



LOI PINEL 2022

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

La loi est prolongée jusqu'au 31/12/2024.

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

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.

Le Zonage Pinel concerne A, Abis et B1.

Expérimentation en Bretagne du 01/07/2020 au 30/09/2021 sur des zones spécifiques définies par le préfet de la région

Avantage fiscal

Réduction d'impôt de 2% par an (soit 12% sur 6 ans et 18% sur 9 ans) puis 1% sur les 3 années suivantes soit 21% sur 12 ans.

Attention, baisse progressive du taux de la réduction pour les années 2023 et 2024 : sur 6 ans, le taux passe de 12% actuellement à 10,5% en 2023 puis 9% en 2024.

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 ne doivent pas dépasser :

Abis	17.55 €/m ²
A	13.04 €/m ²
B1	10.51 €/m ²

Calcul de la superficie dans la détermination du plafond de loyer : ces plafonds doivent être multipliés par un coefficient pour obtenir le plafond final.

Le coefficient multiplicateur est $0,7 + 19 / \text{Surface}$. Il ne peut excéder 1,2.

La superficie comprend la surface habitable majorée de la moitié de celles des annexes dans la limite de 8m² par logement, à l'exclusion des emplacements destinés au stationnement des véhicules (box, garages, parkings)

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 1^{er} janvier selon la variation de l'IRL