

Dernière mise à jour le 02 avril 2019

Pinel : actualisation pour 2019 des plafonds de loyers et ressources des locataires

Il existe plusieurs dispositifs d'incitation fiscale pour l'investissement immobilier locatif. Les contribuables faisant de tels investissements bénéficient en contrepartie d'une réduction d'impôt à condition de respecter des plafonds de loyers ...

Sommaire

- 7 dispositifs aux seuils actualisés
- Les dispositifs Duflot et Pinel
- Pinel : Plafonds de loyers et ressources

Il existe plusieurs dispositifs d'incitation fiscale pour l'investissement immobilier locatif. Les contribuables faisant de tels investissements bénéficient en contrepartie d'une réduction d'impôt à condition de respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Ces seuils viennent d'être actualisés par l'administration fiscale (actualité BOFiP du 1^{er} avril 2019).

7 dispositifs aux seuils actualisés

Chaque année, l'administration fiscale actualise les plafonds de loyers et de ressources applicables dès le 1^{er} janvier pour différents dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif. L'administration fiscale vient de revaloriser les seuils pour les dispositifs suivants :

- Besson neuf et Besson ancien
- Robien classique et recentré
- Borloo neuf
- Conventionnement « Anah » : Borloo ancien et Cosse
- Scellier métropole et outre-mer
- Duflot / Pinel métropole et outre-mer.

Pour être éligibles à ces différents dispositifs, le logement doit être situé dans une zone géographique en tension en matière d'offre et de demande. Les secteurs suivants sont généralement visés :

- Zone A bis : Paris et 1^{ère} couronne
- Zone A : les grandes villes de plus de 250.000 habitants
- Zone B1 : les villes entre 150.000 et 250.000 habitants.

Les dispositifs Duflot et Pinel

L'un des dispositifs le plus récent et le plus connu est le dispositif Pinel (ex-Duflot). Le dispositif est ouvert aux investissements réalisés avant le 31 décembre 2021.

L'investisseur bénéficie sous condition d'une réduction d'impôt sur le revenu dont le taux global varie selon la durée de location du bien immobilier :

Durée de location	Taux de la réduction d'impôt
-------------------	------------------------------

6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

Le montant de la réduction d'impôt est étalé sur la durée d'engagement de location.

Pinel : Plafonds de loyers et ressources

L'administration fiscale a récemment communiqué les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour 7 dispositifs d'investissement immobilier locatif avec incitation fiscale (BOFiP, actualité du 1^{er} avril 2019, BOI-BAREME-000017). Nous présentons ci-dessous les plafonds concernant le dispositif Pinel dans la Métropole.

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017-20190401, §150

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2019, 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 et C
17,17 €	12,75 €	10,28 €	8,93 €

(1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-20-30 au I-A-2 § 23 à 29](#).

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017-20190401, §270

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2019, 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 et C
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €	45 044 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €

Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €	72 093 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	13 341 €	12 213 €	8 936 €	8 041 €

(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/11754-PGP?branch=2>