

Le dispositif Pinel

La Loi Pinel permet de baisser votre pression fiscale grâce à une réduction d'impôt.

Les modalités de calcul et d'imputation de la réduction d'impôt sont similaires à celles prévues par les dispositifs précédents dit « Scellier » et « Duflo ».

Les contribuables qui acquièrent, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, dans les zones A et B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition de s'engager à le louer nu. Le taux de l'avantage varie selon la durée d'engagement et la localisation du logement (en métropole ou outre-mer) :

- 6 ans, réduction d'impôt de 12 %
- 9 ans, réduction d'impôt de 18 %

A l'issue de cette période d'engagement initial, il peut poursuivre son engagement, par période(s) de 3 ans, sans toutefois que la durée d'octroi de l'avantage fiscal excède 12 ans.

Ainsi :

- en cas d'engagement initial de 6 ans, le contribuable peut proroger son engagement sur 1 ou 2 période(s) de 3 ans, (réduction d'impôt de 6 % puis 3 %)
- en cas d'engagement initial de 9 ans, le contribuable peut proroger son engagement sur 1 seule période de 3 ans, (réduction d'impôt de 3 %)

-

Dans tous les cas, la possibilité de proroger l'engagement de location pour 1 ou 2 périodes triennales ne s'applique qu'aux investissements pour lesquels aucun cas de remise en cause de la réduction d'impôt obtenue n'a été constaté au titre de la période d'engagement de location antérieure, c'est-à-dire au titre :

- de la période couverte par l'engagement initial de location, s'agissant d'une première période triennale de prorogation ;
- de la période couverte par l'engagement prorogé de location, s'agissant d'une seconde période triennale de prorogation.

Par ailleurs, la faculté de proroger l'engagement de location est réservée aux contribuables fiscalement domiciliés en France au titre de l'année d'exercice de cette prorogation (c'est-à-dire l'année au cours de laquelle intervient le terme de la période de location concernée, initiale ou prorogée).

Nombre d'investissements ouvrant droit à réduction

Au titre d'une même année, un contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'au titre de 2 logements maximum (ce principe concerne l'acquisition en direct ainsi que via une société à l'IR autre qu'une SCPI).

Il peut en revanche cumuler, au titre d'une même année, la réduction pour l'acquisition d'un ou 2 logement(s) et pour souscription au capital de SCPI.

Conditions tenant à l'achèvement ou au caractère "neuf"

Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, l'achèvement du logement (acquisition de logement en VEFA ou construction de nouveau logement) ou des travaux (réhabilitation, transformation...) doit intervenir :

- dans les 30 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- dans les 30 mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire,
- au plus tard le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné, pour les logements qui font l'objet de travaux de rénovation, de réhabilitation ou de transformation.

Ecoconditionnalité

La réduction d'impôt ne s'applique qu'aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné et de la localisation du logement.

Aucune condition d'écoconditionnalité ne s'appliquerait à Mayotte.

Situation géographique

Seuls les logements situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, sont éligibles à la réduction d'impôt : il s'agit des communes classées dans les zones Abis, A et B1.

- pour les investissements réalisés du 1er septembre au 30 septembre 2014, il s'agit des communes classées dans les zones A et B1 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif "Scellier",
- pour les investissements réalisés à compter du 1er octobre 2014, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 définies par l'arrêté du 1er août 2014 (modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014). Les communes ayant été déclassées par cet arrêté en zones B1 et B2 bénéficient d'une mesure transitoire :
- pour les communes déclassées de la zone A à la zone B1, l'ancien zonage (c'est-à-dire le maintien en zone A) reste applicable aux logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er octobre 2014 et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire, aux logements pour lesquels une promesse de vente a acquis date certaine avant le 1er octobre 2014 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er octobre 2014.

- pour les communes déclassées de la zone B1 à la zone B2, l'ancien zonage reste applicable aux logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er janvier 2015 et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire, à ceux pour lesquels une promesse de vente a acquis date certaine avant le 1er janvier 2015 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er janvier 2015.

Dans les autres zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zone B2), la réduction d'impôt s'applique uniquement dans les communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif qui ont fait l'objet, dans des conditions définies par décret, d'un agrément du représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat.

Engagement de location et/ou de conservation des parts

Engagement de location :

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit s'engager à donner le logement en location nue, dans un délai de 12 mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si celle-ci est postérieure, à usage d'habitation principale du locataire, pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans au choix du contribuable (ce choix aura une incidence sur le taux de la réduction). A l'issue de cette période d'engagement, le contribuable peut le proroger pour 1 ou 2 périodes de 3 ans (cf ci-dessous).

Le locataire ne peut pas être un membre du foyer fiscal ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, un des associés ou un membre du foyer fiscal d'un des associés.

En revanche, mais uniquement pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015, la location peut être consentie à un ascendant ou un descendant du contribuable (ou de l'un des associés), sous réserve du respect des conditions de loyer et de ressources¹.

La réduction d'impôt est également accordée dans le cas où la location est consentie à un organisme public ou privé à la condition que cet organisme donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale et qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit respecter des conditions :

- de loyer (identiques à celles du dispositif Duflot),
- et de ressources du locataire (appréciées à la date de conclusion du bail et également identiques à celles du dispositif Duflot).

Les plafonds de loyer peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

¹ Nous vous annexons à ce rapport les différents plafonds de loyers et ressources concernant la location d'un bien sous le dispositif Pinel

Engagement de conservation des parts :

Lorsque l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société (société non soumise à l'IS ou souscription au capital d'une SCPI²), c'est la société propriétaire du logement qui prend l'engagement de louer ce logement.

En contrepartie, chaque associé³ doit s'engager à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société (afférent au logement acquis au moyen de la souscription et ayant ouvert droit à la réduction d'impôt).

L'engagement de conservation doit porter sur la totalité des titres de la société détenus par le contribuable, quand bien même la société détiendrait également des immeubles qui n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Cet engagement doit être constaté sur un document qui est joint à la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble.

Calcul de la réduction d'impôt

Base de calcul

Logements

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements (ainsi que des souscriptions au capital de SCPI) doublement plafonné :

- un premier plafond s'appliquerait au niveau de chaque logement : le prix de revient des logements est retenu dans la limite de 5 500 € par mètre carré de surface habitable,
- un second plafond global : pour une même année d'imposition, la base de calcul de la réduction d'impôt (Pinel et Duflot confondus pour 2014) est limitée globalement (logements et souscriptions au capital de SCPI confondus) à 300 000 €.

En cas d'acquisition d'un logement dans lequel le contribuable effectue des travaux de rénovation, de réhabilitation ou de transformation (local transformé en logement) la base de la réduction est augmentée du montant de ces travaux.

- Si le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.
- S'il est la propriété d'une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné.

² En cas d'investissement via une SCPI, dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription, l'associé est souvent tenu de conserver ses parts au-delà de la période d'engagement de location au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal (la location prenant effet, dans la plupart des cas, bien après la souscription).

³ Lorsque l'associé est lui-même une société non soumise à l'IS autre qu'une SCPI, les associés de cette dernière qui souhaitent bénéficier de la réduction d'impôt doivent également s'engager à conserver leurs titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la première société.

Parts de SCPI

La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions que pour le logement à l'associé d'une société civile de placement immobilier (SCPI) dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement éligible au dispositif Pinel.

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.

La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription (et non 95 % comme dans le cadre du dispositif Duflot) retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition (limite commune à l'investissement en direct dans le logement).

Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt dépend de la durée d'engagement de location et de la situation du logement (en métropole ou outre-mer). Ces taux sont récapitulés dans le tableau suivant :

	Engagement initial 6 ans		Engagement initial 9 ans	
	Métropole	Outre-mer	Métropole	Outre-mer
Durant la période d'engagement initial	12 % (2 %/an pdt 6 ans)	23 % (3,83 %/an pdt 6 ans)	18 % (2 %/an pdt 9 ans)	29 % (3,22 %/an pdt 9 ans)
1ère période de prorogation de 3 ans	+ 6 % (2 %/an pdt 3 ans)	+ 6 % (2 %/an pdt 3 ans)	+ 3 % (1 %/an pdt 3 ans)	+ 3 % (1 %/an pdt 3 ans)
2ème période de prorogation de 3 ans	+ 3 % (1 %/an pdt 3 ans)	+ 3 % (1 %/an pdt 3 ans)	-	-
Avantage maximal sur 12 ans	21 %	32 %	21 %	32 %

! Attention

Cette réduction d'impôt fait partie des dispositifs pris en compte dans le dispositif de plafonnement global des niches fiscales limitant annuellement l'avantage en impôt retiré des divers investissements défiscalisants réalisés par un contribuable à une somme variable selon l'année d'engagement de l'investissement. Les investissements réalisés en métropole sont soumis au plafond de droit commun de 10 000 €, tandis que les investissements réalisés outre-mer bénéficient du plafond majoré de 18 000 €, mais uniquement à compter de l'imposition des revenus perçus en 2015.

Non-cumul

Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de cette réduction d'impôt et :

- du dispositif Duflot,
- du dispositif Borloo ancien,
- de la réduction d'impôt Girardin ou Jégo (entreprise ou particulier),
- de la réduction d'impôt Malraux,

- du régime dérogatoire de prise en compte des charges afférentes aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et assimilés. Par mesure de tempérament, l'administration admet cependant que les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou assimilés puissent bénéficier de la réduction d'impôt, sous réserve que le bénéfice de déduction spécifique propre à ces immeubles ne soit pas demandé au titre de l'immeuble concerné pendant toute la période d'engagement de location requise pour l'application du dispositif. En conséquence, les contribuables peuvent au titre d'un investissement éligible aux 2 dispositifs fiscaux concernés opter, dans les conditions précitées, pour l'application soit de la réduction d'impôt Pinel, soit du régime spécifique de déduction des charges foncières des monuments historiques.

Reprise de l'avantage

La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

- la rupture de l'un des engagements conditionnant l'octroi de la réduction d'impôt ;
- le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause ne sera effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements de location et/ou de conservation de titres, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

Aucune reprise ne sera effectuée en cas :

- d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégorie du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune,
- de licenciement du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune,
- ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Déclaration fiscale n° 2042 C

- le montant de l'investissement réalisé et achevé en 2015 doit être renseigné :
 - pour les logements situés en métropole : case 7QA en cas d'engagement de location de 6 ans, case 7QB en cas d'engagement de location de 9 ans,
 - pour les logements situés outre-mer : case 7QC en cas d'engagement de location de 6 ans, case 7QD en cas d'engagement de location de 9 ans.

Avertissement :

Il s'agit d'un investissement immobilier qui peut donc parfois engendrer quelques aléas locatifs, c'est pour cette raison que nous vous avons présenté des garanties locatives.

De plus, l'immobilier en général s'appréhende sur du moyen long terme. Votre opération n'échappe pas à cette règle malgré la date fiscale des 9ans. En clair la vente de votre bien dépendra beaucoup de l'état du marché de l'immobilier