



LOI DE DÉFISCALISATION PINEL

En quoi consiste la loi Pinel ?

Elle consiste à **investir dans un bien neuf** et à s'engager à **le louer durant 6, 9 ou 12 ans**.

En fonction de la période d'engagement **vous réduisez vos impôts de 12, 18 ou 21%** du montant de votre investissement. **dans la limite d'un ou de plusieurs achats n'excédent pas 300 000 euros par an et 5 500 € par m²**. Pour bénéficier de cette réduction, qui peut représenter jusqu'à 63 000 €, il faut respecter les conditions suivantes :

Investir dans un **logement neuf** qui possède le label BBC 2005 ou qui respecte la réglementation thermique 2012.

Louer le bien pendant la durée déterminée de votre engagement (6, 9 ou 12 ans)

Louer le bien en tant que **résidence principale** à votre locataire et **non meublé**

Louer votre bien selon les **plafonds de loyer** et les **plafonds de ressources** des locataires définis par la loi Pinel

Investir dans un bien neuf en **zone Pinel**, qui respecte le zonage de la loi.

CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Sont éligibles au dispositif PINEL :

- les logements neufs
- les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou construits par le contribuable
- les logements acquis en vue de leur réhabilitation
- les logements réhabilités
- les logements issus de la transformation d'un local

- les locaux que le contribuable transforme en logement

Plafonds de loyer Pinel

Le loyer mensuel d'un bien immobilier Pinel en m², **charges non comprises**, ne doit pas dépasser les plafonds suivants :

Plafonds loi PINEL 2017 mensuels de loyer au m²

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,83€	12,50€	10,07€	8,75€

Coefficient multiplicateur

Pour tenir compte de la surface des appartements, aux plafonds de loyer, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

$$0,7 + 19/S$$

S = surface du logement

Ainsi Pour le calcul des plafonds de loyers au m², la surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de 50% des surfaces annexes plafonnées à 8 m² (cave, cellier, balcon...).

Le coefficient est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Les plafonds ci-dessus correspondent à un bien d'environ 63 m² (coefficient 1).

Les biens de plus de 63 m² ont un plafond minoré : plus la surface du logement est importante, plus le coefficient multiplicateur est faible et donc le plafond bas.

A l'inverse, les biens inférieurs à 63 m² ont un plafond de loyer majoré.

Le coefficient maximum est donc atteint avec un appartement de 38 m² (coefficient 1,2).

Au-delà de la période initiale de location, libre au propriétaire de sortir du plafond de loyer afin d'augmenter sa rentabilité en louant meublé par exemple.

Quels plafonds de ressources pour les locataires pour 2017 ?

Les plafonds de ressources **varient selon la composition du foyer des locataires** et de la localisation du logement (**zonage**). Le PLF2017 a également introduit l'extension temporaire du dispositif Pinel à la zone C dans certaines communes, **sous réserve d'autorisation préfectoral** Pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, voici les plafonds de ressources

Plafonds de ressources des locataires en €

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	72 737	66 699	48 596	43 737
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	86 843	79 893	58 666	52 800
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	103 326	94 579	69 014	62 113
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	116 268	106 431	77 778	70 000
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 12 954	+ 11 859	+ 8 677	+ 7 80

ZONE A

Corse du Sud (2A) : Ajaccio, Bonifacio, Porto-Vecchio.

ZONE B1

Corse du Sud (2A): Afa, Alata, Appietto, Bastelicaccia, Cuttoli-Corticchiato, Giuncheto, Peri, Propriano, Sarrola-Carcopino, Sartène, Tavaco, Valle-di-Mezzana, Villanova.

Corse du Nord (2B) : Algajola, Aregno, Bastia, Biguglia, Borgo, Brando, Calenzana, Calvi, Castellare-di-Casinca, Corbara, Furiani, L'Île-Rousse, Lucciana, Lumio, Moncale, Monticello, Penta-di-Casinca, Pigna, Poggio-Mezzana, Sorbo-Ocagnano, San-Martino-di-Lota, Santa-Lucia-di-Moriani, Santa-Maria-di-Lota, Santa-Reparata-

di-Balagna, Taglio-Isolaccio, Talasani, Venzolasca, Vescovato, Ville-di- Pietrabugno.

Les plafonds des niches fiscales

La loi Pinel fait partie des niches fiscales. Ces dernières recouvrent toutes les possibilités légales, de réduire ses impôts. Il en existe dans de nombreux domaines, l'immobilier donc, mais aussi dans l'art, la recherche, la famille, l'emploi.. le plafond des niches fiscales est fixé à **10 000 euros** par an et par contribuable.

L'achat d'un logement en loi Pinel rentre dans le cadre du plafond des niches fiscales.