

ANNEXE

NOTE D'INFORMATION SUR LE DISPOSITIF PINEL +

(Hors lots A102 et A202)

Le dispositif Pinel+ vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

Les conditions :

- Les contribuables domiciliés hors de France ou en France, y compris dans les DOM, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).
- La réduction d'impôt est limitée à deux logements au plus par an par foyer fiscal.
- Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, répondant à des exigences de performance énergétique RE 2020, seuils 2025 et atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Energétique.
- Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements ayant une ouverture de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d'orientations différentes pour les logements de type T3 et plus, ET ayant une surface habitable et une surface extérieure privative minimum définie selon le décret du 17/03/2022.
- Sont éligibles à cet avantage fiscal, les logements situés dans communes classées en zones A, A bis, et B1,

Les obligations :

- louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui, pour les logements acquis depuis le 1er septembre 2014, peut être modulée pour une durée de 6 ou 9 ans prorogable, par période triennale, sans pouvoir toutefois dépasser 12 ans.
- Le logement doit être destiné à la résidence principale du locataire. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Les logements acquis depuis le 1er janvier 2015 peuvent être loués à un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal).
- Des plafonds de loyers par m² est à respecter selon la zone d'investissement, l'année de la conclusion du bail et la date d'achat du bien. La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².
- Des plafonds de ressources pour les locataires sont à respecter.

Les avantages :

- Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix de revient du(des) logement(s) et est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location. Le montant total du(des) investissement(s) est plafonné à 300 000 €/an/contribuable. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

Période d'engagement de location	Réduction d'impôt	
	Montant :	Décomposition :
6 ans	12 %	2 %/ an pendant 6 ans
9 ans	18 %	2 %/an pendant 9 ans
12 ans	21 %	2 %/an pendant 9 ans puis 1%/an pendant 3 ans

L'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions :

- Des déclarations fiscales dans l'année qui suit l'achèvement du bien :
 - Réduction d'impôt : formulaire 2042 complémentaire et formulaire 2044 EB pour la première année
 - Revenus fonciers : formulaire 2044
- Des conditions d'éligibilité du bien acquis
- Pendant la durée de votre engagement de location : (6, 9 ou 12 ans) le logement :
 - doit être loué nu (non meublé)
 - de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois

doit être destiné à la résidence principale du locataire, à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire et ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur