

GUIDE PINEL ET PINEL + 2023



MJ DÉVELOPPEMENT
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

COMPRENDRE
LA LOI PINEL
ET PINEL +

Informations fournies par la FPI FRANCE

LE DISPOSITIF PINEL ET PINEL +



Le dispositif Pinel⁽¹⁾ vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

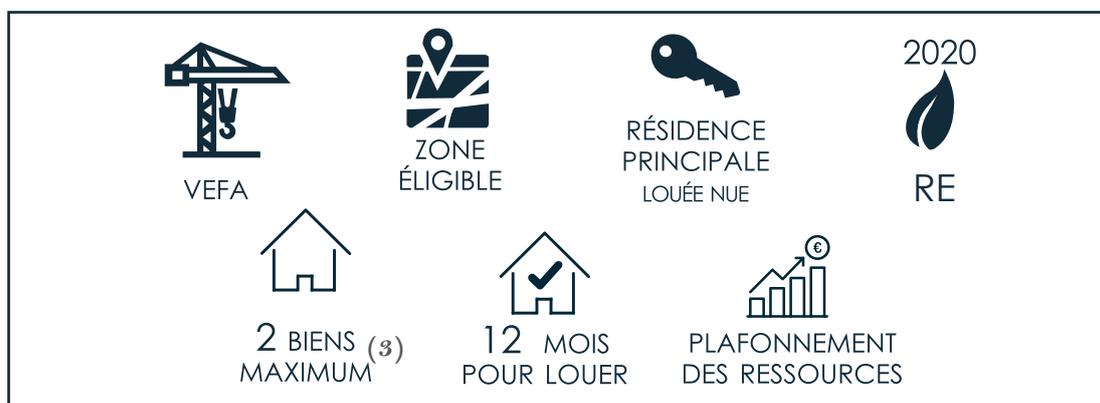
QUI PEUT ACHETER ?



La réduction d'impôt est applicable à tout contribuable français ou hors de France⁽²⁾, toutefois il y a certaines conditions à respecter.

LES CONDITIONS

- Depuis le 1er Janvier 2021, la réduction d'impôt est limitée aux **acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement**.
- Le bien immobilier doit se situer dans une **zone géographique éligible à la loi Pinel**: Zone A, Abis, B1⁽³⁾ et certaines villes situées en zone B2 bénéficiant d'un décret préfectoral.
- Le contribuable doit louer le bien non meublé, de manière continue.
- Le bien immobilier doit respecter des **critères de performance énergétique et environnementale en respectant les dernières normes en vigueur**. En 2023, et pour tous les programmes ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire après le 1er janvier 2022, la norme à respecter sera le **RE2020**.
- Le contribuable s'engage à louer le bien en **respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer, et ce dans les 12 mois qui suivent la livraison** (ou la signature de l'acte authentique si le bien acquis est déjà livré)⁽⁴⁾.



LES LOYERS PLAFONNÉS

NB : La surface prise en compte pour la détermination du loyer, est la surface habitable du logement majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8m²

Plafond de loyers pour les baux conclus en 2022* (en € par m ² de surface utile, hors charges)			
A bis	A	B1	B2 ou C
17.62	13.09	10.55	9.17

*source : BOI-BAREME-000017-20220519



LE LOYER DOIT TENIR COMPTE DES PLAFONDS DE LOYERS SUSVISÉS ET DU MARCHÉ LOCATIF DU LIEU DE SITUATION DU BIEN ET LE CAS ÉCHÉANT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

LES RESSOURCES PLAFONNÉES

NB : Plafond de ressources pour les baux **zone Pinel B1** conclus en 2022*.

 39 363 €	 58 831 €	 70 718 €	 84 708 €	 100 279 €
---	---	---	---	--

*source : BOI-BAREME-000017-20220519

¹ Art. 199 novovicies du code général des impôts

² En cas de changement de domiciliation fiscale, la RI est suspendue et ne peut être prorogée. Toutefois, depuis 01.01.19, les investisseurs qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France peuvent bénéficier de la RI pendant cette période.

³ En février 2022, certaines communes ont été rendues éligibles au dispositif Pinel, pour plus de détails consultez la liste des communes de l'arrêté modifié du 01.08.2014.

⁴ Ce délai peut être prorogé, sous conditions, pour tenir compte des conséquences de l'épidémie de Covid19 et ses conséquences sur les pénuries de matériaux (cf. BOI-RES-IR-000101).

RÉDUCTION FISCALE DU PINEL CLASSIQUE

Pour les logements acquis en VEFA à compter du 1er janvier 2023, le taux de réduction d'impôt sera distinct selon la date d'acquisition du logement et ses caractéristiques, y compris sa localisation.

Durée de location du bien	Acquisition 2023	A partir de 2024
6 ans	10.5% soit 31 500€	9% soit 27 000€
9 ans	15% soit 45 000€	12% soit 45 000€
12 ans	17.5% soit 52 500€	14% soit 42 000€



LE PINEL +

Le dispositif Pinel + fait son apparition dès le 1er janvier 2023. Les conditions d'éligibilité de la Pinel+ sont plus exigeantes. La Pinel + a pour objectif d'engager les investisseurs à respecter de nouveaux critères de qualité et environnementaux.

Objectif du dispositif Pinel+ : atteindre la neutralité carbone en 2050.

La loi Pinel+ vous permet de conserver les 21% de réduction fiscale, soit une économie maximale d'impôt de 63 000€ sur 12 ans.



LES AVANTAGES DU PINEL +

Pour bénéficier du taux plein (Pinel +), le logement devra :

- soit être situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV)⁵
- soit satisfaire à des critères de qualité d'usage mais aussi de performance énergétique et environnementale⁶.

Année acquisition* (*VEFA)	2021-2022		2023		2024
	Conditions de zonage / autres exigences		Dans QPV/ respect autres exigences	Hors QPV/ hors autres exigences	Dans QPV/ respect autres exigences
Durée engagement de location	Taux de la RI				
6 ans (PINEL OM)	12% (23%)	12% (23%)	10.5% (21.5%)	12% (23%)	9% (20%)
9 ans (PINEL OM)	18% (29%)	18% (29%)	15% (26%)	18% (29%)	12% (23%)
12 ans (PINEL OM)	21% (32%)	21% (32%)	17.5% (28.5%)	21% (32%)	14% (25%)

* Autres exigences cumulatives:

Critères de qualité d'usage (ces critères sont cumulatifs) :

- Double orientation des logements :

«[il faut] l'existence d'une ouverture sur l'extérieur de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d'orientations différentes pour les logements de type «trois pièces (T3)» et plus»

⁵ Pour le savoir, consultez le site : <https://sig.ville.gouv.fr/>

⁶ Cf. Décret n°2022-384 du 17 mars 2022

SURFACE & TYPOLOGIE

Surface min / typologie de logements

Type de logement	Surface minimale (m ²)
T1	28
T2	45
T3	62
T4	79
T5	96

Surface min «espaces extérieurs à jouissance privative»

Type de logement	Surface minimale (m ²)
T1	3
T2	3
T3	5
T4	7
T5	9

CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Date de signature - Actes de vente		
Logements neufs	2023	2024
Date de dépôt Demande de PC :	Critère de performance énergétique et environnementale renforcé	
Avant le 01/01/2022	cf Expérimentation E+ / C- : E3 ou E4 et C1 ou C2 + DPE A	cf Expérimentation E+ / C- : E3 ou E4 et C1 ou C2 + DPE A
Après le 01/01/2022	Jalons 2025 de la RE 2020	Jalons 2025 de la RE 2020 +DPE A
+3 critères cumulatifs d'usage		

Pour tout renseignement complémentaire :



55, avenue d'Espagne
64600 Anglet
Tél. : +33 (0)5 59 03 13 00

www.mj-developpement.com
info@mj-developpement.com