, 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 **2021** :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 377	38 377	31 280	28 152
Couple	57 357	57 357	41 772	37 594
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	75 188	68 946	50 233	45 210
Personne seule ou couple + 2 enfant à charge	89 769	82 586	60 643	54 579
Personne seule ou couple + 3 enfant à charge	106 807	97 766	71 340	64 206
Personne seule ou couple + 4 enfant à charge	120 186	110 017	80 399	72 359
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+13 390	+12 258	+8 969	+8 070

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