



Le dispositif Pinel pour l'investissement locatif

publié le **07/01/2015**, vu **3023 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La loi de finances de 2013 avait mis en place un mécanisme visant à soutenir l'investissement locatif intermédiaire, dit dispositif Duflot, en remplacement du dispositif Scellier. Ce dispositif ouvrait droit à une déduction d'impôt pour les particuliers souhaitant investir dans un logement neuf, à condition de le louer à un prix inférieur au marché du secteur concerné. Toutefois l'avantage fiscal n'était consenti qu'en cas de location du logement pour une durée d'au moins 9 ans.

Le dispositif Pinel pour l'investissement locatif

La loi de finances de 2013 avait mis en place un mécanisme visant à soutenir l'investissement locatif intermédiaire, dit dispositif Duflot, en remplacement du dispositif Scellier. Ce dispositif ouvrait droit à une déduction d'impôt pour les particuliers souhaitant investir dans un logement neuf, à condition de le louer à un prix inférieur au marché du secteur concerné. Toutefois l'avantage fiscal n'était consenti qu'en cas de location du logement pour une durée d'au moins 9 ans.

- Les nouveautés de la loi Pinel :

Le dispositif Pinel, prévu par la loi de finances de 2015, a élargi et assoupli l'ancien dispositif Duflot.

La première modification porte sur **la modulation des durées d'investissement**. Désormais, le dispositif Pinel permet aux particuliers d'opter entre des durées d'investissement de 6, 9 ou 12 ans. Plus le particulier investit sur une longue durée, plus l'avantage fiscal sera important, La réduction d'impôt sera alors de 12 %, 18 % ou 21 %.

La deuxième nouveauté de la loi Pinel est **la possibilité de louer le logement à sa famille**, ascendants comme descendants. Dans ce cas, l'obligation de louer le bien sera reporté durant le temps de la location au membre de la famille.

- Les conditions du dispositif Pinel :

Il convient de rappeler que le dispositif Pinel n'est applicable qu'aux seuls particuliers.

Il existe en premier lieu des **conditions d'éligibilité du logement**. L'investissement doit porter sur : l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, la construction d'un logement, l'acquisition d'un logement inachevé en vue de son achèvement, ou la souscription au capital d'une société civile de placement immobilier (SCPI).

Le dispositif prévoit également des **conditions locatives**. Le logement doit ainsi être loué à titre de résidence principale d'une locataire. Par ailleurs le logement doit être loué dans les mois qui

suivent la date de livraison du bien (sauf report du fait de la location à un membre de la famille).

Enfin, et surtout, la location doit respecter les plafonds des loyers et de ressources des locataires. Ces plafonds sont généralement inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché, le classement des communes par zone ayant été révisé par un arrêté du 1^{er} aout 2014.

Ce nouveau zonage a permis de faire passer des villes telles que Marseille, Lyon ou Lille de la zone B1 à A et donc de limiter le plafonnement des loyers dans ces communes.

- Les effets du dispositif Pinel :

Lorsque les conditions de l'avantage sont réunies, celui s'applique tel que ci-dessous :

Pour une durée de 6 années de location la réduction d'impôt est de 12 %.

Pour une durée de 9 années de location la réduction d'impôt est de 18 %.

Pour une durée de 12 années de location la réduction d'impôt est de 21 %.

Par ailleurs, il convient de noter que ce dispositif est inclus dans le **plafonnement** global à 10 000 € des avantages fiscaux.

L'avantage fiscal prévu par la loi Pinel n'est donc pas plus avantageux sur celui le fond que le mécanisme mis en place par Cécile Duflot. En revanche, la nouvelle formule du dispositif offre davantage de souplesse et permet au particulier une modulation de son investissement.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67