

Le nouveau dispositif Pinel

Le nouveau dispositif, dit « Pinel », prévoit désormais que, sur option du contribuable, la durée de l'**engagement initial** de location peut être de **six** ou de **neuf ans, prorogable** d'une ou de deux périodes triennales.

Le taux de la **réduction d'impôt** est ainsi fixé à **12 %** pour un engagement initial de location de **six ans** et à **18 %** pour un engagement initial de **neuf ans**.

Ces taux sont portés respectivement à **23 %** et à **29 %** lorsque les investissements sont réalisés en **outre-mer**.

En cas de **prorogation** de l'**engagement** initial de location, les contribuables bénéficient d'un complément de réduction d'impôt de **3 %** ou **6 %**, selon la période triennale de prorogation, conduisant au final et dans tous les cas, à une **réduction** d'impôt au taux maximum de **21 %** pour un engagement de **douze ans** pour des logements situés en **métropole** et de **32 %** pour des logements situés en **outre-mer**.

Les **logements éligibles** peuvent, pour les investissements réalisés à compter du **1er janvier 2015**, être donnés en location aux ascendants et aux descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises.

Le décompte des trente mois du délai d'achèvement des logements acquis en l'état futur d'achèvement est effectué à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Le décret adapte en conséquence les obligations fiscales déclaratives des contribuables souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt.

Les logements éligibles au dispositif Pinel ?

La loi Pinel immobilier s'applique aux logements suivants :

- logement acquis neuf,
- logement en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- logement que vous faites construire,
- logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf,
- logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation,
- local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

Délais d'achèvement du bien immobilier Pinel ?

Les biens immobiliers doivent être achevés dans les délais suivants, selon le type d'acquisition :

| Type d'acquisition | Délai d'achèvement du logement |
|--|--|
| Logement en l'état de futur achèvement | 30 mois à partir de la signature de l'acte authentique |
| Logement à construire | 30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire |
| Logement faisant l'objet de travaux | 31 décembre de la 2ème année après l'acquisition du logement ou du local |

Validité du dispositif Pinel

La loi Pinel gouv concerne les biens acquis entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016.
S'il s'agit d'un logement à construire, la demande de permis de construire doit être déposée entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

| Type de logement | Niveau de performance énergétique exigé |
|-------------------------|---|
| Neuf ou à construire | RT 2012 <u>Réglementation thermique - RT 2012</u> (permis de construire déposé après le 1er janvier 2013) |
| Nécessitant des travaux | <ul style="list-style-type: none">• Label HPE rénovation 2009• Label BBC rénovation 2009 |

Air Finance est à votre disposition, pour étudier avec vous, votre projet d'investissement, avec présentations de biens immobiliers et analyse fiscale.

[Contactez-nous](#)