

L'INVESTISSEMENT EN PINEL, COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilière qui permet à un investisseur faisant l'acquisition d'un **logement neuf** dans le but de le louer, de bénéficier d'une **réduction d'impôt**.



LE PRINCIPE

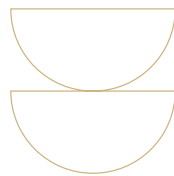
En optant pour le **Pinel**, le contribuable pourra bénéficier :

Pour l'année 2023

- 10,5 % de réduction d'impôt* pour un engagement locatif de 6 ans.
- 15 % de réduction d'impôt* pour un engagement locatif de 9 ans.
- 17,5 % de réduction d'impôt* pour un engagement locatif de 12 ans.

À partir du 1^{er} janvier 2024, les taux du Pinel classique continuent de baisser pour atteindre :

- 9 % de réduction d'impôt* pour un engagement locatif de 6 ans.
- 12 % de réduction d'impôt* pour un engagement locatif de 9 ans.
- 14 % de réduction d'impôt* pour un engagement locatif de 12 ans.



- Deux acquisitions maximum pour un montant cumulé plafonné à 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.
- L'année de départ de l'avantage fiscal est l'année de l'achèvement du logement ou l'année d'acquisition si elle est postérieure.
- Depuis le 1^{er} janvier 2019, les contribuables qui réalisent un investissement Pinel conservent le bénéfice du dispositif pour les périodes pendant lesquelles ils ne sont pas résidents français.



LES OBLIGATIONS LIÉES À L'INVESTISSEMENT PINEL



- Engagement de louer le bien nu à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum, 9 ans ou 12 ans.
- Zones A bis, A, B1.
- Sont éligibles les immeubles neufs dont les caractéristiques thermiques et énergétiques sont conformes à la réglementation RE 2020.
- Respect du plafond global : 10 000 € par an en 2015.
- Le prix par mètre carré habitable ouvrant droit à la réduction d'impôt est fixé par décret.
- Les loyers sont plafonnés suivant les zones et ne peuvent être supérieurs à un plafond fixé par décret.
- Le plafond de ressources des locataires est fixé par décret.
- La location aux ascendants et descendants est possible sans perte du bénéfice de la réduction d'impôt, aux investissements réalisés à compter du 01.01.2015, à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal de l'investisseur.
- Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.