

## DISPOSITIF PINEL NEUF

### I. Les avantages fiscaux du PINEL neuf

Il s'agit d'un dispositif fiscal permettant à tout contribuable français de bénéficier **de réductions d'impôts pour tout achat d'un bien immobilier neuf entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2021, dans le but de le mettre en location.**

Un investissement immobilier en Loi Pinel vous permet alors de bénéficier des réductions d'impôts suivantes :

- > **12% du montant du bien pour un engagement de location de 6 ans ;**
- > **18% du montant du bien pour un engagement de location de 9 ans ;**

La réduction d'impôt est donc de 2 % par an.

A l'issue du délai initial de location, vous pouvez continuer à bénéficier de la réduction d'impôt, en **prorogeant votre engagement de location** de 3 ans, et renouvelable une fois en cas d'engagement de 6 ans. La limite globale étant fixée à 12 ans.

Cette prorogation permet de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire de :

- 6 % pour la première période triennale puis 3% en cas de renouvellement, si l'engagement initial était de 6 ans ;
- 3 % pour la période triennale si l'engagement initial était de 9 ans.

A titre d'exemple, pour un investissement de 150 000 €, vous pouvez réduire vos impôts de :

- 18 000 €, soit 3 000 € par an si vous louer votre bien neuf pendant 6 ans.
- 27 000 €, soit 3 000 € par an si vous louer votre bien neuf pendant 9 ans.
- 31 500 €, soit 2 625 € par an si vous louer votre bien neuf pendant 12 ans.

De plus, contrairement au précédent dispositif Duflot, la Loi Pinel vous permet **de louer votre bien à vos descendants ou ascendants**. Si vous êtes parents, vous pouvez ainsi loger vos enfants en restant dans le cadre du dispositif, à la condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal.

## II. Conditions d'application du dispositif

Pour bénéficier de ce dispositif, vous devez néanmoins vous engager à **remplir plusieurs conditions** :

- louer le bien en résidence principale d'un locataire ;
- louer le logement nu ;
- louer le bien pour une durée minimum de 6 années ;
- louer le bien dans les 12 mois qui suivent la livraison du bien ;
- la location doit être effective et continue ;
- respecter les plafonds de loyer et de ressources du locataire établis selon les zones Pinel ;
- respecter des critères de performance énergétique ;

**L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition** (pour les acquisitions à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014).

Des **conditions financières** propres au dispositif Pinel doivent également être respectées :

- l'investissement ne doit pas dépasser la somme de 300 000 € ;
- l'investissement doit être de 5 500 € par m<sup>2</sup> maximum ;
- les investissements sont limités à 2 par an dans la limite des 300 000€ ;
- la réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer ;
- la réduction d'impôt ne peut être reportée d'une année à l'autre.

## III. Exemple

Un contribuable investit en Loi Pinel à hauteur de 200 000 €.

| Durée de location | Réduction d'impôt Pinel  |
|-------------------|--|
| 6 ans             | 4 000 €/an, soit 24 000 € au total   |
| 9 ans             | 4 000 €/an, soit 36 000 € au total   |
| 12 ans            | 4 000 €/an pendant 9 ans, puis 1 500 €1 an pendant 3 ans, soit 42 000 € au total |

#### IV. Loi Pinel et 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. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

La réduction d'impôt PINEL s'applique aux acquisitions d'un logement en l'état futur d'achèvement réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2021 (la date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat).

La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre de la construction soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

Par ailleurs, le bien immobilier doit répondre aux normes BBC : RT 2012 ou BBC 2005 et doit être situé en France ou dans une collectivité territoriale d'Outre-Mer et dans des communes classées par arrêté en zone géographique où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs est le plus marqué ou, pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

Les communes classées en zones B2 et C ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 mais le dispositif est maintenu dans ces zones pour les acquisitions de logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 et dont l'acquisition est réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.