

PINEL ANCIEN

Le dispositif PINEL ancien permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, via soit :

- le régime du PINEL transformation
- le régime du PINEL réhabilitation

Le dispositif PINEL ancien s'applique aussi lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeubles à rénover (**VIR**).

Le contrat de VIR conclu entre l'acquéreur et le vendeur d'un immeuble, est l'acte par lequel le vendeur s'engage, dans un délai déterminé, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble et perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur.

Par la conclusion de ce contrat, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété de l'immeuble existant. Les travaux à venir deviennent la propriété de l'acquéreur en fonction de leur exécution, ce dernier étant tenu de payer le prix à mesure de leur avancement.

I. Les avantages fiscaux du PINEL ancien

Le régime du PINEL transformation ou du PINEL réhabilitation, vous offre un avantage fiscal sous forme de réduction d'impôt sur le revenu (IR) en fonction du montant de l'investissement réalisé, en contrepartie d'une location encadrée dans le temps et sous conditions :

- Location nue à usage d'habitation principale ;
- Plafonnement des loyers et locataire ayant des ressources financières limitées.

La réduction d'impôt est calculée sur le **prix de revient du logement**.

Le prix de revient du logement correspond au **prix d'acquisition du local** (tel que déterminé dans le contrat de VIR), augmenté du **prix des travaux** que l'investisseur aura réalisé, sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par an.

Le taux de réduction d'impôt est fixé à :

- 12 % lorsque l'engagement de location est pris pour une durée initiale de 6 ans ;
- 18 % lorsque l'engagement de location est pris pour une durée initiale de 9 ans.

Cette réduction d'impôt est répartie sur la durée de l'engagement de location (soit une réduction d'impôt de 2 % par an).

Dorénavant le dispositif Pinel ancien vous autorise :

- à conclure une location avec un ascendant ou un descendant, hors de votre foyer fiscal ;
- à continuer de bénéficier, à l'issue du délai initial de location, de la réduction d'impôt en prorogeant votre engagement de location, pour une ou deux périodes triennales, suivant que l'engagement initial était de 6 ou 9 ans, dans la limite globale de 12 années.

Prorogation de l'engagement de location pour au plus :

- o 3 ans renouvelable une fois, si votre engagement initial de location était d'une durée de 6 ans (réduction d'impôt de 6 % pour la 1^{ère} période triennale et 3% pour la seconde période triennale) ;
- o 3 ans non renouvelable, si votre engagement initial de location était d'une durée de 9 ans (réduction d'impôt de 3 % pour cette période triennale).

II. Le régime du PINEL transformation

Nous vous proposons : d'acquérir un local non affecté à usage d'habitation, via un contrat de VIR. Dans le cadre de cette acquisition, notre société va réaliser des travaux pour, in fine, vous livrer un bien en l'état de plateau à aménager. Par la suite, vous réaliserez d'autres travaux pour que le local devienne un logement habitable.

1. Condition d'application du dispositif PINEL Transformation

Seuls les **locaux affectés à un usage autre que l'habitation** à la date de l'acquisition, ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance sont éligibles à la réduction d'impôt.

Il s'agit par exemple : des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange ou de hangar.

La réduction d'impôt Pinel s'applique notamment aux logements issus de la transformation, avant leur acquisition, de locaux affectés à un usage autre que l'habitation, que cette opération entre ou non dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Notion de transformation :

Les travaux de transformation s'entendent des **travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant.**

Il en est ainsi lorsque les locaux affectés à un usage autre que l'habitation sont inadaptés à cet usage en raison de leur configuration. Tel est notamment le cas lorsque ces locaux ne comportent pas les équipements rendus nécessaires par les conditions modernes de vie (cuisine, salle de bains, électricité, plomberie).

Performance énergétique :

Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon la situation géographique du logement.

Les logements situés en métropole, doivent bénéficier de l'un ou l'autre des labels suivants :

- le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 », mentionné au 1° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 ;
- le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation », mentionné au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009.

Pour les logements pour lesquels le label HPE ou BBC ne peut être obtenu, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5 mars 2012, pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

- isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;
- fenêtres ;
- système de chauffage ;
- système de production d'eau chaude sanitaire.

2. Contraintes à respecter

Vous ne devrez ni louer, ni utiliser le local, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de transformation.

L'acquisition du logement doit intervenir du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2021. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

L'achèvement des travaux de transformation doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

Exemple :

Acquisition dans le cadre d'une VIR, d'un local commercial pour un prix de 100 000 €. Après travaux réalisés pour le compte de notre société, vous êtes en possession d'un plateau à aménager.

Pour rendre le local définitivement habitable, vous réaliserez d'autres travaux pour un montant de 75 000 € (installation d'une cuisine, d'une salle de bain, de sanitaire, de luminaires, pose du sol et peinture).

A la suite des travaux, vous prenez l'engagement de louer le logement pendant une période de 9 ans, en respectant les conditions du Pinel.

Réduction d'impôt : 175 000 € x 18 % =	31 500 €
31 500 € / 9 =	3 500 €

Vous bénéficierez chaque année d'une réduction au titre de votre impôt sur le revenu de 3 500 €.

III. Le régime du PINEL réhabilitation

Nous vous proposons : d'acquérir un logement qui ne répond pas aux caractéristiques de décence, via un contrat de VIR. Dans le cadre de cette acquisition, notre société va réaliser des travaux pour, in fine, vous livrer un bien en l'état de plateau à aménager. Par la suite, vous réaliserez d'autres travaux pour que le logement satisfasse aux critères de décence.

1. Conditions d'application du dispositif PINEL réhabilitation

Notion de logement à réhabiliter :

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions à titre onéreux de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues par la loi, qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Le logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence s'entend de celui qui ne répond pas, pour au moins quatre des quinze critères de décence fixés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et qui ne respecte pas non plus au moins six des douze critères de performance techniques.

Un logement est considéré comme décent lorsqu'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Exemple :

- dispositifs de retenue des personnes, dans le logement (garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, etc ...) ;
- revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité ;
- éléments de confort (installation de chauffage, cuisine aménagée, installation sanitaire et appareils ménagers).

Les travaux de réhabilitation réalisés doivent avoir permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent.

Performance énergétique :

Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon la situation géographique du logement.

Les logements situés en métropole, doivent bénéficier de l'un ou l'autre des labels suivants :

- le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 », mentionné au 1° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 ;
- le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation », mentionné au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009.

Pour les logements pour lesquels le label HPE ou BBC ne peut être obtenu, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5 mars 2012, pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

- isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;
- fenêtres ;
- système de chauffage ;
- système de production d'eau chaude sanitaire.

2. Contraintes à respecter

Le logement à réhabiliter doit avoir été acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

Vous devrez faire établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié :

- **avant la réalisation des travaux**, un état descriptif du logement constatant qu'il ne correspond pas aux caractéristiques de décence. Cet état doit être établi au moment de l'acquisition du logement (contrat de VIR) avant que notre société vous livre un plateau à aménager ;
- **après la réalisation des travaux** (y compris les travaux que vous aurez réalisés), une attestation indiquant que les travaux donnent au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent.

Les travaux de réhabilitation doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Vous ne devrez ni louer, ni utiliser le local, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de réhabilitation.

Exemple :

Acquisition dans le cadre d'une VIR, d'un logement indécemment pour un prix de 100 000 €. Après travaux réalisés pour le compte de notre société, vous êtes en possession d'un plateau à aménager.

Pour terminer la réhabilitation du logement, vous réaliserez des travaux de réhabilitation pour 75 000 €.

A la suite des travaux, vous prenez l'engagement de louer le logement pendant une période de 12 ans, en respectant les conditions du Pinel.

Réduction d'impôt :

175 000 € x 18 % =	31 500 €
31 500 / 9 =	3 500€
175 000 x 3 % =	5 250 €
5 250 / 3 =	1 750 €

Vous bénéficierez chaque année, pendant 9 ans, d'une réduction au titre de votre impôt sur le revenu (IR) de 3 500 €, puis de 5 250 € durant la dernière période triennale.

IV. Les zones éligibles au dispositif

Le dispositif PINEL était réservé à l'origine aux communes situées dans des zones géographiques spéciales, se caractérisant notamment par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les zones dans lesquelles le dispositif est éligible concerne les zones A, A bis et B1 qui ont été définies par un arrêté du 1^{er} août 2014. Ces zones concernent Paris et sa proche banlieue (A Bis), le reste de la banlieue parisienne (A), et les grandes agglomérations françaises, supérieures à 250 000 habitants et certaines villes du littoral et de la Corse (B1).

Ce recentrage s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018 ou aux constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter de cette même date ou aux constructions pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2018 si l'acquisition est réalisée après le 31 décembre 2018.

Le dispositif est également étendu aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de sites de défense à compter de l'impôt sur le revenu dû au titre de 2017.