

# La loi Pinel

Entrée en vigueur en Septembre 2014, la Loi Pinel a pour objectif de stimuler la construction de logements neufs dans des zones « tendues », c'est-à-dire où la demande locative est supérieure à l'offre.

## Base de calcul :

La base de la réduction d'impôt est constituée par le ou les prix de revient du ou des logement(s). *Prix de revient* : prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

## Plafonnement de la base de calcul :

- La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements. Le plafond du prix de revient est fixé à 5 500 € du m<sup>2</sup> habitable sans distinction selon la zone de situation de l'immeuble.
- Lorsque l'investissement porte sur un ou plusieurs logements, au titre de la même année civile et pour un même foyer fiscal, la base de la réduction d'impôt constituée par le ou les prix d'acquisition ou de revient global du ou des logements ne peut pas excéder la somme de 300 000 €.

## Surface habitable :

- **En métropole** : surface du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement.

- **En Outre-Mer** : surface du logement + surface des varangues dans la limite de 14 m<sup>2</sup>.

La réduction s'étale sur 6 ans ou 9 ans prorogable jusqu'à 12 ans.

## Conditions :

**Limite** : 2 investissements par an

**Durée de location** : 6 ans, 9 ou 12 ans

**Délai maximum entre la date d'achèvement des travaux et la déclaration d'ouverture de chantier (DROC)** : 30 mois

**Délai maximum entre la date d'achèvement des travaux et la date de location** : 12 mois

### Plafonds de ressources 2017 :

Composition du foyer du locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis (en €)	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)
Personne seule	36 971	36 971	30 133	27 120
Couple	55 254	55 254	40 241	36 216
Couple ou seule avec 1 personne à charge	72 433	66 420	48 393	43 554
Couple ou seule avec 2 personnes à charge	86 479	79 558	58 421	52 579
Couple ou seule avec 3 personnes à charge	102 893	94 183	68 725	61 853
Couple ou seule avec 4 personnes à charge	115 782	105 985	77 453	69 707
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+ 12 900	+ 11 809	+ 8 641	+ 7 775

### Plafond de loyer (2017) :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et Zone C	Départements d'Outre-Mer	St-Pierre-et-Miquelon, Saint Martin	Polynésie Fr, Nouvelle Calédonie, Wallis et Futuna
Plafond par m2 2017	16.83€	12.50€	10.07€	8.75€	10.14€	10.14€	12.55€

A ces plafonds de loyer (Métropole et Outre-Mer) doit être appliqué un coefficient multiplicateur pour tenir compte de la surface du logement, calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$ , dans laquelle 'S' est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ces plafonds de loyer peuvent être réduits par arrêté afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

### Avantages :

Un investissement immobilier en Loi Pinel vous permet de bénéficier des réductions d'impôts suivantes :

Investissement en Métropole	Investissement en Outre-Mer
<b>12 %</b> engagement de 6 ans	<b>23 %</b> engagement de 6 ans
<b>18 %</b> engagement de 9 ans (ou 6 ans prorogé 1 fois)	<b>29 %</b> engagement de 9 ans (ou 6 ans prorogé 1 fois)
<b>21 %</b> engagement de 6 ans prorogé 2 fois ou de 9 ans prorogé 1 fois	<b>32 %</b> engagement de 6 ans prorogé 2 fois ou 9 ans prorogé une fois

*Important : Il faut veiller au respect du plafonnement global des niches fiscales*