

DISPOSITIF PINEL

QUOI DE NEUF EN 2022 ?

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. LE DISPOSITIF FACILITE DONC L'INVESTISSEMENT DES CONTRIBUABLES FRANÇAIS DANS L'IMMOBILIER LOCATIF NEUF.

Ce dispositif évolue et des nouveaux critères comme la qualité d'usage des logements locatifs vont être pris en considération afin de bénéficier des réductions d'impôts.



LES AVANTAGES PINEL 2022

UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN LOI PINEL PERMET DE BÉNÉFICIER DES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS SUIVANTES (EN MÉTROPOLÉ) :

- 12%	DU MONTANT DU BIEN POUR UN ENGAGEMENT DE LOCATION DE	6 ans
- 18%		9 ans
- 21%		12 ans

À la fin de la durée d'engagement de location, le particulier est libre de disposer de son bien comme il le souhaite : la revente, la location sans plafonds de ressources et de loyers ou l'usage personnel du bien.



ÉVOLUTIONS POUR 2023 ET 2024

LE DISPOSITIF VA CONNAÎTRE DES MODIFICATIONS PROGRESSIVES D'ICI LE 31 DÉCEMBRE 2024.

LES AVANTAGES FISCAUX

seront diminués

- dès 2023
- puis à nouveau en 2024
- avant la disparition du dispositif au 31 décembre 2024

LES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

	EN 2023	EN 2024
6 ans	- 10,5%	- 9%
9 ans	- 15%	- 12%
12 ans	- 17,5%	- 14%



ZOOM SUR LE PINEL +

LE DISPOSITIF PINEL + OU "SUPER PINEL" VA COEXISTER AVEC "L'ANCIEN PINEL".

Le décret du 17 mars 2022 fixe les critères permettant de bénéficier du maintien des taux préférentiels de la réduction d'impôt Pinel pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et 2024.



LES NOUVEAUX CRITÈRES

1

Le niveau de qualité en matière de performance énergétique et environnementale, au regard de la RE 2020 (réglementation environnementale 2020).

2

La nouvelle méthode de détermination du diagnostic de performance énergétique (DPE).



AUTRES CRITÈRES : QUALITÉ D'USAGE DU LOGEMENT

Hors performance énergétique et environnementale, d'autres critères de qualité d'usage du logement sont également exigés pour conserver le bénéfice du Pinel à taux plein.

1

Mettre fin à la réduction des surfaces des appartements

= une surface minimale exigée :
28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2,
62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4
et 96 m² pour un T5.

2

Avoir une surface minimale des "espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative" (comme un balcon)

= Pour les cinq catégories de logements, ces surfaces minimales sont respectivement de 3, 3, 5, 7 et 9 m².

3

À partir des logements de type T3 et plus, l'existence d'une ouverture sur l'extérieur (de type fenêtre ou porte-fenêtre) sur au moins deux façades d'orientations différentes est impérative.



DÉROGATION

- Une dérogation pour les logements acquis en 2023 et 2024 est prévue, mais dans le cadre d'une opération de construction dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2022 (date d'entrée en vigueur de la RE 2020).
- Le bénéfice des taux maximum du Pinel suppose alors le respect des critères fondés sur le référentiel E+C- ("énergie plus, carbone moins") utilisé pour préfigurer la RE 2020 et celui d'une classe A du DPE.



MODE D'EMPLOI

LOGEMENT NEUF ACQUIS EN 2023

Si dépôt de demande de permis de construire en cette même année, le décret définit des niveaux de performance énergétique et environnementale minimale à respecter, fondés sur les exigences de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025.

LOGEMENT NEUF ACQUIS EN 2024

Si dépôt de demande de permis de construire en 2024, s'ajoute un critère de performance énergétique et environnementale complémentaire : le respect de la classe A du DPE (autrement dit les logements classés "extrêmement performants").

POUR EN SAVOIR +

