



Les conditions et le fonctionnement de la loi Pinel

 07/04/2020

Les conditions en détail pour acheter en loi Pinel

Quels logements sont éligibles à la loi Pinel ?

Pour donner droit à la [défiscalisation](#), le bien que vous achetez doit être soit :

- un logement neuf ou en construction ;
- un logement ancien faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de travaux visant à le rendre à l'état neuf ;
- un local non affecté à l'habitation en voie de transformation en logement.

Par ailleurs, le logement doit présenter un certain niveau de performance énergétique (RT 2012 pour les logements neufs, label HPE rénovation 2009 pour les logements en rénovation).

Quelles sont les zones en Pinel

L'achat Pinel (ou le permis de construire s'il s'agit d'un bien que vous faites construire vous-même) doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2021.

Le bien doit être situé dans l'une des communes couvertes par le dispositif. Il y en a environ 1 180. Elles sont réparties en 3 zones, qui diffèrent par les plafonds de loyer et de ressources qui y sont pratiqués.

Zone A en Pinel

La zone A BIS contient Paris et 29 communes de la petite couronne.

La zone A réunit les autres agglomérations d'Ile-de-France (hors grande couronne), la Côte d'Azur, 4 autres grandes agglomérations (Lille, Lyon, Marseille et Montpellier), ainsi que la partie française de l'agglomération de Genève.

Zone B et C en Pinel

La zone B1 contient les autres agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne de Paris, la Corse, les départements d'Outre-Mer, ainsi que certaines villes touristiques ou très cotées, comme La Rochelle, Bayonne, Annecy ou Saint-Malo.

Les zones B2 et C réunissent les autres communes, qui ne donnent pas accès à la loi Pinel.

Les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site du Ministère de la défense, c'est-à-dire les villes qui ont perdu de l'activité et des habitants suite à la fermeture d'un site militaire, sont également concernées.

Pour savoir si la commune où vous envisagez d'acheter vous permet d'investir en loi Pinel, l'État a mis à disposition un [moteur de recherche](#).

Comment calculer le plafond en Pinel ?

L'avantage fiscal sera calculé sur l'ensemble du coût total d'achat, plafonné à 300 000 €. Le coût total comprend le prix d'achat, les frais d'agence et les frais de notaire. Vous pouvez acheter un bien plus cher, mais votre réduction d'impôt ne sera alors calculée que sur 300 000 €.

Le coût total au mètre carré est également plafonné à 5 500 €. Là encore, vous pouvez acheter un bien plus cher au mètre carré, mais la réduction ne sera calculée que sur la base de 5 500 € le mètre carré. Par exemple, si vous achetez un studio de 20 m² à 6 000 € le mètre carré, soit 120 000 €, on recalculera son prix, soit $5\,500 \times 20 = 110\,000$ €. C'est sur cette base qu'on calculera votre réduction d'impôt.

Les ressources plafond du dispositif

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez louer votre bien à une personne ou à un ménage dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond, qui varie en fonction de la zone (A, A BIS ou B1) et de la composition du ménage.

Le plafond des ressources Pinel change [chaque année](#), en fonction de l'évolution des prix. Les ressources prises en compte sont celles perçues 2 ans plus tôt. Pour un bail conclu en 2020, les ressources de 2018 ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Personne seule	Plafond des ressources 2018, Personne seule		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	38 465 €	38 465 €	31 352 €

	Plafond des ressources 2018, CouplePour chaque rubrique, trois colonnes Zone A bis, Zone A, Zone B1 permettent de comparer le montant des ressources à ne pas dépasser en fonction des différentes zones		
Couple	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	57 489 €	57 489 €	41 868 €
Personne seule ou couple avec 1 enfant	Plafond des ressources 2018, Personne seule ou couple avec 1 enfantPour chaque rubrique, trois colonnes Zone A bis, Zone A, Zone B1 permettent de comparer le montant des ressources à ne pas dépasser en fonction des différentes zones		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	75 361 €	69 105 €	50 349 €
Personne seule ou couple avec 2 enfants	Plafond des ressources 2018, Personne seule ou couple avec 2 enfantsPour chaque rubrique, trois colonnes Zone A bis, Zone A, Zone B1 permettent de comparer le montant des ressources à ne pas dépasser en fonction des différentes zones		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	89 439 €	82 776 €	60 783 €
Personne seule ou couple avec 3 enfants	Plafond des ressources 2018, Personne seule ou couple avec 3 enfantsPour chaque rubrique, trois colonnes Zone A bis, Zone A, Zone B1 permettent de comparer le montant des ressources à ne pas dépasser en fonction des différentes zones		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	107 053 €	97 991 €	71 504 €
Personne seule ou couple avec 4 enfants	Plafond des ressources 2018, Personne seule ou couple avec 4 enfantsPour chaque rubrique, trois colonnes Zone A bis, Zone A, Zone B1 permettent de comparer le montant des ressources à ne pas dépasser en fonction des différentes zones		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	120 463 €	110 271 €	80 584 €

Majoration par enfant supplémentaire	Plafond des ressources 2018, Majoration par enfant supplémentaire Pour chaque rubrique, trois colonnes Zone A bis, Zone A, Zone B1 permettent de comparer le montant des ressources à ne pas dépasser en fonction des différentes zones		
	Zone A bis	Zone A	Zone B1
	13 421 €	12 286 €	8 990 €



À noter que les plafonds sont différents en Outre-Mer.

Le plafond de ressources doit être respecté au moment de la signature du bail. Si le ou les locataires dépassent le plafond dans les années qui suivent la signature, ce n'est pas un problème. La réduction d'impôts n'est pas remise en cause.

Comment bien calculer le loyer ?

Le loyer (hors charges) ne doit pas dépasser un certain plafond par mètre carré, qui dépend de la zone et de la superficie du logement.

La base de calcul de ces plafonds est la suivante, pour 2019 et pour 2020.

Base de calcul pour les plafonds 2019 et 2020 Tableau à double entrée, qui propose, pour chaque cellule, le montant de base pour le calcul des plafonds, en fonction de la zone (1er colonne) et de l'année (1er ligne)

Zone / Année	2019	2020
Zone A bis	17,17 €	17,43 €
Zone A	12,75 €	12,95 €
Zone B1	10,28 €	10,44 €

Pour obtenir le plafond qui s'applique à votre logement, il faut multiplier le plafond au mètre carré par un coefficient. Ce coefficient est égal à : $0,7 + 19/\text{surface du bien en m}^2$. Il est plafonné à 1,2.

En fonction de la surface de votre logement, le plafond au mètre carré doit ainsi être multiplié :

- par 1,2 pour un logement de 38 m² ou moins ;

- par un coefficient situé entre 1 et 1,2 pour un logement de 39 à 64 m² ;
- par un coefficient inférieur à 1 pour une surface supérieure à 64 m².

Ainsi, plus le logement est grand, plus le plafond de loyer au mètre carré est réduit.

Là encore, les plafonds sont différents pour les investissements réalisés en Outre-Mer.

Attention : si vous dépassez le plafond de loyer au cours de la période initiale de location Pinel (de 6 ans ou 9 ans), vous perdez le bénéfice de la réduction d'impôts et vous devez rembourser toutes les réductions dont vous avez bénéficié depuis le début. Si le dépassement intervient pendant une période de prolongation de trois ans au-delà de la période initiale, vous ne devez rembourser que ce dont vous avez bénéficié depuis le début de la période triennale.

La date et la durée de la location

Le logement doit être mis en location :

- au maximum 30 mois après l'achat pour un bien en construction ;
- 30 mois après le dépôt du permis de construire si c'est un bien que vous faites vous-même bâtir ;
- et au 31 décembre de la 2e année maximum après l'acquisition si c'est un bien à rénover.

La mise en location, pour bénéficier de la loi Pinel, peut être prévue pour une durée initiale de 6 ans ou de 9 ans. A l'issue de cette période, il est possible de prolonger la location pour 1 ou 2 périodes de 3 ans, avec un maximum de 12 ans.

A noter : Si vous cessez de louer le bien avant la fin de la période initiale, vous perdez le bénéfice de la réduction d'impôts et vous devez rembourser les réductions dont vous avez bénéficié depuis le début. Si vous cessez de louer pendant une période triennale complémentaire, vous devez rembourser toutes les réductions perçues depuis le début de cette période. Il y a des exceptions : en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès, les réductions perçues n'ont pas à être remboursées.

Le calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôts Pinel est égale à :

- 12 % du coût d'achat pour une mise en location pendant 6 ans ;
- 18 % pour une mise en location pendant 9 ans ;
- 21 % pour une mise en location pendant 12 ans.

Elle se répartit à raison de 2 % du coût d'achat pendant les 9 premières années, puis de 1 % pour les 3 années suivantes.

En cas de décès

En cas de décès du propriétaire d'un bien loué en loi Pinel, la réduction d'impôt obtenue jusqu'à la date du décès reste acquise, mais le bénéfice de la loi Pinel n'est pas transmis aux héritiers. Il existe une exception : si le conjoint ou partenaire de pacs survivant (le couple doit avoir été soumis à imposition commune) est seul contribuable du bien (pas

d'indivision) ou s'il en a l'usufruit. Dans ce cas, le survivant peut continuer à bénéficier des réductions d'impôt jusqu'au terme prévu.

Exemples d'achat de bien en Pinel

Premier exemple : un appartement à La Rochelle

Vous souhaitez acquérir un appartement neuf de 55 m² à La Rochelle, en bénéficiant des mesures de la loi Pinel. Le bien coûte 220 000 €, auxquels s'ajoutent 8 000 € de frais d'agence et 6 000 € de frais de notaire, soit au total 234 000 €. Vous décidez de le mettre en location pour une durée initiale de 9 ans.

Le revenu du locataire en zone B

Vous le louez à un jeune couple en juin 2020. La Rochelle est située en zone B1 : le revenu annuel du ménage doit donc être inférieur à 41 868 €. Le montant pris en compte est le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, soit 2018.

Le plafond de loyer

La Rochelle étant en zone B1, le loyer plafond est calculé sur la base de 10,44 € par mètre carré, auquel on applique un coefficient en fonction de la surface du bien, soit 55 m². Le coefficient est égal à $0,7 + 19/55 = 1,03$ (on arrondit à 2 décimales).

Vous pourrez donc louer le logement au maximum à $10,44 \times 1,03 \times 55 = 591,43$ € par mois.

Le calcul de la réduction d'impôts

L'avantage fiscal pourra être calculé sur la totalité du coût d'achat, puisque celui-ci est inférieur à 300 000 €, et que son prix au mètre carré est inférieur à 5 500 € ($234\,000/55 = 4\,255$ €, un montant déjà élevé pour La Rochelle).

Votre réduction d'impôt sera égale à 2 % du coût d'achat total par an pendant 9 ans. Chaque année, votre impôt sur le revenu sera donc réduit de $2\% \times 234\,000 = 4\,680$ €. L'économie fiscale s'élèvera donc au total à 42 120 € au total (à condition que vous payiez plus de 4 880 € d'impôts chaque année).

Au terme de cette période, si vous décidez de continuer à louer le bien dans les conditions de la loi Pinel, vous pourrez encore réduire vos impôts d'un montant égal à 1 % du coût d'achat du logement par an, soit 2 340 €. Au total, vous aurez donc économisé 49 140 €, soit 21 % de votre investissement.

Certes, le loyer est plutôt bas par rapport à ce qui semble se pratiquer à La Rochelle pour des logements de cette dimension. Mais pour rentabiliser votre achat dans les mêmes proportions hors dispositif Pinel, il vous faudrait louer l'appartement au moins 356 € de plus par mois (soit $(51\,240/12)/12$), et même bien davantage puisque ce supplément de loyer viendrait augmenter votre impôt sur le revenu et votre CSG !

Second exemple : achat d'un logement Pinel à Paris

Vous envisagez d'acheter un studio neuf de 26 m² à Paris 18^e, en loi Pinel. Le bien coûte 263 500 €, auxquels s'ajoutent

9 000 € de frais d'agence et 6 500 € de frais de notaire, soit au total 279 000 €. Vous décidez de le mettre en location pour une durée initiale de 6 ans.

Pinel : revenu du locataire en zone A

Vous le louez à un jeune salarié en septembre 2020. Paris est située en zone A bis : son revenu doit donc être inférieur à 38 465 € par an.

Le plafond de loyer Pinel à Paris

Paris étant en zone A bis, le loyer plafond est calculé sur la base de 17,43 € par mètre carré, auquel on applique un coefficient en fonction de la surface du bien, soit 26 m². Le coefficient est égal à 1,2 (moins de 38 m²).

Vous pourrez donc louer le logement au maximum à $17,43 \times 1,2 \times 26 = 543,82$ € par mois.

Le calcul de la réduction d'impôts

L'avantage fiscal ne pourra pas être calculé sur la totalité du coût d'achat. En effet, bien que celui-ci soit inférieur à 300 000 €, il dépasse le plafond du prix au mètre carré de 5 500 € ($279\,000/26 = 10\,731$ €). On ne prendra en compte que $5\,500 \times 26 = 143\,000$ €, soit à peine plus de la moitié du coût d'achat.

Votre réduction d'impôt sera égale à 2 % de ce montant par an pendant 6 ans. Chaque année, votre impôt sur le revenu sera donc réduit de $2\% \times 143\,000 = 2\,860$ €. L'économie fiscale s'élèvera donc au total à 17 160 € au total (à condition que vous payiez plus de 2 860 € d'impôts chaque année).

Au terme de cette période, si vous décidez de continuer à louer le bien dans les conditions de la loi Pinel, vous pourrez encore réduire vos impôts d'un montant égal à 2 % du coût d'achat du logement par an pendant 3 ans, puis éventuellement encore de 1 % par an pendant 3 autres années, soit 2 440 €. Si vous louez le bien pendant 12 ans, vous aurez donc économisé 30 030 € au total, soit un peu moins de 11 % de votre investissement.

À Paris 18^e, un studio de cette taille peut se louer sensiblement plus que le plafond autorisé par la loi Pinel, à partir de 800 € selon les sites d'annonces, soit 265 € de plus. Dans le même temps, ces 265 € de plus vous coûteraient de l'ordre de 45 € de plus par mois en CSG, et davantage en impôt sur le revenu (entre 37 € et 120 € suivant votre tranche d'imposition supérieure). En pratique, louer plus cher ne vous rapporterait que 100 à 180 € supplémentaires environ (dans cet exemple). Or la loi Pinel vous oblige à louer moins cher, mais vous permet de récupérer 208 € par mois en réduction d'impôt (soit $(30\,030/12)/12$). En revanche, s'il s'avère que vous auriez pu louer le bien plus de 900 €, l'achat en loi Pinel n'est plus intéressant.

Les conditions pour un achat rentable en loi Pinel ne sont donc pas toujours réunies.

À Paris, en particulier, il est assez rare qu'elles le soient. Les communes de la petite couronne bénéficient du même plafond de loyer, avec des prix au mètre carré plus bas.

Ce qu'il faut retenir sur les conditions d'achat et le fonctionnement de la loi Pinel

La loi Pinel permet [d'acheter un bien locatif](#) et d'en déduire jusqu'à 12 %, 18 % ou 21 % du coût d'achat de ses impôts (sur 6, 9 ou 12 ans respectivement).

Pour en bénéficier, il faut acheter dans certaines zones bien définies et s'engager à louer le bien pour une durée minimale.

Le loyer doit être inférieur à un certain plafond par mètre carré, et les locataires ne doivent pas gagner plus qu'un certain montant (variable suivant le lieu et la situation familiale).

Suivant les caractéristiques du bien acheté, et notamment le loyer que l'on pourrait en obtenir hors dispositif Pinel, celui-ci peut s'avérer plus ou moins attractif.