

Dernière mise à jour le 19 avril 2016

Dispositif Pinel : fin du caractère mixte des logements d'un même immeuble

La loi de finances pour 2016 a abrogé la condition selon laquelle au moins 20% des logements d'un immeuble ne pouvaient bénéficier de la réduction d'impôt Pinel (ex-Duflot) pour que ...

Sommaire

- Le dispositif Pinel ex-Duflot
- Un régime très encadré

La loi de finances pour 2016 a abrogé la condition selon laquelle au moins 20% des logements d'un immeuble ne pouvaient bénéficier de la réduction d'impôt Pinel (ex-Duflot) pour que cet avantage fiscal puisse profiter au reste du bâtiment. L'administration fiscale vient de mettre à jour sa documentation à ce sujet (actualité BOFiP du 13 avril).

Le dispositif Pinel ex-Duflot

Le dispositif Pinel ex-Duflot, permet aux contribuables investissant dans un bien immobilier éligible de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12%, 18% ou 21% du prix global du bien immobilier en cas d'engagement de location pendant respectivement 6,9 ou 12 ans.

Extrait BOFiP, BOI-IR-RICI-360-20160413, §1

Codifiée sous l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#), la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2016 (dispositif « Pinel »).

Ce dispositif Pinel succède à la réduction Scellier et à la réduction Duflot. Par rapport à cette dernière, l'engagement de location possible est passé de 9 à 12 ans, et la réduction correspondante de 18 à 21%. Nous rappelons également que le Président de la République a annoncé le 8 avril dernier la prorogation du dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2017.

Un régime très encadré

Comme tous ces prédécesseurs (Robien, Besson, Périssol, Scellier etc.), les conditions pour bénéficier de cette réduction sont multiples. Le bien immobilier doit être neuf, respecté un niveau de performance énergétique minimum et situé dans une zone tendue visée par le texte en vigueur.

En outre, dans la mesure où ces dispositifs ont pour but de soutenir l'activité du secteur du BTP mais également d'assurer la disponibilité de logements pour les contribuables qui ne sont pas aisés, l'investissement "Pinel" nécessite que le bien soit loué à une personne dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond, et que le loyer ne dépasse pas un plafond.

Le texte d'origine (loi Duflot), prévoyait même comme condition pour bénéficier de la réduction, que 20% au minimum de l'immeuble éligible ne devait pas ouvrir droit à cet avantage fiscal. Cette condition est notamment réunie quand 20% des occupants sont propriétaires.

Extrait BOFiP, BOI-IR-RICI-360-30-20-20150611 §80

Au sein d'un même immeuble neuf, un pourcentage des logements, qui ne peut être inférieur à 20 %, doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, conformément aux dispositions du IX de [l'article 199 novovicies du CGI](#).

Cette mesure était censée garantir la "mixité sociale" des occupants d'un immeuble éligible, en évitant qu'il ne soit habité que par des locataires. L'entrée en vigueur de cette disposition était conditionnée à l'adoption d'un décret, qui n'a jamais été publié.

Cette règle n'aura jamais été appliquée puisque l'article 7 de la loi de finances pour 2016 a abrogé cette condition. L'administration fiscale vient de mettre en conséquence sa documentation à jour (actualité BOFiP du 13 avril 2016).