



# La loi Pinel mode d'emploi

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation en matière immobilière créé par Sylvia Pinel, ministre du Logement. Elle a été votée en décembre dernier et est applicable rétroactivement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Ce dispositif doit remplacer la loi Duflot mais est assez proche dans son fonctionnement et ses conditions.

**Cette nouvelle loi s'inscrit dans la continuité d'un mouvement initié par le législateur ces dernières années souhaitant encourager la construction, la vente et la location d'immeuble neuf.** Pour parvenir à cet objectif, l'exécutif n'a pas hésité à offrir aux investisseurs des avantages fiscaux. On citera à titre d'exemple, les lois Bouvard, De Robien, Scellier ou encore Duflot.

L'objectif affiché ici est de relancer la construction de logements neufs en France.

Ce nouveau dispositif Pinel offre au contribuable une réduction d'impôt lors de l'achat d'un logement neuf, à condition qu'il soit mis en location pendant une durée de six ans minimum.

## Qui peut en bénéficier ?

Tout contribuable domicilié en France peut bénéficier des dispositions de la loi en faisant l'acquisition d'un bien neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

## À quelles conditions ?

- Le logement doit être neuf ou en l'état futur d'achèvement (Vefa) : l'immeuble devant être achevé dans les trente mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.
- Le logement doit être loué nu à usage

de résidence principale pendant une durée minimum de six ans pouvant être allongé de deux périodes de trois ans soit douze ans maximum

- Le logement doit respecter des caractéristiques thermiques et de performances énergétiques (normes RT 2012 - BBC)
- Le bien immobilier doit être situé dans une zone éligible au dispositif fiscal (zones Abis, A, B1, B2)
- Le loyer doit respecter des plafonds fixés chaque année
- Le locataire doit également remplir des conditions de ressources pour accéder à de tels logements. Les conditions sont fixées annuellement par décret.

**Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres dispositifs de défiscalisation comme les lois Duflot, Scellier, Malraux ou autres.**

Contrairement à la loi Duflot, il est désormais possible de louer à ses ascendants ou descendants à condition que le locataire ne fasse pas partie du foyer fiscal. Mais cette disposition ne s'applique que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le montant de l'investissement est plafonné à 300 000 euros par an, avec deux achats maximum par an.

La souscription au capital de société civile de placement immobilier (SCPI) est éligible à la loi Pinel au même titre que les biens immobiliers.

## Communes de France éligibles à la loi Pinel

Zones	Communes concernées
A bis	Paris et première couronne
A	2 <sup>e</sup> couronne parisienne, grandes villes de plus de 250 000 habitants (Lyon, Marseille, Nice, Lille...)
B1	Agglomérations de plus de 250 000 habitants
B2	Villes moyennes de plus de 50 000 habitants (ayant reçu un agrément préfectoral)
C	Le reste du territoire non éligible

## Plafonds de loyer mensuels en euros par m<sup>2</sup>

Plafonds de loyer mensuels en € par m <sup>2</sup>	
Zone A bis	16,72
Zone A	12,42
Zone B1	10
Zone B2	8,69

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement, par l'application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$ , dans laquelle S est la surface du logement.

**Exemple :** pour un logement acquis neuf de 40 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> est de  $10 \text{ €} \times (0,7 + 19/40) = 11,75 \text{ €}$ .



Chambre des notaires  
de l'Isère

### Quels sont les avantages fiscaux accordés par la loi Pinel ?

La réduction d'impôt évolue avec la durée de la location. Bien évidemment, plus la durée est longue, plus l'avantage fiscal est important. Le contribuable doit s'engager à louer le bien acquis pendant une durée minimum de six ans avec possibilité de l'allonger de deux fois trois ans.

Taux de réduction d'impôt accordé en fonction de la durée de la location

Durée de la location	Taux de réduction d'impôt
6 ans	12 % (2 % par an)
9 ans	18 % (2 % par an)
12 ans	21 % (2 % les 9 premières années puis 1 % pendant 3 ans)

### Quelles sont les formalités à accomplir pour bénéficier du dispositif instauré par la loi Pinel ?

Afin de bénéficier de la loi Pinel sur le logement acquis, certaines déclarations doivent être effectuées par le contribuable. Il conviendra de joindre à la déclaration de revenus effectuée au cours de l'année de l'achèvement des travaux du logement :

- Une copie de la déclaration d'ouverture du chantier
- Une copie de la déclaration d'achève-

ment des travaux

- Le modèle d'engagement de location comportant certaines mentions obligatoires : identité du propriétaire et son adresse, adresse du logement, date d'acquisition, la surface habitable du logement (qui déterminera le plafonnement de loyer), le montant du loyer contenu dans le bail.
- Une copie de l'avis d'imposition des futurs locataires (année N-2)
- Une copie du bail

### Que retenir de ce nouveau dispositif ?

La loi Pinel offre au contribuable investisseur la possibilité de bénéficier de réduction d'impôt en louant le logement qu'il a acquis.

Cette loi remplace la loi Duflot, qui n'a pas récolté les effets escomptés, du fait notamment du plafonnement de loyer jugé trop bas par les investisseurs. Cette loi n'a, par conséquent, pas permis de relancer la vente de logements neufs.

La loi Pinel, quant à elle, offre de nouvelles possibilités telles que la faculté de louer à un ascendant ou un descendant, ou encore de prendre l'engagement de louer sur une durée de six ans (au lieu des neuf ans prévus dans la loi Duflot). Cependant, ces nouvelles possibilités sont à relativiser dans la mesure où elles restent marginales dans les attentes des investisseurs. Ce nouveau dispositif ne semble donc pas suffisant pour remplir

l'objectif annoncé par le législateur, de relance « significative » de la construction d'immeubles neufs. ■

### Exemple

#### Simulation pour un investissement de 200 000 € en loi Pinel

Si le bien est loué pendant six ans, la réduction d'impôt est de **24 000 €**, soit 4 000 € par an.

Si le bien est loué pendant neuf ans, la réduction d'impôt est de **36 000 €**, soit 4 000 € par an.

Si le bien est loué pendant douze ans, la réduction d'impôt est de **42 000 €**, soit 4 000 € par an pendant neuf ans, puis 2 000 € par an pendant trois ans.

### Agenda

- « **Conférence 18 h/20 h** » : autour du thème « Protéger ceux qu'on aime ». Conférence organisée en partenariat avec *Les Affiches*. Mardi 3 mars à 18 heures, à l'Espace Grenette, à Bourgoin-Jallieu. Réservation 04 76 84 06 09. Mail : [chambre.isere@notaires.fr](mailto:chambre.isere@notaires.fr)
- À compter du 7 mars, retrouvez **l'observatoire de l'immobilier** des notaires de l'Isère sur <http://chambre-38.notaires.fr>
- Pour préparer votre projet immobilier, rencontrez les notaires au **salon de l'immobilier**, à Alpexpo, du 12 au 15 mars.