

Le dispositif Pinel d'investissement locatif

Le dispositif Pinel est une **réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif** en métropole. L'investissement locatif Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf.

Ce dispositif concerne les investissements réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021 (31 décembre 2022 pour le "Pinel Denormandie").

A compter du 1er janvier 2021, le dispositif Pinel est limité aux logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Les logements individuels ne seront plus éligibles.

Introduit par la loi de finances pour 2015, ce dispositif a remplacé la réduction "Duflot" (applicable aux investissements réalisés de janvier 2013 à août 2014) dont il reprend de nombreuses caractéristiques avec néanmoins plusieurs différences notables telles que :

- La possibilité de louer à un ascendant ou un descendant,
- La durée d'engagement fixée sur option du contribuable à 6 ou 9 ans, avec prorogation possible d'une ou deux périodes triennales, permettant au maximum un engagement de 12 ans.

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt l'investisseur doit être impérativement une personne non soumise à l'IS domiciliée fiscalement en France.

Les biens immobiliers détenus directement par le contribuable, personne physiques, sont éligibles à la réduction si cumulativement :

Le bien est :	Précisions
Productif de revenus fonciers	<p>Les revenus provenant de la location doivent être imposés à l'IR dans la catégorie des revenus fonciers.</p> <p>Les immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle ne sont donc pas éligibles</p>
Détenu en pleine propriété	<p>La réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré (tout ou partie).</p> <p>Exception : Lorsque le démembrement de propriété résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.</p>

Remarque

La détention du bien en indivision ou en commun (couples mariés) sont éligibles à la réduction d'impôt.

Seuls peuvent bénéficier de la réduction Pinel :

- Les résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du CGI (France métropolitaine et départements d'outre-mer de Guadeloupe, Guyane, Martinique ou Réunion)
- Les français résidant à Monaco (assujettis à l'IR dans les mêmes conditions que s'ils résidaient en France en application du 1 de l'article 7 de la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963)
- Les personnes qui sont fiscalement domiciliées en France au sens du 2 de l'article 4 B du code précité, c'est-à-dire les agents de l'État qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble des revenus, peuvent également bénéficier de la réduction d'impôt
- Les "non-résidents Schumacker" assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France au sens de la jurisprudence de la CJUE

Les non-résidents passibles de l'impôt en France à raison de leurs revenus de source française ne peuvent pas bénéficier de la réduction, il s'agit notamment des résidents de Polynésie française, des îles Wallis et Futuna, des Îles Terres australes et antarctiques françaises, de Saint-Pierre-et-Miquelon, de Saint-Martin, de Saint-Barthélemy et de Nouvelle-Calédonie.

Les investissements éligibles au dispositif Pinel sont les immeubles à usage d'habitation.

Cas particulier : Les locaux à usage mixte peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal à condition que les 3/4 au moins de leur superficie soient affectés à l'habitation (dans ce cas, le bénéfice de la mesure ne concerne que la partie affectée à l'usage d'habitation).

Le dispositif Pinel s'applique aux logements neufs ou assimilés destinés à être loués.

Logements éligibles (sous conditions) :

- **Les logements neufs :** Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été ni habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Ne peuvent pas être considérés comme neufs les logements dont la première location a pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.
- **Logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) :** "La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux."
- Logement que le contribuable fait construire : Il peut s'agir de constructions ou d'additions de constructions ou de surélévations. Cas particulier : Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt, s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies (bail à construction et emphytéotique).
- Logements réhabilités : La réduction Pinel s'applique aux acquisitions de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Ces travaux peuvent être réalisés:
 - par le contribuable ou le vendeur dans le cadre d'une VIR, le contribuable qui acquiesce donc un logement en vue de le réhabiliter
 - par le précédent propriétaire, dans ce cas le contribuable achète un logement réhabilité.

- **Logements transformés** : L'avantage Pinel s'applique lorsque le contribuable acquière :
 - un local affecté à un usage autre que l'habitation, qu'il transforme ensuite en logement à usage d'habitation ;
 - un logement issu de la transformation, avant son acquisition, d'un local affecté à un usage autre que l'habitation.
- **Local inachevé** : Local non achevé qui n'a jamais été utilisé ni occupé entre l'acquisition et l'achèvement. Le local pouvait initialement avoir une destination autre que l'habitation mais sa destination finale doit bien être l'habitation.
- **Logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA** : Logements achevés qui ont déjà été habités et qui vont subir des travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts.
- **Logements anciens faisant l'objet de travaux dans des communes dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation (Dispositif "Denormandie")** :
 - Pour les acquisitions ou souscriptions réalisées avant 2020 : travaux de rénovation réalisés sur des logements anciens (tous travaux de modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables, pour réaliser des économies d'énergie ou de création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes - à l'exception des travaux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément) ;
 - Pour les acquisitions et souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2020, les travaux d'amélioration sont désormais éligibles en lieu et place des travaux de rénovation.

Localisation du logement : Pour bénéficier du dispositif, le logement doit être situé dans une commune éligible.

Depuis le 1er janvier 2018, les zones géographiques éligibles au dispositif sont :

- celles qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : zones A, A bis et B1 ;
- celles qui sont couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (départ de casernes, sites militaires abandonnés, etc.). Cette dernière zone s'applique dès l'imposition des revenus 2017. Depuis le 1er janvier 2019, les zones qui ont été couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense au cours des 8 années précédant l'investissement sont également éligibles.

Le ministère de la cohésion des territoires a mis en place un [outil de simulation et de calcul](#).

Voici également comment connaître la [zone de sa commune](#).

Remarque

Les zones B2 et C sont exclues du dispositif Pinel depuis le 1er janvier 2018 (acquisition ou dépôt d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 2017).

Une période transitoire a été prévue pour les investissements en zone B2 et C concernant les logements (neuf, VEFA, construction par le contribuable) dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017, à condition que la vente définitive (devant notaire) soit réalisée avant le 15 mars 2019 (peu importe le fait générateur de l'impôt prévu par le dispositif Pinel).

Comme pour le dispositif Duflot, l'éligibilité du bien au dispositif Pinel est subordonnée au respect de conditions relatives à la réglementation thermique du bien, dite "éco-conditionnalité".

Constructions neuves

L'éco-conditionnalité s'applique aux logements :

- acquis neufs,
- en l'état futur d'achèvement,
- que le contribuable fait construire ou dont il achève la construction lorsqu'ils ont été acquis inachevés

Logements anciens

Les logement concernés sont :

- logements réhabilités,
- logements transformés,
- logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

Pour bénéficier de l'avantage Pinel, **le propriétaire du logement doit s'engager à conserver le logement pendant une durée minimum de 6 ou 9 ans.**

Lorsque le propriétaire du logement est une personne morale, les associés doivent en outre prendre l'engagement de conserver leur parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

L'engagement de location doit être pris pour :

- **engagement initial** : 6 ou 9 ans (sur option du contribuable),
- **engagement prorogé** :
 - 3 ans renouvelable une fois si l'engagement initial était de 6 ans,
 - 3 ans non renouvelable si l'engagement initial était de 9 ans

La durée maximum est donc de 12 ans dans tous les cas.

Pour être éligible à la réduction Pinel, la location doit être consentie selon les modalités suivantes :

- Le logement doit être **loué nu à usage d'habitation principale** du locataire
- Le logement doit être **mis en location dans un certain délai** qui dépend de la nature du bien :
 - Soit 12 mois qui suivent la date d'acquisition
 - Soit 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux
 - Soit 12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement
- La durée minimale de location est **fixée sur option du contribuable à 6 ou 9 ans**. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est **irrévocable pour le logement considéré**.
- Le logement doit être loué de manière **effective et continue**.
- Les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession sont éligibles au dispositif Pinel (toutes conditions étant par ailleurs remplies) si le logement **reste la propriété du bailleur jusqu'au terme de l'engagement de location**.

Modalités de calcul du plafond de loyer

Pour bénéficier du dispositif Pinel, le bailleur doit s'engager à ce que le montant du loyer du logement ne soit pas supérieur à un certains plafonds.

Les plafonds de loyers sont fixés annuellement par décret ou peuvent également faire l'objet d'un arrêté de modulation (uniquement en métropole pour l'heure). Ils sont exprimés mensuellement au m². Ces plafonds varient donc en fonction de la surface habitable. À ce plafond de loyer doit être appliqué un coefficient multiplicateur pour tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Remarque

Les plafonds de loyers doivent être respectés pendant toute la période de l'engagement de location (initiale et prorogée) quelque soit la qualité du locataire.

Résumé :

Introduit par l'article 5 de la loi de finances pour 2015 le dispositif d'investissement locatif Pinel concerne les opérations réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Les opérations antérieures peuvent être éligibles au dispositif Duflot.

À compter du 1er janvier 2021, le dispositif Pinel est réservé aux investissements réalisés dans des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif, conformément à l'article 161 de la loi de finances pour 2020.

Le logement doit être loué nu pendant six ou neuf ans prorogables jusqu'à douze. Les revenus du locataire doivent être inférieurs à un plafond fixé par l'article 2 terdecies D de l'annexe 3 du code général des impôts, afin de réserver les logements concernés aux ménages modestes.

La location est également soumise au respect de plafonds de loyers fixés par décret. Pour 2020, les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont précisés par l'administration fiscale par une instruction fiscale en date du 7 février 2020. Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant du propriétaire, à condition qu'il ne fasse pas partie de son foyer fiscal et que les plafonds de loyer et de ressources du locataire soient respectés.

Le logement doit atteindre un niveau global de performance énergétique fixé par l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe 3 du code général des impôts.

Le propriétaire s'engage sur une durée initiale de location de 6 ou 9 ans au choix, prorogable jusqu'à 12 ans. L'avantage fiscal est croissant et réparti sur toute la durée d'engagement, dans la limite d'un plafond global de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré : 12% du prix d'achat du bien sur six ans, 18% sur neuf ans, avec une déduction complémentaire en cas de prorogation de l'engagement.

Les investissements réalisés par le biais d'une société civile de placement immobilier (SCPI) bénéficient du dispositif Pinel dans les mêmes conditions que ceux réalisés par les particuliers.

Enfin, les logements éligibles doivent être construits dans des zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ; à compter du 1er janvier 2018, seules les zones A, A bis et B1 du territoire sont éligibles.

Toutefois, conformément à l'article 187 de la loi de finances pour 2019, le dispositif est maintenu dans les zones B2 et C pour les acquisitions ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, avec signature de l'acte d'acquisition avant le 15 mars 2019.