



Actualités fiscales : aménagements du Dispositif Pinel

PRINCIPE

Rappelons tout d'abord les bases du dispositif. L'acquisition ou la construction d'un logement neuf situé dans une zone éligible permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant atteindre jusqu'à 21 % du prix du logement dans la limite de 300 000 euros par an et de 5 500 euros par m². En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer le logement nu à titre d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, avec possibilité de prorogation par période triennale, sans pouvoir excéder 12 ans au total. L'investissement peut être réalisé par une personne physique en direct ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Le loyer pratiqué ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un certain plafond déterminé en fonction de la zone où se situe le logement. Ce plafond est révisé au 1^{er} janvier de chaque année selon l'indice de référence des loyers. Par ailleurs, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser, à la date de conclusion du bail, un certain plafond revalorisé chaque année. Le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique globale, variant selon qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un logement ancien et selon la date de demande du permis de construire de l'immeuble. Attention certains logements n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

Afin de favoriser l'offre de logements dans le secteur intermédiaire, la loi de finances pour 2015 a instauré la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire et mis en place le dispositif dit « PINEL » qui vient se substituer depuis le 1^{er} septembre 2014 au Duflot préexistant. Au fil des lois de finances, le dispositif a connu un bon nombre d'évolutions : baisse de la réduction, recentrage, Pinel Plus, prorogation... ces aménagements pourraient bien avoir un impact direct sur votre fiscalité et plus globalement sur la gestion de votre patrimoine.



RAWPIXEL LTD.

UNE DERNIÈRE PROROGATION ?

La loi de finances pour 2021 a reconduit la réduction d'impôt Pinel jusqu'au 31 décembre 2024. Initialement, le dispositif était prévu pour s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2016, puis jusqu'au 31 décembre 2017 et enfin, jusqu'au 31 décembre 2020. Les lois de finances pour 2017, 2018 et

2021 ont respectivement prorogé ce dispositif. Le dispositif Pinel s'offre donc une dernière prorogation mais avec une baisse des taux de la réduction d'impôt dès 2023 ... Notons que cette prorogation ne concerne pas le dispositif « denormandie ».

BAISSE DE LA RÉDUCTION

Dès 2023, il est prévu, une baisse progressive de la réduction d'impôt. Les taux actuels de réduction d'impôt de 12 %, 18 % et 21 % en métropole pour des engagements de location de respectivement 6, 9 et 12 ans, seront ainsi ramenés en 2023 à 10,5 %, 15 % et 17,5 %, puis en 2024 à 9 %, 12 % et 14 %. Ces dispositions s'appliquent aux acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2023 (acquisition d'un immeuble neuf, VEFA, logement réhabilité ou transformé en logement...) et aux logements que le contribuable fait construire dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2023. Le projet de loi de finances exclut l'application de ce taux réduit pour les investissements effectués dans le cadre du Pinel « denormandie ». Si vous souhaitez bénéficier des taux de réduction en vigueur, il est impératif de réaliser votre investissement avant la fin de l'année.



PINEL PLUS

Les taux ordinaires de réduction d'impôt, avant la baisse de 2023 et 2024, seraient maintenus à titre dérogatoire pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville d'une part et, d'autre part, pour les logements allant plus vite et plus loin en matière de réglementation environnementale que la future RE2020 et respectant plusieurs critères de qualité d'usage. Le décret fixant les critères du Pinel+ sera publié d'ici la fin de l'année. Affaire à suivre...

RÉVISION DU ZONAGE

Le zonage du dispositif Pinel a été revu par les pouvoirs publics. Ainsi, 57 communes ont « basculé » en zones A et B1. Ce qui permet à ces territoires de devenir éligibles au dispositif Pinel. Globalement, sont concernées près de 40 communes en Savoie et Haute-Savoie, les autres communes se situant dans des départements bordant le littoral français notamment la Corse-du-Sud.

RECENTRAGE DU DISPOSITIF SUR LES BÂTIMENTS COLLECTIFS

Jusqu'en 2020, la réduction d'impôt était accordée pour l'ensemble des investissements dans des immeubles à usage d'habitation situés dans un bâtiment collectif, un bâtiment individuel ou encore un bâtiment pavillonnaire. La loi de finances pour 2020 prévoyait que la réduction d'impôt Pinel se limite exclusivement, à partir du 1^{er} janvier 2021, à l'investissement dans des bâtiments d'habitation collectifs. Après quelques interrogations suscitées par cette version, notamment sur le champ d'application de

la restriction, la loi de finances pour 2021 vient éclaircir la situation en précisant que cette limitation du champ d'application, aux bâtiments d'habitation collectifs, s'étend aux logements que le contribuable fait construire. Ainsi, seuls trois types de logements sont concernés par le recentrage de l'habitat collectif à compter de 2021 : les acquisitions de logements neufs, les acquisitions de logement en l'état de futur achèvement (VEFA) et les logements que le contribuable fait construire.

EN CONCLUSION

L'investissement locatif PINEL n'est pas seulement une question fiscale, c'est avant tout une réflexion patrimoniale. Quel bien choisir ? T1, T2, T3... ? Quel montant investir ? Quelle durée ? Quel impact fiscal ? Quelles conséquences sur mon budget et la gestion de mon patrimoine ? Quelles obligations déclaratives ? L'accompagnement d'un professionnel mesurera l'adéquation entre votre situation personnelle et la pertinence d'un investissement locatif Pinel.