

# INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF PINEL+

Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, qui acquièrent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2024 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du dispositif Pinel.

La loi de finances pour 2021 modifie le dispositif Pinel d'investissement locatif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ainsi, en 2023 et 2024, le dispositif est accessible sous la forme de la Pinel +.

## LES AVANTAGES FISCAUX

### 1 / LA RÉDUCTION D'IMPÔT

- ▶ **12 %** sur une **durée de 6 ans** à raison de **2 % par an**.
- ▶ **18 %** sur une **durée de 9 ans** à raison de **2 % par an**.
- ▶ **21 %** sur une **durée de 12 ans** à raison de 1 % par an de la 10<sup>ème</sup> à la 12<sup>ème</sup> année.
- ▶ 2 investissements maximum par an pour un montant total maximum de **300 000 euros**.
- ▶ L'année de départ de l'avantage fiscal est l'année de la déclaration d'achèvement des travaux ou l'année d'acquisition si elle est postérieure.

### 2 / LA DÉDUCTION D'IMPÔT

En plus de la réduction, le propriétaire conserve les avantages classiques du droit commun. Il déclare les loyers sur le formulaire 2044 et peut déduire les frais et charges liés à son investissement :

- ▶ **Frais d'administration et de gestion** : déduction des honoraires de gestion, rémunérations (y compris la rémunération du gardien s'il y a lieu, au prorata de la part du propriétaire), frais de procédure.
- ▶ **Primes d'assurance** : toutes les primes d'assurance liées au bien immobilier sont entièrement déductibles pour leurs montants réels.
- ▶ **Travaux** : dépenses de réparation, entretien et amélioration sans limitation de montant, en dehors des travaux de construction ou agrandissement non déductibles.
- ▶ **Taxe foncière** : déduction totale ou partielle en fonction des communes.
- ▶ **Intérêts d'emprunt** : les intérêts du financement de l'acquisition ou de travaux ainsi que les frais annexes (frais de dossier, frais de garantie et assurance décès invalidité liée au contrat) sont déductibles.

# INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF PINEL+

## LES OBLIGATIONS

- ▶ Le logement doit être situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou, doit atteindre un niveau de performance énergétique et environnemental supérieur à la réglementation en vigueur (RE 2020 - Seuil 2025 ou RT 2012 - Label E3C1), et doit présenter un niveau de qualité d'usage et de confort précis, conformément au Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022. À noter également que le DPE classe A est demandé pour les logements acquis en 2024 construits au titre d'un permis déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il est demandé pour les logements acquis à compter de 2023 construits au titre d'un permis déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022.
- ▶ Louer le bien nu au titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans selon le choix initial de l'investisseur.
- ▶ La durée d'engagement de location choisie lors de la première déclaration peut être de 6 ou 9 ans. Cette durée initiale ne peut être écourtée mais peut être prorogée par période triennale jusqu'à 12 ans.
- ▶ Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- ▶ Ne pas laisser vacant le logement plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.
- ▶ Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur, a fortiori dans le cas d'une location à un ascendant ou descendant.
- ▶ Respect des plafonds de loyers selon la localisation du logement.
- ▶ Respect des plafonds de ressources des locataires.
- ▶ Les zones A, A bis et B1 sont éligibles au dispositif PINEL.
- ▶ Respect du plafonnement global de 10 000 € des avantages fiscaux.