Image not found or type unknown

Tout savoir sur le dispositif fiscal Pinel

Fiche pratique publié le **06/06/2021**, vu **2128 fois**, Auteur : Blog du cabinet PICKERING REAL ESTATE

Le mécanisme Duflot-Pinel a été récemment prolongé jusqu'au 31 décembre 2021. Tour d'horizon d'un dispositif de défiscalisation et de son bilan risques-avantages qui ne doit pas être négligé par l'investisseur.

Le dispositif dit Duflot-Pinel est un mécanisme de défiscalisation qui trouve sa source dans la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012, et qui est actuellement codifié à l'*article 199 novovicies du Code général des impôts* (CGI). Ce mécanisme permet au propriétaire bailleur de **bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu**, à condition de **louer un logement nu à usage d'habitation et de résidence principale pour une durée minimale, et sous réserve que le locataire n'excède pas un certain plafond en termes de revenu**.

C'est donc un dispositif dont l'objectif est de favoriser l'investissement dans la location intermédiaire, en la rendant fiscalement favorable. Néanmoins, **les conditions d'éligibilité au dispositif sont strictes, et les risques ne sont pas négligeables d'un point de vue économique**.

Le dispositif Duflot-Pinel ne s'appliquait au départ qu'aux investissements locatifs réalisés jusqu'au 31 décembre 2016. Il a été depuis prolongé et s'applique désormais aux investissements locatifs éligibles qui seront réalisés jusqu'au 31 décembre 2021.

Les investissements éligibles au dispositif Duflot-Pinel

Pour être éligible au dispositif Duflot-Pinel, l'investissement locatif doit être réalisé :

· soit par une personne physique fiscalement domiciliée en France au sens de l'article 4 B du CGI ;

· soit par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) autre qu'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI),

· soit par une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

Le dispositif concerne les investissements qui consistent en l'**acquisition d'un logement à titre onéreux (achat ou apport en nature à une société civile immobilière), en vue de le louer à un locataire qui en fera sa résidence principale**. Les revenus tirés de cette location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers. ***A noter :*** *l'immeuble démembré entre usufruitier*

et nu-propriétaire n'est pas éligible au dispositif Duflot-Pinel, de même que l'immeuble acquis à titre gratuit.

Tous les biens locatifs n'ouvrent pas droit à application de la réduction fiscale. Pour être éligible, l'investissement doit porter sur un **logement habitable** destiné à la location :

- Logements neufs achevés : ce sont les logements construits qui n'ont encore jamais été occupés.

- Logements en l'état futur d'achèvement : ce sont les logements qui sont vendus en contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA).

- Logements que le contribuable fait construire : il peut s'agir de logements créés ex nihilo ou de surélévations, à condition que les travaux aient fait l'objet d'une demande de permis de construire et aboutissent à la création d'un logement neuf.

- Logements faisant l'objet ou ayant fait l'objet de travaux d'amélioration concourant à la production ou à la livraison d'un logement neuf au sens de la règlementation de la TVA : ce sont les logements qui ont déjà été occupés avant le début des travaux mais qui ont fait l'objet de travaux particulièrement importants les rendant à l'état neuf.

- Logements à réhabiliter : ce sont les logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques réglementaires de décence et de performance technique (*arrêté du 19 décembre 2003*), et qui font l'objet de travaux de réhabilitation pour les rendre décents au sens de la loi. Le propriétaire qui a entrepris les travaux doit faire établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction un état descriptif du logement avant et après travaux, ainsi qu'une attestation selon laquelle le logement a effectivement été réhabilité par les travaux entrepris. *Le dispositif s'applique à la fois aux logements acquis en vue d'être réhabilités et aux logements qui ont été réhabilités avant leur acquisition*.

- Locaux transformés en logements : ce sont les locaux commerciaux, professionnels, industriels ou plus généralement affectés à un usage autre que d'habitation qui sont transformés en logements habitables. La transformation en logement peut intervenir avant ou après l'acquisition du local en question.

- Locaux inachevés lors de leur acquisition : ce sont les locaux qui n'ont jamais été occupés entre la date de leur acquisition et leur achèvement, mais qui doivent pouvoir être habitables à la date d'achèvement.

Un local commercial ou un local mixte (à usage professionnel et d'habitation) ne peut donc pas faire entrer son propriétaire bailleur dans le champ du mécanisme, excepté si le local mixte est affecté à l'habitation pour les ¾ au moins de sa superficie.

Le dispositif est en outre conditionné géographiquement : **l'investissement locatif doit être réalisé dans une zone dite tendue, c'est-à-dire une zone marquée par un déséquilibre important entre l'offre de logements et la demande entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant**. Concrètement, ces zones correspondent aux communes qui sont classées par arrêté dans les zones A, A bis et B1 (*article R 304-1 du Code de la construction et de l'habitation*). Les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer ou les collectivités d'outre-mer entrent également dans le champ d'application de la réduction Pinel.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le logement concerné doit également respecter un certain niveau de performance énergétique globale fixé par la réglementation, excepté pour les logements situés à Mayotte. Pour les logements neufs de France métropolitaine, il faudra notamment produire un certificat attestant du label « bâtiment basse consommation énergétique ».

Conditions de la location éligible au dispositif Duflot-Pinel

Le mécanisme Duflot-Pinel ne s'applique que si le logement acquis par le contribuable est loué en respectant certaines conditions, qui apparaissent comme strictes :

- Le propriétaire bailleur doit s'engager à louer le logement pour une durée d'au minimum 6 ou 9 ans (pouvant être prolongée de 3 ans).

- Le logement doit être loué en **location non meublée** (dite location nue), dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation conclu dans l'année suivant son achèvement ou acquisition.

- Le logement loué doit constituer la **résidence principale du locataire**.

- Le locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire bailleur, mais il ne doit être ni membre du foyer fiscal du bailleur lorsque le bailleur est une personne physique, ni associé de la société ou membre du foyer fiscal d'un associé de la société lorsque le bailleur est une société civile non soumise à l'IS autre qu'une SCPI.

- Le locataire doit en principe être une **personne physique**, mais le dispositif Pinel s'applique également en cas de location à une personne morale lorsque celle-ci donne à son tour le logement en sous-location nue à un sous-locataire respectant les conditions.

- Le locataire doit respecter un **plafond de ressources**, fixé par décret et dépendant non seulement de la zone dans laquelle est situé le logement (zones A, A bis, B1 et B2) mais aussi de la composition du foyer fiscal du locataire (*article 2 terdecies D de l'annexe III du CGI*). Une majoration du plafond s'applique pour toute personne à charge supplémentaire. *Lorsque la condition de ressources du locataire est respectée à la date de signature du bail, le dispositif continue de s'appliquer même si les ressources du locataire dépassent le plafond en cours de location*.

- Pour l'éligibilité à la réduction Pinel, **le loyer est plafonné**. Le plafond de loyer mensuel par m^2 est fixé par décret et dépend de la zone dans laquelle se trouve le logement loué (zones A, A bis, B1 et B2). Les plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier. Le montant du loyer mensuel plafonné s'obtient en multipliant ce plafond et la surface habitable du logement par un coefficient égal à 0,7 + 19/S, S étant la surface habitable du logement. Ce coefficient ne peut pas dépasser 1,2. ***Pour un exemple de détermination du loyer plafonné Pinel, voir ci-dessous.***

- Lorsque le bailleur est une société civile non soumise à l'IS ou une SCPI, chaque associé qui souhaite bénéficier du dispositif Pinel doit s'engager à **conserver la totalité de ses parts ou de ses titres pour toute la période d'engagement de location pris par la société (soit 6 ou 9 ans)** . *Dans la SCPI, la période de conservation des titres est calquée sur la période d'engagement de location pris par la SCPI pour le dernier logement qui a été acquis par le biais de la souscription de l'associé concerné*.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Si le locataire donne congé et met fin au bail avant le terme de la période d'engagement de location, **le bailleur doit immédiatement remettre le logement en location**. Si le bien n'est pas reloué dans l'année suivant la signification du congé par le locataire, la réduction fiscale est remise en cause.

Détermination du loyer mensuel Pinel plafonné – Exemple

Les plafonds de loyer mensuel par m^2 sont révisés chaque année. ***Pour les baux conclus en 2021, le plafond par m^2 s'établit ainsi à 17,55 € pour la zone A bis, 13,04 € pour la zone A, 10,51 € pour la zone B1 et 9,13 € pour la zone B2***.

Pour la détermination du loyer mensuel effectif plafonné, un coefficient tenant compte de la surface habitable du logement doit être appliqué au plafond par m^2. Ce coefficient multiplicateur est égal à **0,7 + 19/S**, avec S surface habitable du logement. Sont exclus de la surface habitable du logement les surfaces de parkings et de garages. La moitié de la surface des annexes au logement peut être prise en compte dans la limite de 8 m^2 par logement. **Le coefficient multiplicateur ne peut pas dépasser 1,2**.

Le calcul pour obtenir le montant du loyer mensuel plafonné Pinel est le suivant : après avoir déterminé la surface habitable, il faut appliquer le coefficient au plafond réglementaire, puis multiplier le résultat ainsi obtenu par le nombre de m^2 habitables.

A titre d'exemple, pour une location conclue ou renouvelée en 2021 :

- Pour un logement de 30 m^2 habitables situé en zone A bis, le plafond réglementaire par m^2 est de 17,55 € et le coefficient multiplicateur est : 0,7 + 19/30, soit 1,33. Ce coefficient doit être ramené à 1,2. Il s'agit ensuite d'appliquer le coefficient au plafond réglementaire par m^2, soit un montant de 21,06 € (= 1,2 x 17,55). Il faut enfin multiplier ce montant par la surface habitable, et le loyer plafonné obtenu est donc de 631,80 € par mois (= 21,06 x 30).

- Pour un logement de 60 m^2 situé en zone B1, le plafond réglementaire par m^2 est de 10,51 € et le coefficient multiplicateur est : 0,7 + 19/60, soit 1,02. L'application du coefficient au plafond réglementaire donne un montant de 10,72 € (= 1,02 x 10,44). Le loyer mensuel plafonné sera donc de 643,20 € (= 10,72 x 60).

Fonctionnement du dispositif et modalités de la réduction d'impôt

Si ses conditions sont respectées, le dispositif Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt ayant comme base le **prix d'acquisition (ou de revient) du logement**, qui comprend également la fraction du prix d'acquisition ou de revient correspondant aux parkings ou garages si ceux-ci sont loués avec le logement dans le cadre d'un bail commun.

La réduction fiscale est limitée par un **double plafond** :

· **L'assiette de la réduction d'impôt ne peut pas dépasser 300 000 € par personne et par an**, dans la limite de 2 logements par an et par personne.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

· **L'assiette est calculée suivant un prix d'acquisition ou de revient plafonné à 5 500 € par m^2 habitable**.

A titre d'exemple, pour un logement de 60 m^2 habitables acquis en 2020 pour un prix de 390 000 € : le prix d'acquisition de ce logement est de 6 500 € par m^2 habitable, supérieur au plafond de 5 500 € par m^2. Pour déterminer l'assiette de la réduction Pinel, il faut donc retenir un prix de revient de 5 500 € par m^2, ce qui aboutit à une assiette de 5 500 x 60 m^2, soit 330 000 €. Ce montant étant supérieur au plafond annuel de 300 000 €, il faudra considérer que la base de la réduction Pinel pour ce logement sera au final ramenée à 300 000 €.

La réduction fiscale s'impute sur l'impôt sur le revenu et s'applique selon un **taux variant en fonction de la période d'engagement de location et de la situation géographique du bien** (s'il est situé en métropole ou en outre-mer).

En métropole, le taux de réduction d'impôt sur le revenu est de **12% si l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans**, ou de **18% s'il est pris pour une durée de 9 ans**. Il est possible de prolonger l'engagement pour une durée de 3 ans supplémentaire, et d'aboutir alors à un **taux de 21% pour 12 ans**.

En outre-mer, le taux de réduction est de **23% pour 6 ans,** de **29% pour 9 ans** et de **32% pour 12 ans**.

La réduction est répartie sur le nombre d'années de la location (1/6^e par an pour une durée de 6 ans ou 1/9^e par an pour une durée de 9 ans).

Attention : l'application du dispositif Pinel est également limitée par le **plafonnement général des avantages fiscaux** (*plafond de 10 000 € prévu à l'article 200-0 A du CGI*).

La SCPI Pinel

Il est possible de bénéficier du dispositif Duflot-Pinel en **souscrivant des parts de SCPI** : ce sont des SCPI dites « **SCPI Pinel** » qui investissent elles-mêmes dans des biens locatifs éligibles et qui reversent les loyers perçus à leurs associés, au prorata des parts de chacun d'eux dans le capital social de la SCPI.

Pour que le dispositif bénéficie aux associés, l'objet de la SCPI Pinel et les souscriptions des associés doivent être quasi-exclusivement limités à l'investissement dans des logements éligibles Pinel, ce qui en fait une SCPI très peu diversifiée (à l'inverse des SCPI dites de rentabilité, dont l'objet n'est pas limité à un type d'investissement particulier).

Dans une SCPI Pinel, l'assiette de la réduction fiscale est constituée du **montant total de la souscription en numéraire versée par l'associé durant l'année, dans la limite de 300 000 € par an et par contribuable**. La rémunération versée à la société de gestion pour l'administration des biens locatifs est comprise dans la base de la réduction d'impôt.

A titre d'exemple, si un contribuable souscrit pour 150 000 € de parts de SCPI Pinel, l'assiette de sa réduction d'impôt sera de 150 000 €. S'il souscrit 350 000 € de parts de SCPI Pinel, sa base de réduction fiscale sera réduite à 300 000 € (plafond annuel).

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés