

# LOI PINEL Métropole



## LE DISPOSITIF PINEL - 2023/2024

Dispositif d'incitation à l'investissement locatif entré en vigueur le 01/09/2014 jusqu'au 31/12/2017 sous le gouvernement François HOLLANDE puis reconduit par le gouvernement Emmanuel MACRON jusqu'au 31/12/2022 et ensuite prolongé jusqu'en 2024 sous certaines conditions.

Il s'adresse à tous contribuables ayant le foyer fiscal en France qui acquièrent un logement neuf ou en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement). Les investisseurs qui adhèrent au dispositif pourront encore bénéficier en 2023 & 2024 sur les logements aux normes RT2012 (Réglementation Thermique) des réductions d'impôts suivantes:

### Respecter les normes RT2012 (Réglementation Thermique)

Taux de réduction sur 6 Ans - 2023	Taux de réduction sur 9 Ans - 2023	Taux de réduction sur 12 Ans - 2023
10,50%	15,00%	17,50%
Taux de réduction sur 6 Ans - 2024	Taux de réduction sur 9 Ans - 2024	Taux de réduction sur 12 Ans - 2024
9,00%	12,00%	14,00%

Cependant, le PINEL Plus a pris le relais et le deux vont cohabiter pendant 2 années jusqu'à fin 2024. Il maintiendra le principe des avantages fiscaux et les critères de la loi Pinel 2022 sous conditions :

### Respecter les normes RE2020 (Réglementation Environnemental)

Taux de réduction sur 6 Ans - 2023/2024	Taux de réduction sur 9 Ans - 2023/2024	Taux de réduction sur 12 Ans - 2023/2024
12,00%	18,00%	21,00%

## LOGEMENTS CONCERNES

Tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes à la réglementation de la loi PINEL & PINEL Plus.

Le dispositif s'applique uniquement aux logements situés dans les communes classés par arrêté ministériel, dans les zones A, A bis et B1.

Afin de palier aux dérapages des prix, le dispositif est plafonné à 5.500 € le M<sup>2</sup> hors frais de notaire.

Ce nouveau dispositif permet de louer à un ascendant ou descendant à condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal tout en respectant les loyers et les ressources des locataires.

## LES OBLIGATIONS

Engagement de louer le bien nu à usage d'habitation principale pendant une durée de:

6 ans, prorogeable deux fois 3 ans ou 9 ans, prorogeable une fois 3 ans.

Respecter le plafond des loyers et les ressources des locataires fixés par décret

L'investissement ne peut excéder le plafond de 300.000 €

L'investissement est soumis à un prix plafond ne pouvant excéder 5.500 € du M<sup>2</sup> hors frais de notaire.

Le logement doit être achevé dans les 30 mois après la DOC (date de Déclaration d'Ouverture de Chantier).

Louer le bien au plus tard dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement.

## EXEMPLE DE DEFISCALISATION

### Simulation sur 9 ans dans le cadre de la loi PINEL Plus

Investissement de: 100.000 €	Investissement de: 200.000 €	Investissement de: 300.000 €
Réduction: 18.000 €	Réduction: 36.000 €	Réduction: 54.000 €
Soit par An: 2.000 €	Soit par an: 4.000 €	Soit par An: 6.000 €

Dispositif soumis au plafond des niches fiscales à hauteur de 10.000 €