

Le dispositif d'investissement locatif "LOI PINEL"



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NEUF



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Devenir **INVESTISSEUR** d'un logement neuf en bénéficiant du dispositif d'investissement locatif "PINEL"*

L'AVANTAGE FISCAL "PINEL"* Cet avantage fiscal permet de déduire jusqu'à 63 000 € de vos impôts.

LE DISPOSITIF "PINEL" OUVRE DROIT À UNE RÉDUCTION D'IMPÔT permettant de déduire fiscalement de votre impôt sur le revenu annuel : une partie du prix du logement acquis, à condition de le louer. Ce dispositif est également ouvert lors de l'acquisition de parts de SCPI. Le montant global de la déduction se calcule sur la base du prix d'acquisition d'un logement neuf dans la limite d'un plafond égal à 5 500 €/m² de surface habitable sans toutefois pouvoir dépasser le montant global d'investissement de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition, acquisition de logements et parts de SCPI confondues.

Pour bénéficier de cet avantage, vous pouvez acheter un ou deux logements neufs (maximum et par an) dans la limite d'un montant global d'investissement de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, que vous louerez nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée sur option. Les revenus de cette location seront soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.



ATELIER 92 - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Illustration : E. Debon

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, le risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'Acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. **Le non-respect des engagements et des conditions de location entraîne la perte du bénéfice de l'avantage fiscal.**

La pierre reste l'un des placements préférés des Français, investir dans la pierre, c'est miser sur un actif solide et durable et investir dans un logement neuf locatif reste un acte important.



Crédit photo: Fotolia



Exemple

Monsieur et Madame Dupont acquièrent en état futur d'achèvement en 2020 pour un prix de 300 000 €, un appartement neuf de 55 m² situé dans une commune de la ZONE A.

Ils bénéficieront d'une **RÉDUCTION D'IMPÔT** pouvant atteindre **63 000 €** sur une période de douze ans.

- sous réserve notamment du respect des plafonds de prix de revient par m², de loyers et de ressources du locataire

L'APPARTEMENT EST MIS EN LOCATION EN 2021

63 000 €
12 ANS

Représentant 6 000 €/an les 9 premières années et 3 000 €/an les 3 années suivantes.

Qui peut en BÉNÉFICIER ?

Les contribuables domiciliés fiscalement en France au jour de l'acquisition d'un logement neuf ou en état futur achèvement.



GREEN DOMAINE - CANNES (06) Illustration: Julien Lalour et Vincent Vacker - Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste

Quel logement ACHETER ?

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient de deux logements au plus par contribuable et pour une même année d'imposition (avec un plafond global d'investissement de 300 000 € et dans la limite d'un plafond égal à 5 500 €/m² de surface habitable), ces logements devant répondre à des exigences de performance énergétique fixées par décret en fonction du type d'acquisition (BBC 2005 en cas de permis de construire déposé avant 2013 ou RT 2012).

La déduction s'applique principalement à ces deux types de logements neufs qui garantissent durabilité, économies d'énergie et maîtrise des charges :

- ceux labellisés Bâtiment Basse Consommation
- ceux conformes à la Réglementation Thermique 2012

L'avantage fiscal ne s'applique que pour les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, acquis (vente notariée) avant le 31 décembre 2021, dès lors que l'achèvement du logement intervient dans les 30 mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de souscription de parts de SCPI, la base de la réduction d'impôt est constituée de 100 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée, dans la limite de 300 000 € annuelle.



Où ACHETER ?

Dans une commune classée en zone A bis, A ou B1** ainsi que les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

** Source : BOI-IR-RCI-360-20-30 au I-A-2 paragraphes 23 à 29

Quels sont SES AVANTAGES ?

LA RÉDUCTION D'IMPÔT EST DÉFINIE EN FONCTION :

1/ DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT QUI SERA RÉPARTIE PAR PARTS ÉGALES SUR LA DURÉE DE L'ENGAGEMENT.

Pour une **défisicalisation de 12 %** de la valeur du bien votre engagement de location doit être de **6 ans**

Pour une **défisicalisation de 18 %** de la valeur du bien votre engagement de location doit être de **9 ans**

Pour une **défisicalisation de 21 %**, vous avez la possibilité de renouveler votre engagement initial :

Soit de trois années renouvelables une fois dans le cas où l'engagement initial de location était d'une durée de six ans (pour la

1^{re} période triennale, réduction d'impôt de 6 % de la valeur du bien et de 3 % pour la deuxième).

Soit de trois années non renouvelables, dans le cas où cet engagement était d'une durée de neuf ans (réduction d'impôt de 3 % du prix du logement). Ces différentes durées donnent de la souplesse à la gestion de votre investissement. Vous pourrez si vous le souhaitez récupérer le logement pour y vivre ou pour le vendre à partir de la 7^e année suivant la mise en location du bien.

2/ DU PRIX DU LOGEMENT

Correspondant au respect d'un plafond de prix égal à 5 500 €/m² sans pouvoir dépasser un montant global d'investissement de 300 000 € par année d'imposition et par contribuable.



Louer : QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

Pour permettre aux ménages à revenus intermédiaires de se loger, le dispositif "Pinel" impose de louer à des locataires dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal "Pinel", vous devez louer à un locataire dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds fixés par décret et en respectant des plafonds de loyers qui sont calculés pour être inférieurs aux valeurs du marché locatif libre. Ces plafonds sont calculés en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement.

- Louer le bien nu, de manière continue, pendant une période minimale fixée sur option du contribuable de 6 ou 9 ans. Elle peut être prolongée par tranches de 3 ans avec une durée maximale à 12 ans. La durée d'engagement de location est irrévocable.
- Le logement doit être la résidence principale du locataire.
- L'engagement de mise en location doit prendre effet dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Le logement peut être loué à un ascendant ou descendant, sous réserve qu'il ne fasse pas partie du même foyer fiscal.
- Le logement peut être loué à un organisme public ou privé, pour être sous-loué nu à usage de résidence principale, 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.
- Louer le bien en respectant les plafonds de ressources du locataire ainsi que le plafonnement du loyer. Les ressources du locataire sont calculées selon le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu, établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location soit ceux de 2020 pour une location en 2022 (N-2).

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

PLAFONDS DE RESSOURCES* EN € (Pour les baux signés ou renouvelés en 2021)

CATÉGORIE DE MÉNAGES ⁽¹⁾	Zone A bis ⁽²⁾	Reste Zone A ⁽²⁾	Zone B1 ⁽²⁾	Zone B2 ou C ⁽²⁾
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 070 €

*Le calcul des plafonds de loyer est soumis à un coefficient de structure qui est pour le PINEL : coefficient de structure = 0,7+19/S - (coefficient ne pouvant excéder 1,2)
 (1) Au sens des articles 196 à 169B du CGI (2) pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-20-30 au II A-2 § 170.





CANAL EN VUES - NOISY-LE-SEC (93) - Illustration : Infime - Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste



EPURE - PESSAC (33) - Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste - Golem Images

PLAFONDS DES LOYERS MENSUELS PAR MÈTRE CARRÉ (charges non comprises pour 2021)

Zone A bis*	Reste Zone A*	Zone B1*	Zone B2 et C*
17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 € ^(a)

(a) lorsque la commune est agréée et si le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017 et acquisition réalisée avant le 31 décembre 2018.

* Hors zone de loyer modulé par arrêté préfectoral

Les plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté préfectoral, selon les spécificités du marché local et en respectant les conditions fixées par décret. Ils sont modulés en fonction de :

- La surface du logement – selon la formule $(0,7 + 19/S)$, où S désigne la surface du logement. Cette modulation est plafonnée pour que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1.2 fois les plafonds indiqués.
- La surface à prendre en compte pour le calcul du plafond de loyer (et le coefficient S) se détermine comme suit : la surface habitable de l'appartement + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m² par logement (16 m² * 50 %).

LES SURFACES ANNEXES SONT :

- Des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m (caves, combles, greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas, celliers intérieurs ou extérieurs au logement, etc.).
- Y compris les terrasses dans la limite de 9 m², soit une surface maximale à retenir pour les terrasses de 4,5 m² (9 m² * 50 %)

La notion de terrasses correspond aux parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

A noter : Les emplacements de stationnement et de garage ne sont pas pris en compte pour la détermination du plafond de loyer. une mesure de tempérance est toutefois prévue pour les maisons individuelles.

Prenons l'exemple d'un appartement neuf de 50 m² à Nice. Situé en zone A, le loyer devrait être plafonné à 647,5€ (12,95 €/m²x50 m). Cependant, il faut également prendre en compte le coefficient multiplicateur, qui va venir impacter le plafond retenu pour le loyer. Dans le cas présent ce plafond va être augmenté puisque le coefficient multiplicateur est supérieur à 1, à savoir : $0,7 + (19 / 50 \text{ m}^2)$, soit 1,08. Ainsi le plafond de loyer que le bailleur devra respecter, afin d'être éligible à la Loi Pinel, sera égal à $647,5 \text{ €} \times 1,08 = 699,3 \text{ €}$.

LE DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF "LOI PINEL"

Nos équipes commerciales se tiennent à votre disposition pour vous CONSEILLER et vous ACCOMPAGNER.



0 800 240 800

Service & appel
gratuits

www.logement.bnpparibas.fr

La Société BNP Paribas Immobilier Résidentiel, activité régie par la loi dite Hoguet du 2/01/1970 n'a pas la qualité de conseiller fiscal ni de conseiller en investissement financier et ne pourrait être tenu pour responsable de la perte de l'avantage fiscal. Les éléments mentionnés dans le présent document sont fournis à la date de ce jour à titre d'exemple et strictement indicatif. Ils n'ont aucun caractère contractuel, ne sont pas exhaustifs et ne peuvent engager la responsabilité de BNP Paribas Immobilier. Ce document ne dispense pas les investisseurs potentiels de prendre tout renseignement complémentaire auprès de leur conseil fiscal habituel. * Dispositif prévu à l'article 199 novovicies du Code général des Impôts. Sous réserve des conditions d'éligibilité et dans les limites prévues par la législation applicable à vérifier auprès de votre conseil fiscal. Réduction d'impôt pour l'acquisition, par un particulier ou une société civile de placement immobilier (SCPI), d'un logement neuf ou réhabilité situé dans certaines zones géographiques fixées par arrêté, destiné à la location pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Location nue, de manière continue et respectant des critères de performance énergétique. Sous réserve des conditions d'éligibilité prévues à l'article 199 novovicies du code général des impôts tel que modifié par la LOI n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 dite loi de finances pour 2021. Pour les acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022, la réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location, de 18% pour 9 ans de location, et de 21% pour 12 ans de location. Cette réduction est calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 5500 € du mètre carré et d'un montant global d'investissement de 300.000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. Le bénéfice de ces incitations entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. L'investissement locatif présente des risques susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération : risque d'écart entre la prévision et la réalité sur les recettes locatives (vacance, niveau du loyer, impayés), les charges liées à la détention du bien en vue de sa location (assurances, charges de copropriété...) et la plus-value en cas de revente à l'échéance de l'engagement de location ». Ni le promoteur, ni le commercialisateur ne sont chargés de la mise en location des biens et ne garantissent le remplissage locatif. Ni la responsabilité du promoteur ni celle du commercialisateur ne pourront être mises en cause en cas de remise en cause du bénéfice et/ou en cas de perte du bénéfice de l'avantage fiscal et/ou en cas de non-location dans les délais prévus et de non-respect des conditions d'éligibilité au dispositif fiscal objet du présent document. Les conditions de cette offre sont disponibles auprès de nos équipes commerciales. ** Source : BOI-IR-RICI-360-20-30 au I-A-2 paragraphe 23 à 29 - Illustrations de programmes construits par BNP Paribas Immobilier Résidentiel - Toutes les illustrations figurant dans ce document sont dues à la libre interprétation des artistes et ne revêtent aucun caractère contractuel. Appartements, maisons, balcons et terrasses sont vendus non meublés - Document non contractuel - 03/2021 - 1 200 ex. - Crédits photos : Fotolia - Ibiza



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**

L'immobilier
d'un monde
qui change