



Dispositif

PINEL RÉNOVÉ

➤ Objectifs



Réduire ses impôts

Jusqu'à 63 000 € d'économies



Se constituer

un patrimoine



Protéger ses proches

via l'assurance du prêt



Préparer

sa retraite



Avantages fiscaux

Réduction d'impôt : restitution par l'État de 12 %, 18 % ou 21 %⁽¹⁾ du prix du bien. Celle-ci est calculée dans la limite des 2 plafonds suivants :

- 300 000 € par contribuable par an,
- 5 500 € par m² de surface habitable.

Création de déficits fonciers éventuels permettant d'éteindre d'autres revenus fonciers et/ou s'imputant sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

Déduction des frais réels.

PRINCIPE GÉNÉRAL

Favoriser la restauration de logements vétustes, notamment dans les zones où le marché locatif est tendu.

Achat d'un bien immobilier dans une zone du territoire éligible au dispositif.



Qui est concerné ?

Tous les contribuables, même faiblement imposés, qui ont une capacité d'épargne.

Conditions à respecter

Locatives	Obligation de location nue pendant 6, 9 ou 12 ans : À usage d'habitation principale du locataire. Possibilité de location à un ascendant ou à un descendant (hors du foyer fiscal de l'investisseur).
Logements	Logements vétustes qui nécessitent de lourds travaux afin d'être habitable à nouveau ⁽²⁾ . Local professionnel transformé en logement (par exemple un bâtiment industriel transformé en loft) Zones éligibles au dispositif Pinel.
Plafonds	Loyer inférieur à un plafond réglementé selon la zone géographique du logement, réactualisé chaque année. Plafonds de ressources du locataire modulés selon la zone géographique et la situation de famille, réactualisés chaque année. Les revenus pris en considération sont ceux de l'année N-2.

Variantes fiscales par rapport au Pinel neuf :

- Les frais de notaire sont calculés au taux de l'ancien sur le prix global (foncier + travaux)
- La taxe foncière est due à partir de l'acquisition

Exemple de plafond de

ressources pour un couple avec 2 enfants vivant à Paris : 89 769 € en N-2.

(1) Réductions applicables jusqu'au 31/12/2022 - Diminution progressive des réductions d'impôts à partir du 01/01/2023.

(2) Applicable sur immeuble ancien sous conditions.

Document non contractuel - 05/2021



Point de départ de la réduction d'impôt :

L'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure à l'achèvement.

Exemple : acquisition d'un bien pour un prix de revient de 200 000 € frais compris*

DURÉE DE LOCATION	RÉDUCTION D'IMPÔTS (%)	RÉDUCTION D'IMPÔTS (€)	RÉDUCTION ANNUELLE**
6 ans	12 %	24 000 €	4 000 € / an pendant 6 ans
9 ans	18 %	36 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans
12 ans	21 %	42 000 €	4 000 € / an pendant 9 ans puis 2 000 € / an pendant 3 ans

* Frais de dossier, frais de notaire hors frais de garantie. ** 2 % par an pendant 9 ans puis 1% par an



Plafonds de loyer et plafonds de ressources 2021

Zone	Plafond de loyer	PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN PINEL ⁽²⁾	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
Zone A BIS	Plafond de loyer 17,55€ / m² habitable⁽¹⁾				
Zone A	Reste Île de France / Côte d'Azur / Genevois français / Lille, Lyon, Marseille, Montpellier	Personne seule	38.377 €	38.377 €	31.280 €
	Plafond de loyer 13,04€ / m² habitable⁽¹⁾	Couple	57.357 €	57.357 €	41.772 €
Zone B1	Agglomérations de plus de 250 000 habitants, reste de la Côte d'Azur, grande couronne parisienne, Toulouse, Nantes	Personne seule ou couple avec 1 enfant	75.188 €	68.946 €	50.233 €
		Personne seule ou couple avec 2 enfants	89.769 €	82.586 €	60.643 €
		Personne seule ou couple avec 3 enfants	106.807 €	97.766 €	71.340 €
	Plafond de loyer 10,51€ / m² habitable⁽¹⁾				

(1) Plafond mensuel de loyer par m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole en 2021. Sous réserve de l'existence d'un arrêté préfectoral de région prévoyant la réduction des plafonds de loyer. (2) Plafonds annuels de ressources pour les baux conclus en métropole en 2021 (revenu fiscal de référence de 2019). Le Pinel breton expérimental, en cours du 01/04/2020 au 31/12/2021, s'applique uniquement dans des communes ou quartiers de communes listés dans un arrêté du préfet de région. 58 communes sont concernées, au total, dans les départements 22, 29, 35 et 56. La différence avec le Pinel classique porte sur le niveau des loyers et des ressources des locataires. Ces informations sont accessibles auprès de la préfecture dont dépend le logement.

Les conseils iSelection

- Les avantages fiscaux du dispositif Pinel Rénové ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien. iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur.
- L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.



Bon à savoir

- Le nombre de logements éligibles est limité à 2 biens achevés par an (la date d'attestation d'achèvement des logements faisant foi).
- Si, au titre d'une année, la réduction est supérieure au montant de l'impôt payé, le solde est perdu.