

LOI PINEL et PINEL +

PROFIL DES INVESTISSEURS

Tout contribuable domicilié peut bénéficier des avantages fiscaux de la loi PINEL :

- Personnes physiques
- Associés de SCI
- A partir de 3 500 € d'impôt sur le revenu par an

LOGEMENTS CONCERNES

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions et constructions suivantes :

- Logements neufs ou en état de futur achèvement
- Logements réhabilités si les travaux permettent d'acquérir les performances techniquement voisines de celles des logements neufs

La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements respectant les normes des performances énergétiques BBC

AVANTAGE FISCAL

L'avantage fiscal est une réduction d'impôt, calculée en % du prix de revient du logement plafonné à 300 000 € par an et par foyer fiscal

Le taux de la réduction pour l'année 2023 est le suivant :

Engagement de location	Métropole		Outre-mer	
	% par an	Montant maximum	% par an	Montant maximum
6 ans	1,75%	5 250 €	3,58%	10 740 €
+ 3 ans	1,5%	4 500 €	1,5%	4 500 €
+ 3 ans	0,83%	2 490 €	0,83%	2 490 €
Total 12 ans	17,5%	52 470 €	28,5%	85 410 €

Une baisse de l'avantage fiscal est programmée pour l'année 2024

Le prix m2 est plafonné à 5 500 €

La date d'achèvement des travaux détermine le début de l'avantage fiscal

OBLIGATIONS A RESPECTER

L'investisseur s'engage à respecter certains engagements :

- Louer le logement nu à titre de résidence principale du locataire
- Louer le bien dans les 12 mois qui suivent l'achèvement
- Plafonner les loyers par m2 fiscal en fonction de la zone géographique dans laquelle se situe le bien :

Zone	Plafond mensuel par m2 fiscal (Année 2022, revalorisé chaque année)
A bis	17,62 €
A	13,09 €
B1	10,55 €
Outre-mer	10,73 €

- Plafonner les ressources des locataires (baux signés en 2022) :

Zone	A bis	A	B1	Outre-mer
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	29 079 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 834 €
Couple 1 enfant	77 120 €	70 718 €	51 524 €	46 700 €

- Respecter le plafond des niches fiscales de 10 000 € pour un investissement en métropole, et 18 000 € en outre-mer

LOI PINEL +

- Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022
- Logements en France métropolitaine, conditions
 - Soit le logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville
 - Soit il respecte un niveau de performance énergétique et environnemental élevé (classe A) et une surface minimale de :

Type	Surface minimale en m2	Surface minimale extérieur privatif en m2
1	28	3
2	45	3
3	62	5
4	79	7

Et bénéficie d'une ouverture sur l'extérieur sur au moins 2 orientations différentes pour les T3 et plus

- Avantage fiscal plus conséquent (le même qu'en 2022) :

Engagement de location	% par an	Montant maximum de l'avantage fiscal
6 ans	2%	6 000 €
+ 3 ans	2%	6 000 €
+ 3 ans	2%	3 000€
Total 12 ans	21%	63 000 €

-

OBJECTIFS ATTEINTS

- Complément de revenu à la retraite
- Constitution d'un patrimoine pierre
- Protection de la famille
- Réduction d'impôt

DEMANDE DE SIMULATION

Nom, prénom*	
Téléphone*	
E mail*	
Ville*	
Nombre de parts fiscales*	
Revenus imposables*	
Montant de l'impôt sur le revenu*	
Capacité d'épargne mensuelle*	
Age*	

* champs obligatoires