

Le dispositif Pinel ou Mézard

Le dispositif Pinel ou Mézard¹ vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux **contribuables domiciliés hors de France ou en France², y compris dans les DOM**, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).

Quel logement acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à **deux logements au plus par an par foyer fiscal**.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, **répondant à des exigences de performance énergétique** (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009, HPE Rénovation 2009).

Sont éligibles à cet avantage fiscal, les logements situés dans communes classées en zones A bis, A et B1, ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense y compris les 8 ans précédant l'acquisition (vente notariée) **entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2021**.

Les logements situés dans les communes en zone B2 et C agréées par arrêté du préfet de région, bénéficient également de la réduction d'impôt s'ils font l'objet d'une demande de permis de construire déposée au plus tard le 31 décembre 2017 et d'une acquisition (vente notariée) au plus tard le 15 mars 2019.

Quelles obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit **louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui, pour les logements acquis depuis le 1^{er} septembre 2014, peut varier de 6, 9 ou 12 ans**.

Le logement doit être destiné à la **résidence principale du locataire. Le contrat de location doit être signé dans les 12**

mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les logements acquis depuis le 1^{er} janvier 2015 **peuvent être loués à un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal)**.

Il peut être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Duflot/Pinel/Mézard » le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en **respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer** (cf. tableaux ci-après).



Le non-respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année au cours de laquelle intervient le manquement

► Le plafonnement des loyers

Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2018*
(en € par m² de surface utile, hors charges)

| A bis | A | B1 | B2 ou C |
|-------|-------|-------|---------|
| 16,96 | 12,59 | 10,15 | 8,82 |

* source : BOI-BAREME-000017-20180611

La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².

Ces loyers sont modulés en fonction de la surface du logement, selon la formule $(0,7 + 19/S)$, où S désigne la surface.

Cette modulation est plafonnée de manière à ce que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1,2 fois les plafonds indiqués.

Ces plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté du Préfet de région selon les spécificités du marché local et dans des conditions fixées par décret.



Le loyer retenu doit tenir compte des plafonds de loyers susvisés et du marché locatif du lieu de situation du bien. Renseignez-vous auprès de votre vendeur.

¹ Art. 199 novovicies du code général des impôts

² En cas de changement de domiciliation fiscale, la RI est suspendue et ne peut être prorogée. Mais à compter du 01.01.19 (acte de vente) les investisseurs qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France peuvent bénéficier de la RI pendant cette période

► **Le plafonnement des ressources des locataires**

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2018*

| Composition du foyer | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 ou C |
|--|------------|---------|---------|--------------|
| Personne seule | 37 508 | 37 508 | 30 572 | 27 515 |
| Couple | 56 058 | 56 058 | 40 826 | 36 743 |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge | 73 486 | 67 386 | 49 097 | 44 187 |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge | 87 737 | 80 716 | 59 270 | 53 344 |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge | 104 390 | 95 553 | 69 725 | 62 753 |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge | 117 466 | 107 527 | 78 579 | 70 721 |
| Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième | +13 087 | +11 981 | +8 766 | +7 888 |

* source : BOI-BAREME-000017-20180611

Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix d'acquisition du(des) logement(s) et est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location.

Le montant total du(des) investissement(s) est plafonné à **300 000 €/an/contribuable** sous réserve du **respect d'un plafond de prix de vente** (non désactivant pour le calcul de la réduction d'impôt) fixé à 5 500 €/m² de surface habitable.

| Période d'engagement de location | Réduction d'impôt | |
|----------------------------------|-------------------|--|
| | Montant | Décomposition |
| 6 ans | 12% | 2%*/an pendant 6 ans |
| 9 ans | 18% | 2%*/an pendant 9 ans |
| 12 ans | 21% | 2%*/an pendant 9 ans puis 1%*/an pendant 3 ans |

*en % du prix d'acquisition du logement, dans la limite du plafond.

Ex. 1 : Un couple achète un logement de 50m² à 4 000€/m² pour un montant de 200 000 €.

En cas d'engagement de location de 12 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel

► 200 000 € x 2% = 4 000 €/an pendant 9 ans

► puis de 200 000€ x 1% = 2 000 €/an de la 10e à la 12e année.

Ex. 2 : Un couple achète un logement de 30m² à 6 000€/m² pour un montant de 180 000 €.

Plafonné à 5 500€/m², l'assiette de la réduction d'impôt sera de 5 500€ x 30 m² = 165 000 €.

En cas d'engagement de location de 6 ans, ce ménage pourra déduire de ses impôts au titre de la réduction d'impôts Pinel

► 165 000 x 2% = 3 300€/an pendant 6 ans

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

► **Le plafonnement des niches fiscales**

La réduction d'impôt « Duflot/Pinel/Mézard » entre dans le plafonnement des niches fiscales, fixé à 10 000 €³.

Si vous bénéficiez d'autres réductions d'impôts (garde d'enfants, autres investissements, ...), renseignez-vous auprès de votre vendeur.

► **Le prélèvement à la source⁴**

Le bénéfice des réductions d'impôt, comme le dispositif Pinel, acquis au titre de 2018 sera maintenu. Une avance de 60% calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure sera versée courant janvier 2019 sur le compte bancaire pour lequel le contribuable-investisseur aura communiqué ou confirmé les coordonnées préalablement dans sa déclaration de revenus. Le solde sera versé à l'été 2019.

³ Art. 200-0 A du code général des impôts

⁴ LF 2019 art.12 I 3°/ CGI : art.1665 bis