

LES EXPERTS-COMPTABLES VOUS INFORMENT
Janvier 2019

LA RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL »

La réduction « Pinel » en faveur de l'investissement locatif intermédiaire au titre des logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 a été prorogé et aménagé par la loi de finances pour 2018 jusqu'au 31 décembre 2021. Ce dispositif est également applicable aux logements situés en outre-mer.

■ QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS ÉLIGIBLES ?

Les investissements éligibles sont les suivants :

- l'acquisition d'un bien immobilier à usage de logement, soit directement par une personne physique soit par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- la souscription de parts de certaines sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à la condition que 95 % serve à financer un immeuble éligible, soit directement soit par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une SCPI).

■ QUELS SONT LES LOGEMENTS ÉLIGIBLES ?

Différents types de logements sont éligibles à la réduction d'impôt Duflo-Pinel, il s'agit des :

- logements neufs acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018 ;
- logements acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018, sous certaines conditions ;
- logements construits par le contribuable lui-même, dès lors que la demande de permis de construire est déposée entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018 et que l'achèvement intervient dans un certain délai ;
- logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018 ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf sous certaines conditions ;
- les logements vétustes acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018 faisant l'objet de travaux de réhabilitation ;
- les locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2018 faisant l'objet de transformation en logement.

△ À compter du 1^{er} janvier 2019, le dispositif est à l'acquisition d'un logement qui fait ou a fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi qu'aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement. Les travaux de rénovation doivent être facturés par une entreprise et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération d'achat.

Les logements doivent être situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Il faut souligner que les logements doivent respecter un niveau de performance énergétique globale variable en fonction du type de logement concerné fixé par décret. De plus, il existe des plafonds de loyers et de ressources des locataires pour le bénéfice du dispositif.

Le logement doit être donné en location dans un certain délai. Concernant le locataire, celui-ci doit être une personne physique qui peut être un membre de la famille de l'investisseur, dès lors qu'il n'est pas rattaché à son foyer fiscal.

Les investisseurs ont la possibilité d'opter, de manière irrévocable, pour un engagement de location minimale de six ou neuf ans.

■ QUELLES SONT LES MODALITÉS DE DÉTERMINATION ?

Le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée de l'engagement de location. Il est ainsi fixé à :

- 12 % dans le cas où l'engagement de location est pris pour une durée de six ans ;
- 18 % dans le cas où l'engagement de location est pris pour une durée de neuf ans.

En cas de prorogation de l'engagement de location, le taux est de :

- 6 % pour la première période triennale et 3 % pour la seconde période triennale, s'il s'agit d'une prorogation pour trois années supplémentaires, renouvelable une fois, d'un engagement initial de location de six ans ;
- 3 % pour la période triennale, s'il s'agit d'une prorogation pour trois années supplémentaires, d'un engagement initial de location de neuf ans

Les investisseurs qui ont pris un engagement de location de douze ans bénéficient ainsi d'un taux de réduction d'impôt de 21 %.

Des taux spécifiques sont prévus pour les investissements réalisés dans les DOM.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou 95 % du montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable. Pour la détermination de la base de la réduction d'impôt, il est appliqué un plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable de 5 500 €. La réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des avantages fiscaux.

■ QUELLES SONT LES MODALITÉS D'UTILISATION ?

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu. Elle est répartie sur la période de l'engagement de location. La fraction non imputée de cette réduction ne donne pas lieu à un report sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !