



# Loi Pinel, les caractéristiques du dispositif d'aide fiscal

Fiche pratique publié le **28/08/2019**, vu **1006 fois**, Auteur : [Placium](#)

**La loi Pinel permet aux contribuables français d'obtenir des avantages fiscaux dans le cadre d'un investissement immobilier locatif. En voici les principales caractéristiques.**

La **Loi Pinel** (du nom de son initiatrice Sylvia Pinel, ex-ministre français du Logement) est un dispositif légal qui a été mis en place dans un but précis : permettre à ce que les contribuables puissent bénéficier d'une réduction d'impôts lorsqu'ils effectuent des **investissements de type locatif** dans le secteur de l'immobilier. Mais avant de pouvoir bénéficier des différents avantages fiscaux promus par cette loi, il faut connaître son statut d'éligibilité. Pour cela, il sied de prendre connaissance de ses importantes et principales dispositions. Ce à quoi cet article s'est attelé de mettre en lumière.

## Les principaux points de repère de la loi Pinel

Pour pouvoir bénéficier de la baisse d'impôt de la **loi Pinel**, certaines conditions sont requises. Dans un premier temps, la réduction fiscale de la loi Pinel ne s'applique qu'aux investissements locatifs. Ensuite, l'investisseur désireux de bénéficier de ces avantages doit, d'un point de vue fiscal, être domicilié sur le territoire Français. Par ailleurs, la défiscalisation n'est possible que sur un nombre maximum de 2 logements, et ce, par an. (cf. [FAQ Loi Pinel](#))

Les principales conditions préconisées par la réglementation Pinel concernent **l'investissement immobilier**. Mais, il existe, d'autres types de conditions telles que celles liées au statut du logement et à celui du locataire. L'investisseur peut louer son local à un parent ou à son enfant à la seule condition que ce dernier ne fasse en aucun cas partie de son **foyer fiscal**.

## Les types de biens concernés par le dispositif Pinel

La loi Pinel ne concerne que **certains types de biens immobiliers**. Les voici :

- Les nouveaux logements ;
- Les locaux qui ont été transformés en logements ;
- Les constructions qui seront de futurs logements ;
- Les maisons qui font l'objet de réhabilitations.

Il faut également évoquer les anciennes habitations qui doivent subir des **travaux de rénovation**. Mais dans ce cas, avant d'avoir droit à la réduction d'impôts, une condition supplémentaire existe : le coût des travaux doit représenter au moins un quart du coût total de la transaction.

Ensuite, **la mesure Pinel prend aussi en compte la zone de localisation du logement**. Pour toucher la réduction d'impôts, il faut que le local concerné soit situé en zone A, B1 ou A bis.

## Dans quels délais les logements doivent-ils être achevés ?

Lorsqu'un individu acquiert un logement ou doit l'achever, certains délais doivent être respectés afin de profiter des avantages de la mesure Pinel. Par exemple, les logements à construire doivent être totalement achevés dans un délai d'**une trentaine de mois**. Et ce, à partir de la date à laquelle l'investisseur a obtenu son permis de construire. Dans le cas des **logements en l'état de futur achèvement**, le délai est le même et le compte à rebours débute dès que l'investisseur a apposé sa signature sur l'acte authentique faisant état de son acquisition.

Le dernier cas est celui des logements qui font l'objet de prochains travaux. La date butoir du délai est celle du 31 décembre de la seconde année après que le local ait été acquis par l'investisseur.

## Les critères de performance énergétique exigés

Pour chaque type de logement, la loi a attribué un niveau de performance énergétique. Deux situations sont concernées : en premier lieu, le logement est neuf ou à construire. En second lieu, il nécessite simplement des travaux de réhabilitation. Dans le premier cas, le niveau de performance énergétique exigé est celui formulé par **la loi RT 2012** ou par **le label BBC** (de l'année 2005). Dans le second cas, ce niveau de performance énergétique est celui stipulé par le **label rénovation BBC** de 2009 ou par celui énoncé par le **label rénovation HPE** de la même année.

## Les règles inhérentes au statut de location

Comme [les autres dispositifs de défiscalisation immobilière](#), la loi Pinel est soumise à des restrictions de location du logement faisant l'objet de l'investissement locatif. Naturellement, de ces conditions, certaines règles ont découlé.

D'abord, le logement doit être **loué en tant que résidence principale**. Au niveau du délai, la location du logement doit se faire maximum 12 mois après que ce dernier ait été acquis. Et c'est le même cas de figure en ce qui concerne les logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation. L'investisseur devra **louer son bien pour une période minimum de 6 ans**.

## Les loyers

Le législateur a fixé des **plafonds pour les différents loyers mensuels, et ce en fonction des différentes zones d'habitation** (il s'agit ici du loyer mensuel sans les charges) :

- En zone B2, le plafond est de 8,93 euros ;
- En zone B1, le loyer devra coûter un maximum de 10,28 euros ;
- Par contre en zone A, il sera un chouia plus élevé : 12,75 euros ;
- Et pour finir, la zone A bis aura le plafond le plus élevé : 17, 17 euros.

Un fait important : **ces loyers vont varier selon le paramètre de la surface du local loué**. Un coefficient multiplicateur sera utilisé afin d'avoir la donnée exacte.

# Comment l'investisseur doit-il effectuer sa déclaration d'impôts ?

Afin de lui faciliter la tâche, le législateur a mis à la disposition de l'investisseur plusieurs documents officiels à consulter qui lui permettront de bien **effectuer sa déclaration d'impôts** : la brochure sur la déclaration des revenus, la notice explicative et les fiches Anil sur la **loi Pinel**.