

Pinel VEFA

► Le contribuable doit acquérir un logement en vente l'état futur d'achèvement :

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit acquérir un logement en vente en l'état futur d'achèvement, à titre onéreux.

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la signature de l'acte authentique d'achat (acte notarié).

► Le contribuable doit acquérir un logement répondant à la réglementation thermique 2012 :

Pour être éligible à la réduction d'impôt, le logement doit justifier d'un niveau de performance a moins égal à celui prévu par la réglementation thermique 2012 : Le décret n°2012-1532 du 29 Décembre 2012

► Le propriétaire du logement doit prendre un engagement de location :

Le propriétaire du logement doit s'engager à le louer nu à usage de résidence principale à un locataire personne physique et qui n'est pas membre de son foyer fiscal.

La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent l'acquisition du logement neuf.

La location doit être consentie sur option du propriétaire pour au moins six ans ou neuf ans.

À l'issue de la période de location de six ans ou neuf ans, le propriétaire peut décider de proroger son engagement de location.

- Lorsque l'engagement initial de location était de six ans, le propriétaire pourra proroger son engagement de location pour une période de trois ans, renouvelable une fois.
- Lorsque l'engagement initial de location était de neuf ans, le propriétaire pourra proroger son engagement de location pour une nouvelle période de trois ans, non renouvelable.

Le logement doit être situé sur le territoire d'une commune éligible à la réduction :

Ne sont éligibles à la réduction d'impôt « PINEL » que les logements qui sont situés sur le territoire de certaines communes :

- Les communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.
- Les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement. .

Sont concernées les communes classées en zone A, A bis et B1 :

- [Pour consulter la liste des communes en zone A](#)
- [Pour consulter la liste des communes en zone A bis](#)
- [Pour consulter la liste des communes en zone B1](#)

Sont concernées les communes visées par l'[arrêté du 1er Septembre 2009, relatif à la délimitation des zones de restructuration de la défense](#).

► **Le logement doit être loué à des prix de loyers inférieurs à des plafonds déterminés par décret :**

Le propriétaire devra louer le logement à des prix de loyer n'excédant pas des plafonds déterminés par décret.

Ces plafonds sont fixés par m² de surface habitable :

- La superficie prise en compte, correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8m².
- Ces plafonds varient selon la commune sur laquelle est situé le logement.
- Les plafonds de loyers sont modulés en fonction de la superficie du logement.
- Dans certaines communes, le préfet de région peut prendre un arrêté afin de réduire le plafond applicable.

► **Plafonds de loyers pour les baux conclus ou renouvelés en 2020 :**

Plafonds de loyers 2020 pour les logements situés en métropole :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

- Zone A bis : 17,43 €
- Zone A : 12,95 €
- Zone B1 : 10,44 €
- Zone B2 et C : 9,07 €

Plafonds de loyers pour les logements situés outre-mer :

- Départements d'outre-mer / Saint-Martin / Saint-Pierre-et-Miquelon : 10,48 €
- Polynésie française / Nouvelle-Calédonie / Îles Wallis et Futuna : 12,81 €

► **Modulation des plafonds de loyers en fonction de la superficie du logement :**

Le plafond de loyer sera modulé en fonction d'un coefficient multiplicateur calculé de la façon suivante : $0,7 + 19 / \text{la surface pondérée du logement}$.

Le plafond de loyer applicable selon la zone A, A bis, B1, est multiplié par le coefficient.

► **Plafonds de ressources des locataires :**

Le propriétaire du logement doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale à une ou plusieurs personnes physiques dont les revenus n'excèdent pas des plafonds déterminés par décret.

Les revenus pris en considération sont ceux du foyer fiscal.

Ces plafonds de revenus varient en fonction de la localisation du logement

Plafonds de ressources des locataires 2020 pour les logements situés en métropole :

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	74 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	13 421 €	12 286 €	8 990 €	8 089 €

Plafonds de ressources des locataires pour les logements situés en outre-mer :

	Départements d'Outremer / Saint-Martin / Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie Française / Nouvelle-Calédonie / Îles Wallis et Futuna
Personne seule	28 408 €	31 042 €
Couple	37 938 €	41 452 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	45 623 €	49 850 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 077 €	60 180 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	64 790 €	70 794 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	73 018 €	79 783 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	8 149 €	8 903 €

La réduction d'impôt :

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement.

- Le prix de revient du logement est retenu dans la limite 5 500 euros par mètre carré de surface habitable pondérée et dans la limite de deux logements au maximum par an.

Au titre d'une même acquisition, l'assiette de la réduction d'impôt est limitée à 300 000 euros pour deux logements au plus par an.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 12 % quand l'engagement de location est pris pour six ans
- 18 % quand l'engagement de location est pris pour neuf ans
-

Taux de la réduction d'impôt lorsque le propriétaire décide proroger son engagement de location :

Lorsque le propriétaire décide de proroger son engagement de location, le taux de la réduction est de :

- 6 % pour la première période de trois ans
- 3 % pour la seconde période de trois ans.

La réduction d'impôt s'impute pour la première fois sur l'impôt sur le revenu du contribuable au titre de l'année d'acquisition du logement et des années suivantes, en fonction de la durée de son engagement de location.

Lorsque la durée de l'engagement de location est de :

- Six ans : la réduction d'impôt est répartie à raison d'un sixième par an pendant six ans sur l'impôt sur le revenu du propriétaire bailleur.
- Neuf ans : la réduction d'impôt est répartie à raison d'un neuvième par an pendant neuf ans sur l'impôt sur le revenu du propriétaire bailleur.

Lorsque l'engagement de location est prorogé, la réduction d'impôt est imputée sur l'impôt sur le revenu du propriétaire bailleur à raison d'un tiers par an pour chaque période triennale.