

Dispositif PINEL



RÉDUCTION D'IMPÔTS EN FRANCE MÉTROPOLE

Investissez dans un logement neuf et bénéficiez d'économies d'impôts !

Le dispositif Pinel vise les opérations réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024. Depuis le 1er janvier 2021, il est réservé aux investissements réalisés dans des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

JUSQU'À 12 ANS SANS IMPÔT !

Devenez propriétaire sans apport !

La réduction d'impôts est calculée dans la **limite de ces 2 plafonds** :

- 300 000 € par foyer fiscal et par an limité à **deux biens** par an, en tenant compte à la fois des dates d'acte et de livraison.
- 5 500 € par m² de surface habitable.

D'autre part, pour bénéficier du dispositif, vous devez respecter certaines conditions, à savoir :

1 CONCERNANT L'INVESTISSEMENT :

- Il doit s'agir d'un bien **neuf** ou en **VEFA**.
- Il peut aussi s'agir d'un logement **ancien rénové à neuf**.
- Il doit respecter la norme **RT 2012** ou être labellisé **BBC 2005** pour les permis déposés avant 2013.
- Il doit être loué nu en tant que **résidence principale** à un loyer encadré par la loi.
- Il doit être situé dans une **zone éligible** où la demande locative est plus forte que l'offre.
- Il doit être **loué au plus tard 1 an** après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.

2 CONCERNANT LA LOCATION :

- le bien doit être loué en tant que **résidence principale**.
- le loyer doit respecter des **plafonds de ressources** pour permettre à des personnes aux revenus modestes de faciliter l'accès aux logements.
- la durée minimale de l'engagement de location est de **6 ans**.
- le logement peut être loué à ses **ascendants** et **descendants** si ces derniers ne font plus partie du foyer fiscal.

Les plafonds de ressources*

Par zone Pinel

Composition foyer	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zones B2 & C
Personne seule	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €
Couple	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	120 995 €	110 753 €	80 816 €	80 816 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+15 168 €	+13 886 €	+ 10 161 €	+ 9 142 €

* barèmes applicables en 2024

ÉCONOMIE D'IMPÔTS
JUSQU'À 36 000 €



ÉCONOMIE D'IMPÔTS
JUSQU'À 54 000 €



ÉCONOMIE D'IMPÔTS
JUSQU'À 63 000 €



En 2024, pour être éligible au Pinel à **taux plein**, il faudra investir dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, soit satisfaire à un certain nombre de critères quant à la qualité du logement acquis.



Pourquoi investir en Loi Pinel ?

L'investissement locatif en Pinel permet à la fois de se constituer un patrimoine immobilier et de réduire ses impôts. Avec des taux de crédits immobiliers relativement bas, vous êtes dans les meilleures conditions pour investir et ainsi préparer votre retraite mais aussi protéger vos proches. Le dispositif présente, en outre, de nombreux avantages :

- Vous bénéficiez de **réductions fiscales**.
- Vous vous constituez un **patrimoine immobilier**.
- Vous pouvez effectuer une **plus-value** à la revente.
- Vous avez la possibilité de **recupérer le bien** au bout de 6 ans.
- Vous bénéficiez d'une **rente locative** à la fin de votre emprunt.
- Vous bénéficiez de **frais de notaire réduits**.
- Vous pouvez bénéficier (selon la Commune) d'une **exonération de taxe foncière** pendant 2 ans.



Les Zones Pinel*

Loyer en €/m² (hors charges pour les baux conclus en Métropole).
Mis à jour le 18/03/2024 - Source : BOFIP

A Bis 18,89 €

B1 11,31 €

A 14,03 €

B2 9,83 €

Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, Abis, B1, ou B2 / C) où se trouve le bien.

Le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €.