

Dernière mise à jour le 16 février 2017

Pinel : actualisation pour 2017 des plafonds de loyer et ressources des locataires

La législation fiscale prévoit plusieurs dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif. En contrepartie, l'avantage fiscal est subordonné à la pratique de loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds ...

Sommaire

- Révision annuelle pour 7 dispositifs
- Loi Duflot/Pinel
- Pinel : Plafonds de loyers et ressources

La législation fiscale prévoit plusieurs dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif. En contrepartie, l'avantage fiscal est subordonné à la pratique de loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décrets. La réduction d'impôt est également parfois conditionnée à la location du bien à des locataires dont les ressources ne dépassent pas un seuil.

Révision annuelle pour 7 dispositifs

Ces plafonds de loyers et de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier. L'administration fiscale vient de mettre à jour ces seuils de loyers et de ressources pour l'année 2017, pour les dispositifs suivants :

- Besson neuf
- Besson ancien
- Robien classique et recentré
- Borloo neuf
- Borloo ancien ou conventionnement « ANAH »
- Scellier métropole et outre-mer
- Duflot / Pinel métropole et outre-mer.

Pour être éligible à ces dispositifs, le logement doit être situé dans une zone tendue. Les villes de France sont ainsi classées en 5 zones :

Zones	Villes concernées
ZONE A BIS	Paris et 1ère couronne
ZONE A	Grandes villes de plus de 250.000 habitants
ZONE B1	Grandes villes comprises entre 150.000 et 250.000 habitants
ZONE B2	Villes moyennes comprises entre 50.000 et 150.000 habitants
ZONE C	Reste du territoire

Chaque dispositif vise une ou plusieurs de ces zones. La loi Duflot/Pinel ne vise ainsi que les zones A et B (exclusion de la zone C).

Loi Duflot/Pinel

Le dispositif Pinel (ex-Duflot), est le dispositif le plus récent. Il concerne les investissements dans des logements neufs réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2017 a en effet prorogé ce dispositif pour cette année.

Le montant de la réduction d'impôt dépend de la durée de location :

Durée de location	Taux global de la réduction d'impôt
6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

La réduction d'impôt est répartie sur la durée de l'investissement. Ainsi, pour une durée de 12 ans, la réduction d'impôt s'élève à 2% par an du prix du bien immobilier pour les 9 premières années, et à 1% entre la 10ème et la 12ème année.

Pinel : Plafonds de loyers et ressources

L'administration fiscale vient de mettre à jour pour 7 dispositifs à l'investissement immobilier locatif, les plafonds de loyers et ressources des locataires (BOFiP, actualité du 16 février 2017, BOI-BAREME-000017).

Nous présentons ici les plafonds applicables dans le cadre du dispositif Pinel dans la Métropole.

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017-20170216, §50

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

Plafonds de loyer Duflot/Pinel métropole

Zones⁽¹⁾

A bis	Reste de la zone A	B1	B2
16,83 €	12,50 €	10,07 €	8,75 €

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017-20170216, §270

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2017, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Plafonds de ressources Duflot/Pinel métropole

Zones⁽¹⁾

A bis	Reste de la zone A	B1	B2
-------	--------------------	----	----

Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €
Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	116 268 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	12 954 €	11 859 €	8 677 €	7 808 €

(1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-20-30 au II-A-2 § 170](#).

Source : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html?identifiant=BOI--20170216>