



LOI PINEL OUTRE MER 2023

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

Attention : La loi se distingue en 2 parties à compter du 1^{er} janvier 2023.

Dispositif

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

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 plafonné à 300 000 € annuel 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 € + 8 000 €

La fraction de la réduction d'impôt excédant l'IR est reportable 6 ans.

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 après la Date de la Signature de l'Acte

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 ne doivent pas dépasser :

- 10,55 € : Guadeloupe, Guyanne, Martinique, Réunion, Saint Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon

- 12,83 € : Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, îles Wallis-et-Futuna

Ces plafonds de loyers dépendent de la taille du logement avec le Coefficient Multiplicateur de 0,7 + (19 / Surface). Le résultat ne peut excéder 1,2.

Les plafonds de ressource du locataire s'entendent de revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'avant dernière année précédant 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	23%	21.5%	20%
Engagement de 9 ans	29%	26%	23%
Engagement de 12 ans	32%	28.5%	25%

Avantage fiscal Pinel +

Les taux restent inchangés (respectivement 23%, 29% et 32%) 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