

FICHE DE CONSEILS

INVESTISSEMENT LOCATIF, LE DISPOSITIF PINEL

Le dispositif Pinel permet aux particuliers qui achètent dans le neuf de bénéficier d'une réduction d'impôts.

Ce dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel » est valable jusqu'au 31 décembre 2021

En échange d'une réduction fiscale, l'investisseur s'oblige à louer le bien pour une durée minimum, à un prix plus bas que celui du marché, et à des locataires disposant de ressources inférieures à un certain plafond.

La durée de location et le taux de défiscalisation

La réduction d'impôt dépend de la durée d'engagement de location.

Elle est de 12% du montant de l'investissement réalisé pour la mise en location d'un appartement sur 6 ans, de 18% si l'engagement porte sur 9 ans, et de 21% si ce dernier s'étale sur 12 ans, dans la limite d'un plafond par m2 de surface habitable fixé à 5 500 € et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Les conditions

Le dispositif concerne les logements :

- acquis neufs ou en état futur d'achèvement (VEFA) entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017,
- à construire avec une demande de permis de construire effectuée entre ces mêmes dates,
- acheté durant la même période mais à réhabiliter pour qu'il présente des performances techniques proches de celles d'un bien neuf,

-ou acquis pendant ce laps de temps mais à transformer en local à usage d'habitation.

Le propriétaire bailleur doit s'engager à louer le logement pendant au moins six ou neuf ans. A l'issue de cette période, il a la possibilité de prolonger le bail pour une ou deux périodes de trois ans, portant la durée maximale à douze ans.

Le logement doit être loué vide à usage de résidence principale pour le locataire et se situer sur une zone éligible au dispositif Pinel (zones : A bis, A, et B1). La loi de finances 2018 a en effet commencé à organiser une sortie des zones B2 et C du champ d'application du système Pinel. Dans ces derniers territoires, la défiscalisation est maintenue pour les acquisitions de logements dont le permis de construire du programme immobilier a été posé avant le 1^{er} janvier 2018 et l'acte authentique de vente signé avant le 1^{er} janvier 2019.

La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret.

Bon à savoir

Les logements situés dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense sont dorénavant éligibles au dispositif. Et ce, quelle que soit la zone géographique (A, Abis, B1, B2 ou C).

Texte de référence :

Loi n° 2017-1837 du 30/12/2017 de finances pour 2018

En savoir + : www.anil.org

Dernière actualisation : Janvier 2018