



Dispositif **PINEL PLUS**



Principe général

- **Applicable aux logements acquis en 2023 et 2024,** le nouveau dispositif « Pinel Plus » est plus exigeant en termes de **confort et de normes énergétiques que le Pinel classique.**
L'objectif est d'intégrer sur le marché des logements locatifs de bonne qualité énergétique et environnementale, respectant des normes de confort spécifiques.
- Le principe global reste le même : une **réduction d'impôts** en fonction de la durée d'engagement de location.

Réduction d'impôts

12%, 18% ou 21% du prix du bien (selon la durée de location)

Réduction accordée dans la limite des plafonds suivants :

- Acquisition de 300 000 € par contribuable par an.
- Prix inférieur à 5 500 € du m² de surface habitable.
- Dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 10 000€ / an⁽¹⁾.

Point de départ de la réduction :

Année d'achèvement de l'immeuble / du logement ou année d'acquisition si postérieure à celle de l'achèvement.

Exemple : acquisition 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	12 %	24 000 €	4 000 € / an pendant 6 ans
9 ans	18 %	36 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans
12 ans	21 %	42 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans puis 2 000 € / an pendant 3 ans

* Frais de dossier, frais de notaire hors frais de garantie. ** 2 % par an pendant 9 ans puis 1% par an



Qui est concerné ?

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



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).
- Le solde est perdu si au titre d'une année, la réduction est supérieure au montant de l'impôt payé.

Conditions à respecter



Locatives
Identiques au
Pinel classique

Obligation de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans :

- À usage d'habitation principale du locataire.
- Location sous 12 mois après la livraison.
- Possibilité de location à un ascendant ou à un descendant (hors du foyer fiscal).



Plafonds
Identiques au
Pinel classique

- 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.



Logements
Zones éligibles au
dispositif Pinel
(A, Abis, B1)

- Logement collectif neuf ou VEFA situé dans les **quartiers prioritaires** de la politique de la ville (**QPV**) **ou**
- Logement qui respecte **des critères de qualité** d'usage, de performance énergétique et environnementale.



PLAFONDS DE LOYER ⁽¹⁾

ZONE A BIS **17,62 €/m²**
Paris et communes petite couronne.

ZONE A **13,09 €/m²**
Reste Île-de-France, Côte d'Azur, Genevois français, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier.

ZONE B1 **10,55 €/m²**
Agglomérations de + de 250 000 habitants, reste de la Côte d'Azur, grande couronne parisienne, Toulouse, Nantes.

Conditions spécifiques Pinel Plus

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Acquisition 2023	RE 2020	
Acquisition 2024	RE 2020	+ DPE Classe A

Exceptions selon la date du permis de construire ou de réhabilitation :

- Logements achetés en 2023 ou 2024, dont le **permis de construire** a été déposé **avant le 1^{er} janvier 2022** :

Respect du **label environnemental E+C-** et de la **classe A** du DPE.

- Logements plus anciens mais **acquis et réhabilités en 2023 et 2024** :
Respect de la **classe A** ou **B** du DPE.

CRITÈRES DE QUALITÉ D'USAGE

Une surface minimale habitable de :

T1	28 m²
T2	45 m²
T3	62 m²
T4	79 m²
T5	96 m²
	Un extérieur privatif de 3 à 9 m² selon la surface du logement
	Une double exposition à partir de 3 pièces

Les conseils iSelection

- L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- Les avantages fiscaux du dispositif Pinel Plus ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière.
- 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.

(1) Plafonds mensuels de loyer par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole en 2022.