



# Dispositif **PINEL**

## ➤ Objectifs



**Réduire ses impôts**  
Jusqu'à 52 500 € d'économies



**Se constituer**  
un patrimoine



**Protéger** ses proches  
via l'assurance du prêt



**Préparer**  
sa retraite



## PRINCIPE GÉNÉRAL

Favoriser la construction de logements neufs, notamment dans les zones où le marché locatif est tendu.

Achat d'un bien immobilier dans une zone du territoire éligible au dispositif.

**A noter :** un nouveau zonage arrêté le 16 février 2022 permet à 46 nouvelles communes d'accéder au dispositif.



## Qui est concerné ?

Tous les contribuables, même faiblement imposés, qui ont une capacité d'épargne.

**Exemple de plafond de ressources** pour un couple avec 2 enfants vivant à Paris :  
92 076 € en N-2.

## 2023 : Nouveaux taux de réductions d'impôts du Pinel.

La loi de Finances 2023 a confirmé la diminution progressive des réductions d'impôts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'en décembre 2024.

Les déficits fonciers éventuels imputables sont limités à 10.700 € / an.

## Conditions à respecter

<b>Locatives</b>	<b>Obligation de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans :</b> À usage d'habitation principale du locataire. Possibilité de location à un ascendant ou à un descendant (hors du foyer fiscal de l'investisseur).
<b>Logements</b>	Logements collectifs neufs ou VEFA bénéficiant du label RT 2012 <sup>(1)</sup> . Zones éligibles au dispositif Pinel. Le montant total éligible de l'acquisition est de 300 000 € par an. Le prix d'achat : inférieur à 5 500 € par m <sup>2</sup> de surface habitable.
<b>Plafonds</b>	Loyer inférieur à un plafond réglementé selon la zone géographique du logement, réactualisé chaque année. Plafonds de ressources du locataire modulés selon la zone géographique et la situation de famille, réactualisés chaque année. Les revenus pris en considération sont ceux de l'année N-2.

(1) Applicable sur immeuble ancien sous conditions.  
Document non contractuel - 01/2023



PINEL

## Point de départ de la réduction d'impôts :

L'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure à l'achèvement.

### Exemple : acquisition en 2023 d'un bien pour un prix de revient de 200 000 € frais compris\*

DURÉE DE LOCATION	RÉDUCTION D'IMPÔTS (%)	RÉDUCTION D'IMPÔTS (€)	RÉDUCTION ANNUELLE**
6 ans	10,5 %	21 000 €	<b>3 500 €</b> / an pendant 6 ans
9 ans	15 %	30 000 €	<b>3 333 €</b> / an pendant 9 ans
12 ans	17,5 %	35 000 €	<b>3 333 €</b> / an pendant 9 ans puis <b>1 666 €</b> / an pendant 3 ans

\* Frais de dossier, frais de notaire hors frais de garantie. \*\* 15% les 9 premières années (1,66% an) + 2,50% (0,83% an) les 3 suivantes ou 10,50% les 6 premières années (1,75% an) + 4,50% les 3 suivantes (1,50% an) + 2,50% les 3 suivantes (0,83% an).



## Plafonds de loyer et plafonds de ressources 2022

Zone A BIS	Plafond de loyer <b>17,62€ / m<sup>2</sup> habitable</b> <sup>(1)(3)</sup>	PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN PINEL <sup>(2)(3)</sup>	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
Zone A	Reste île de France / Côte d'Azur / Genevois français / Lille, Lyon, Marseille, Montpellier Plafond de loyer <b>13,09€ / m<sup>2</sup> habitable</b> <sup>(1)(3)</sup>	Personne seule	39.363 €	39.363 €	32.084 €
		Couple	58.831 €	58.831 €	42.846 €
Zone B1	Agglomérations de plus de 250 000 habitants, reste de la Côte d'Azur, grande couronne parisienne, Toulouse, Nantes Plafond de loyer <b>10,55€ / m<sup>2</sup> habitable</b> <sup>(1)(3)</sup>	Personne seule ou couple avec 1 enfant	77.120 €	70.718 €	51.524 €
		Personne seule ou couple avec 2 enfants	92.076 €	84.708 €	62.202 €
		Personne seule ou couple avec 3 enfants	109.552 €	100.279 €	73.173 €

(1) Plafond mensuel de loyer par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en métropole en 2022. Sous réserve de l'existence d'un arrêté préfectoral de région prévoyant la réduction des plafonds de loyer. (2) Plafonds annuels de ressources pour les baux conclus en métropole en 2022 (revenu fiscal de référence de 2020).

(3) Le Pinel breton expérimental, prolongé jusqu'au 31/12/2024, s'applique uniquement dans des communes ou quartiers de communes listés dans un arrêté du préfet de région. 58 communes sont concernées, au total, dans les départements 22, 29, 35 et 56. La différence avec le Pinel classique porte sur le niveau des loyers et des ressources des locataires. Ces informations sont accessibles auprès de la préfecture dont dépend le logement.

## Les conseils iSelection

- Les avantages fiscaux du dispositif Pinel ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien. iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur.
- L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.



### Bon à savoir

- Le nombre de logements éligibles est limité à 2 biens achevés par an (la date d'attestation d'achèvement des logements faisant foi).
- Si, au titre d'une année, la réduction est supérieure au montant de l'impôt payé, le solde est perdu.