



LOI PINEL 2024

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 à 12 ans

Attention : La loi est modifiée à compter du 1^{er} janvier 2023.

Dispositif général

Les particuliers qui achètent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale peuvent réduire de leurs impôts une fraction du prix de revient.

Logements concernés

Attention depuis le 1^{er} janvier 2021 la réduction concerne uniquement les logements situés dans un immeuble collectif. Elle ne concerne plus le logement individuel et pavillonnaire.

Tout logement neuf ou réhabilité dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant

Prix de revient est plafonné à 300 000 € et limité à 2 logements par an

Plafonnement unique quelle que soit la zone géographique de 5 500 € par m² habitable

Ce dispositif entre dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 €

La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR dû ne peut être imputée sur les années suivantes

Obligations

Engagement de louer nu pour 6, 9 ou 12 ans dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'achat
Le logement doit être achevé dans les 30 mois de la date de la signature authentique.

Le locataire doit en faire sa résidence principale

Acquisition possible dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR, mais le démembrement est interdit

Les plafonds de loyer (hors charges) au m² sont mis à jour le 8 juin 2023 : Ils ne doivent pas dépasser sont 18.25€/m² (A bis), 13.56€/m² (A), 10.93€/m² (B1)

Calcul de la superficie (surface habitable + ½ des annexes plafonnées à 8m² sauf stationnements) dans la détermination du plafond de loyer : ces plafonds doivent être multipliés par un coefficient multiplicateur (0.7+19 / surface sans excéder 1.2) pour obtenir le plafond final.

Respecter enfin les plafonds de ressource du locataire (revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédent celle de la signature du contrat de location. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier selon la variation de l'IRL

Avantage fiscal Pinel Classique

	Jusqu'en 2022	2023	2024
Engagement de 6 ans	12%	10.5%	9%
Engagement de 9 ans	18%	15%	12%
Engagement de 12 ans	21%	17.5%	14%

Avantage fiscal Pinel +

Les taux restent inchangés (respectivement 12%, 18% et 21%) mais il faut que le logement :

- Soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville
- Ou respecte un niveau de qualité en matière de performance énergétique et environnementale supérieure à la réglementation en vigueur (seuils exigés à partir de 2025 dans le cadre de la norme RE2020 + surface habitable minimale en fonction du nombre de pièces + espaces extérieurs privatifs d'une taille minimale + deux orientations différentes à partir du T3