

LE DISPOSITIF PINEL A POUR OBJECTIF DE STIMULER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DANS DES ZONES « TENDUES », C'EST-À-DIRE OÙ LA DEMANDE LOCATIVE EST SUPÉRIEURE À L'OFFRE. IL DOIT PRENDRE FIN AU 31 DÉCEMBRE 2024.

### POURQUOI ÇA PEUT VOUS INTÉRESSER ?

pour vos clients qui peuvent faire appel à vous dans ce cadre  
pour vous-même en tant que particulier si vous êtes intéressé par l'investissement locatif

## QUELS AVANTAGES ?



### UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN LOI PINEL PERMET DE BÉNÉFICIER DES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

Le dispositif Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement mis en location, sous conditions. Depuis 2023, des exigences complémentaires en "Pinel +" sont imposées pour avoir droit à un avantage fiscal non minoré (voir au verso les critères complémentaires).

#### RÈGLES COMMUNES DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS EN PINEL :

logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif

plafonnement du loyer et des revenus du locataire

niveau global de performance énergétique minimal

logement construit dans une zone présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande

durée initiale de location de 6 ou 9 ans, pouvant être prolongée jusqu'à 12 ans, avec un avantage fiscal croissant

#### À LA FIN DE LA DURÉE D'ENGAGEMENT DE LOCATION, LE PARTICULIER EST LIBRE DE DISPOSER DE SON BIEN COMME IL LE SOUHAITE :

- la revente.
- la location sans plafonds de ressources et de loyers.
- l'usage personnel du bien.



### LE DISPOSITIF CONNAÎT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT PROGRESSIVES

	PINEL CLASSIQUE	
	EN 2023	EN 2024
6 ans	-10,5%	-9%
9 ans	-15%	-12%
12 ans	-17,5%	-14%

PINEL + (2023 - 2024)		
6 ans	9 ans	12 ans
-12%	-18%	-21%

### ZONES

Pour pouvoir prétendre au dispositif Pinel, le logement loué doit, notamment, se situer dans une zone tendue et en fonction d'un zonage établi par les pouvoirs publics. De ces zones dépendent les plafonds de loyers appliqués et les plafonds de revenus des locataires.

[Plus d'infos : >>](#)



### PLAFOND

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus 2 logements.

Le montant total investi est retenu dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par contribuable et par an.
- 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.



Le plafonnement global des avantages fiscaux est applicable à cet investissement locatif.

# COMMENT ÇA MARCHE ?



## LE DISPOSITIF PINEL + OU « SUPER PINEL »

Le décret du 17 mars 2022 fixe les critères permettant de bénéficier du maintien des taux préférentiels de la réduction d'impôt Pinel pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et 2024.

Le Pinel + concerne deux cas.

Aux critères du Pinel classique, vus au recto, les logements répondent à l'une ou l'autre des conditions suivantes :  
être situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.  
respecter un niveau de qualité élevé en matière de performance énergétique, d'usage et de confort.



## LES CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

①

RE 2020 = niveau de qualité en matière de performance énergétique et environnementale.

②

DPE = nouvelle méthode de détermination du diagnostic de performance énergétique.



## MODE D'EMPLOI

### LOGEMENT NEUF ACQUIS EN 2023

Si dépôt de demande de permis de construire en 2023

niveaux de performance énergétique et environnementale minimale à respecter, fondés sur les exigences de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025.

### LOGEMENT NEUF ACQUIS EN 2024

Si dépôt de demande de permis de construire en 2024,

ajout d'un critère de performance énergétique et environnementale complémentaire : le respect de la classe A du DPE (logement classés « extrêmement performants »).



## AUTRES CRITÈRES : QUALITÉ D'USAGE DU LOGEMENT

Hors performance énergétique et environnementale, d'autres critères de qualité d'usage du logement sont également exigés pour conserver le bénéfice du Pinel à taux plein.

①

Surface minimale exigée des appartements:

T1 = 28 m<sup>2</sup>  
T2 = 45 m<sup>2</sup>  
T3 = 62 m<sup>2</sup>  
T4 = 79 m<sup>2</sup>  
T5 = 96 m<sup>2</sup>

②

Surface minimale exigée des « espaces extérieurs privatifs » (balcon) :

T1 = 3 m<sup>2</sup>  
T2 = 3 m<sup>2</sup>  
T3 = 5 m<sup>2</sup>  
T4 = 7 m<sup>2</sup>  
T5 = 9 m<sup>2</sup>

③

Pour les logements de type T3 et plus :

Obligation d'une ouverture sur l'extérieur (de type fenêtre ou porte-fenêtre) sur au moins deux façades d'orientations différentes

POUR EN SAVOIR +



VOUS AVEZ UNE QUESTION ?  
CONTACTEZ VOTRE CAPEB !



PLUS FORTS. ENSEMBLE.

SOUVENT PEU CONNU, LE DISPOSITIF « DENORMANDIE ANCIEN » EST UNE AIDE FISCALE ACCORDÉE DANS LE CADRE D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF POUR ENCOURAGER LA RÉNOVATION DANS L'ANCIEN SUR DES LOGEMENTS ACQUIS AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2023.

#### POURQUOI ÇA PEUT VOUS INTÉRESSER ?

pour vos clients qui peuvent faire appel à vous dans ce cadre  
pour vous-même en tant que particulier si vous êtes  
intéressé par l'investissement locatif

#### QUELS AVANTAGES ?

PLUS CONCRÈTEMENT, CE DISPOSITIF PREND LA FORME D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU ACCORDÉE AUX PARTICULIERS ACHETANT UN LOGEMENT VIDE À RÉNOVER OU UN LOCAL À TRANSFORMER EN LOGEMENT DANS CERTAINES ZONES, POUR LE METTRE ENSUITE EN LOCATION.

#### COMMENT FONCTIONNE LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'opère à partir du prix de revient net du logement. Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation. Les dépenses d'amélioration représentent au moins 25 % du coût total de l'opération.

#### AVANTAGE FISCAL ÉTALEMENT SUR LA DURÉE DE LOCATION.

Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

pour une période de location de <b>6 ans</b>	la réduction d'impôt s'élève à <b>12 %</b> du prix du bien
pour une période de location de <b>9 ans</b>	la réduction d'impôt s'élève à <b>18 %</b> du prix du bien
pour une période de location de <b>12 ans</b>	la réduction d'impôt s'élève à <b>21 %</b> du prix du bien



La réduction d'impôt « Denormandie ancien » est plafonnée à deux investissements maximum de 300 000 € (et de 5 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable). Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre réduction d'impôt.

Pour l'appréciation de ce plafond annuel, sont retenus à la fois les investissements "Denormandie Ancien " et "Pinel", y compris sous forme de parts de SCPI.



Le plafonnement global des avantages fiscaux est applicable à cet investissement locatif.

#### À SAVOIR

POUR BÉNÉFICIER DE CE DISPOSITIF, IL FAUT QUE LE LOGEMENT SOIT SITUÉ DANS L'UNE DES COMMUNES SUIVANTES :

- une commune située en **zone « cœur de ville »** ↗
- une commune ayant passé une **convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)** ↗
- une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important.

Un simulateur élaboré par service-public permet de déterminer si la ville dans laquelle se situe votre logement relève du dispositif « Denormandie ».

**Vérifiez si votre ville relève du dispositif Denormandie** ↗

## COMMENT CA MARCHE ?

### QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

**Logement ancien**  
faisant l'objet de travaux d'amélioration/rénovation

**Local**  
transformé en usage d'habitation

LE LOGEMENT CONCERNÉ DOIT ÊTRE LOUÉ

non meublé.

comme habitation principale sur une longue période (6, 9 ou 12 ans).

**Une fois le logement rénové selon les critères éligibles, le loyer mensuel (hors charges) ne doit pas dépasser les plafonds suivants :**

Plafonds de loyer mensuel, par m <sup>2</sup> , hors charges, pour les baux conclus (Métropole)	
Localisation du logement	2023
Zone A bis	18,25
Zone A	13,56
Zone B1	10,93
Zone B2 (sur agrément)	9,50

Source : [service-public.fr](https://service-public.fr)

### POUR QUELS TRAVAUX ?

LES TRAVAUX FACTURÉS DOIVENT REPRÉSENTER AU MOINS 25 % DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION.

Les travaux doivent permettre d'atteindre une consommation d'énergie primaire de 331 kWh/m<sup>2</sup>/an (autre exigence pour les Outre-Mer).

Il faut réaliser au moins l'un des travaux suivants :

travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels).

au moins deux types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres.

création de surface habitable nouvelle (par exemple, balcon, terrasse ou garage).

 Il faut savoir également que les travaux doivent être terminés le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition au plus tard.

 Pour les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement, il est fortement recommandé de les faire réaliser par un professionnel certifié **Reconnu Garant pour l'Environnement (RGE)**.

### QUELLES CONDITIONS POUR LE LOCATAIRE ?

UNE FOIS LES TRAVAUX RÉALISÉS, IL EST NÉCESSAIRE DE RESPECTER LES CONDITIONS LIÉES AU(X) LOCATAIRE(S) DU LOGEMENT.

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire et avoir un **revenu fiscal de référence** qui ne doit pas dépasser les plafonds fixés par l'Administration fiscale :

Ressources annuelles maximum du locataire - revenu fiscal de référence de 2020) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2022 (Métropole)					
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €	30 704 €
Couple	62 555 €	58 831 €	45 558 €	38 560 €	38 560 €
+ 1 personne à charge	82 002	75 194 €	54 785 €	49 307 €	49 307 €
+ 2 personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €	59 526 €
+ 3 personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €	70 025 €
+ 4 personnes à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €	78 917 €	78 917 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup> personne	+14 603 €	+13 369 €	+9 782 €	+8 801 €	+8 801 €

Source : [service-public.fr](https://service-public.fr)

POUR EN SAVOIR +



VOUS AVEZ UNE QUESTION ?  
CONTACTEZ VOTRE CAPEB !



PLUS FORTS. ENSEMBLE.