

Dernière mise à jour le 27 mai 2015

Dispositif Pinel : actualisation pour 2015 des plafonds de loyer et ressources des locataires

Les investissements immobiliers réalisés dans le cadre du dispositif Pinel permettent sous conditions aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. L'administration fiscale a mis jour les plafonds ...

Sommaire

- Principes du dispositif Pinel
- Plafonds de loyers et ressources

Les investissements immobiliers réalisés dans le cadre du dispositif Pinel permettent sous conditions aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. L'administration fiscale a mis jour les plafonds de loyers et ressources des locataires pour l'année 2015 (actualité BOFiP du 22 mai 2015).

Principes du dispositif Pinel

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel (ex-Duflot, Article 199 novovicies du CGI) permet au contribuable investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pendant 6, 9 ou 12 ans.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les conditions suivantes doivent être respectées :

- Le logement doit être neuf ou en état de futur achèvement et avoir été acquis ou fait construire entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016.
- Le logement doit être mis en location pendant une période minimale de 6 ans.
- Le logement doit être situé dans une zone tendue visée par le dispositif.
- Le logement doit être loué à une personne dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond. Le locataire peut désormais être un ascendant ou descendant du propriétaire, non membre de son foyer fiscal.
- Le loyer pratiqué ne doit pas dépasser un plafond, généralement inférieur de 20 % aux loyers du marché.
- Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale (norme BBC).

Le montant de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée de location :

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

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.

Nous rappelons enfin que le dispositif Pinel est concerné par le plafonnement des avantages fiscaux fixé à 10.000 € par an.

Plafonds de loyers et ressources

L'administration fiscale a mis à jour pour les différents dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif, les plafonds de loyers et ressources des locataires (BOFiP, actualité du 22 mai 2015, BOI-BAREME-000017).

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

Les plafonds varient en fonction de la zone géographique. 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 (non éligible au dispositif Pinel)

BOFiP, actualité du 22 mai 2015, BOI-BAREME-000017, §150

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2015, 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
16,82 €	12,49 €	10,06 €	8,74 €

(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](#).

BOFiP, actualité du 22 mai 2015, BOI-BAREME-000017, §270

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2015, 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	36 971 €	36 971 €	30 133 €	27 120 €
Couple	55 254 €	55 254 €	40 241 €	36 216 €

Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 433 €	66 420 €	48 393 €	43 554 €	
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 479 €	79 558 €	58 421 €	52 579 €	
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 893 €	94 183 €	68 725 €	61 853 €	
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 782 €	105 985 €	77 453 €	69 707 €	
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	12 900 €	11 809 €	8 641 €	7 775 €	