

LOI PINEL 2014

Principe

Acquisition à compter du 1^{er} septembre 2014, d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement.

Réduction d'impôt sur le revenu de **12%** du montant de l'investissement, réparti de manière linéaire et égale sur 6 ans, de **18%** du montant de l'investissement, réparti de manière linéaire et égale sur 9 ans, et de **21 %** du montant de l'investissement, réparti à hauteur de 2% sur 9 ans et 1% sur 3 ans, soit au maximum une réduction d'impôt sur le revenu de 63000 € sur 12 ans.

DUFLOT outre-mer ouvre droit à une réduction de 32% du prix de revient du logement acquis.

Conditions

- Engagement de location nue à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans,
- Possibilité de location à un ascendant ou à un descendant, ou toute personne hors foyer fiscal du propriétaire,
- La mise en location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure,
- Respect d'une zone d'investissement éligible.

- Zone A Bis Paris et 1ere couronne Parisienne
 - Zone A 2ème couronne Parisienne, Lyon, Marseille, Nice, Lille
 - Zone B1 Grandes agglomérations françaises de plus de 250 000 habitants:
Toulouse
 - Zone B2 Villes moyennes compris entre 50 000 et 250 000 habitants
 - Zone C Reste du territoire
- Deux acquisitions maximums par an, dans la limite de 300000 €/investissement.
- L'achèvement du bien immobilier doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou la date de l'obtention du permis de construire.
- Respect de plafonds de loyer et de ressources .

Défiscalisation

Non cumulable avec d'autres dispositifs d'optimisation fiscale.

Calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt s'applique sur le montant du prix de revient de l'investissement.

Plafonnement des niches fiscales

A compter du 1er janvier 2013, le plafond des niches fiscales est de 10 000 €.

Modes d'acquisition

CONTRIBUABLE

Chaque contribuable peut, en son nom propre, investir et bénéficier de l'avantage fiscal

SCI

Un contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné, au sein de la SCI.

Indivision

Chaque contribuable peut, en son nom propre, investir et bénéficier de l'avantage fiscal dans la limite de sa quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans une indivision.

SCPI

La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une Société Civile de Placement Immobilier, 100% de la souscription est prise en compte.

Financement

Il est possible d'avoir recours à un prêt immobilier.

Dans ce cas, les charges financières et particulièrement les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

Objectif

Favoriser la construction de nouveaux logements aux normes BBC (Bâtiment basse consommation) et développer l'offre dans le secteur social.

Plafonds de loyers

Plafonds de loyers 2014 en loi PINEL exprimés par m² variable en fonction de la surface du logement :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone C
Loyer PINEL	16,12 €	12,42 €	10,00 €	8,69 €

Le plafond de loyer est soumis à un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante: $0,7 + 19/S$ (S = surface du logement).

Exemple de loyer en fonction des surfaces les plus courantes.

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
T3	16,52 €	12,27 €	9,88 €	8,59 €
T2	18,17 €	13,50 €	10,87 €	9,45 €
T1	19,82 €	14,72 €	11,86 €	10,31 €

Plafonds de ressources des locataires

Plafonds de revenus des locataires à respecter :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36	36	29	26
	502	502	751	776
	€	€	€	€
Couple	54	54	39	35
	554	554	731	757
	€	€	€	€
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	71	65	47	43
	515	579	780	002
	€	€	€	€
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	85	78	57	51
	384	550	681	913
	€	€	€	€
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	101	92	67	61
	589	989	854	069
	€	€	€	€
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	114	104	76	68
	315	642	472	824
	€	€	€	€
Majoration par personne à charge	+ 12	+ 11	+ 8	+ 7
	736	659	531	677
	€	€	€	€

Plafond par m2 de surface habitable

Le plafond de prix au m2 est fixé à 7500€ par m² quel que soit le lieu de l'investissement.