

Fiscal
27 mai 2024

LA RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL »


La réduction d'impôt « Pinel » est destinée à favoriser l'investissement locatif au titre des logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024.

• QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS ELIGIBLES ?

Sont éligibles les acquisitions de biens immobiliers à usage de logement (directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés) mais aussi sous certaines conditions, les souscriptions de parts de certaines sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les logements éligibles sont :

- les logements neufs acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 ;
- les logements acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024, sous certaines conditions ;
- les logements construits par le contribuable lui-même, dès lors que la demande de permis de construire est déposée entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et que l'achèvement intervient dans un certain délai ;

 Ces trois premières catégories d'investissements n'ouvrent droit à réduction d'impôt que si elles concernent des logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs.

- les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf sous certaines conditions ;
- les logements vétustes acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 faisant l'objet de travaux de réhabilitation ;
- les locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 faisant l'objet de transformation en logement.

Les logements doivent également :

- être situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande ;
- respecter un niveau de performance énergétique globale variable en fonction du type de logement ;
- être donnés en location dans un certain délai.

• QUELLES SONT LES CONDITIONS A RESPECTER PAR LES INVESTISSEURS ?

Les investisseurs doivent :

- opter, de manière irrévocable, pour un engagement de location minimale de six ou neuf ans ;

- prendre l'engagement de donner le bien en location nue à une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal ;
- s'engager à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires

- **QUEL EST LE TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT ?**

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou du montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable. Pour la détermination de la base de la réduction d'impôt, il est appliqué un plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable de 5 500 €.



La réduction d'impôt est limitée à deux logements par an.

Le taux de la réduction d'impôt, qui a diminué au fil du temps, varie en fonction de la durée de l'engagement de location. Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2024, il est ainsi fixé à :

- 9 % dans le cas où l'engagement de location est pris pour une durée de six ans ;
- 12 % dans le cas où l'engagement de location est pris pour une durée de neuf ans.

En cas de prorogation de l'engagement de location, le taux est de :

- 3 % pour la première période triennale et 2 % pour la seconde période triennale, s'il s'agit d'une prorogation pour trois années supplémentaires, renouvelable une fois, d'un engagement initial de location de six ans ;
- 2 % pour la période triennale, s'il s'agit d'une prorogation pour trois années supplémentaires, d'un engagement initial de location de neuf ans.

Les investisseurs qui ont pris un engagement de location de douze ans bénéficient ainsi d'un taux de réduction d'impôt de 14 %.

Des taux spécifiques sont prévus pour les investissements réalisés dans les DOM.

- **QUELLES SONT LES MODALITES D'UTILISATION ?**

La réduction d'impôt est :

- imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur (acquisition ou achèvement) est intervenu ;
- répartie sur la période de l'engagement de location.



La fraction non imputée de cette réduction ne donne pas lieu à un report sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !