

LOI PINEL Métropole



LE DISPOSITIF PINEL

Dispositif d'incitation à l'investissement locatif entré en vigueur le 01/09/2014 jusqu'au 31/12/2017 sous le gouvernement F. Hollande puis reconduit jusqu'au 31/12/2021 par le gouvernement E. Macron.

Il s'adresse à tous contribuables ayant le foyer fiscal en France qui acquièrent un logement neuf ou en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA)

Les investisseurs qui adhèrent au dispositif pourront bénéficier d'une réduction d'impôt de:

Taux de réduction sur 6 Ans	Taux de réduction sur 9 Ans	Taux de réduction sur 12 Ans
12%	18%	21%

l'investissement est plafonné à 300.000 €.

Afin de palier aux dérapages des prix, la Loi PINEL plafonne à 5.500 € le M² hors frais de notaire.

Ce nouveau dispositif permet de louer à un ascendant ou descendant à condition de respecter les plafonds de loyers et de ressources, sans perdre le bénéfice de la réduction d'impôt. (1)

LOGEMENTS CONCERNES

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

Le dispositif s'applique uniquement aux logements situés dans les communes classés par arrêté ministériel, dans les zones A, A bis, B1 et certaines communes classées en zones B2 éligibles sous dérogation, pourront également bénéficier du dispositif.

LES OBLIGATIONS

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

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

Respecter le plafond des loyers fixés par décret .

Respecter le plafond des ressources des locataires fixé par décret.

L'investissement est soumis à un prix plafond ne pouvant excéder 5.500 € du M² hors frais de notaire.

Le logement doit être achevé dans les 30 mois après la 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.

Obligation de mixité dans les immeubles d'au moins 20% de logements vendus en résidence principale ne rentrant pas dans le cadre de la Loi PINEL. (2)

EXEMPLE DE DEFISCALISATION



Simulation dans le cadre de la loi PINEL sur 9 ans

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

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

(1) A condition que l'ascendant ou le descendant de l'investisseur soit hors du foyer fiscal.