

## 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'acquiescer 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 €
<b>Total 12 ans</b>	<b>17,5%</b>	<b>52 470 €</b>	<b>28,5%</b>	<b>85 410 €</b>

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 extérieure 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€
<b>Total 12 ans</b>	<b>21%</b>	<b>63 000 €</b>

- 

#### 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