



Le dispositif Pinel : des assouplissements à l'investissement locatif intermédiaire

L'article 199 novovicis du Code général des impôts permet aux contribuables fiscalement domiciliés en France, qui réalisent certains investissements immobiliers locatifs dans le secteur intermédiaire (acquisition ou construction de logements neufs, transformation de locaux commerciaux ou professionnels en logements, travaux de réhabilitation de logements vétustes...), de bénéficier d'une réduction d'impôts.

Le régime de la « réduction Duflot » a été assoupli et est devenu le « dispositif Pinel » le 1er septembre 2014. Il concerne les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016 et permet, moyennant un engagement de location nue à usage d'habitation principale pendant neuf années, de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 à 21% du prix de revient d'au plus deux logements dans la limite d'une dépense de 300.000 euros par an et par contribuable et d'un plafond par mètre carré de surface habitable de 5.500 euros.

La durée de l'engagement de location

Les assouplissements portent essentiellement sur la durée de l'engagement de location et sur la qualité du locataire :

- la durée minimale de l'engagement de location est désormais de six ou neuf ans. L'option initiale étant irrévocable, on conseillera d'opter d'abord pour six ans afin de garder de la souplesse en cas de modification de la situation personnelle du contribuable à l'issue de cette première période. L'option est faite sur imprimé 2044 II B l'année qui suit l'achèvement et peut être prorogée sur une période de 12 ans maximum.

La réduction d'impôts est répartie par parts égales sur la durée choisie : 2% par an les 9 premières années, 1% par an pour une prorogation à 12 ans. Ainsi, pour un engagement sur 6 ans, la réduction est de 12%,

prorogable une première fois pour 3 ans afin de bénéficier d'une réduction totale de 18% (on retrouve ici la réduction Duflot sur 9 ans) et une dernière fois pour 3 ans portant la réduction totale à 21%.

Pour un investissement outre-mer, la réduction est portée à 23% pour les 6 premières années, 6% pour la prorogation de 3 ans et 3% pour la dernière période triennale, portant ainsi la réduction totale à 32%.

Précisons également ici que les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 dans les Départements d'Outre-Mer, sont exclus du calcul du plafonnement global des avantages fiscaux fixés à 10.000 euros, pour être soumis au plafonnement spécifique majoré de 18.000 euros (les investissements réalisés en métropole demeurent soumis au plafonnement global de 10.000 euros).

La qualité du locataire

La location à un ascendant ou à un descendant du contribuable ou de l'associé de la SCI, est désormais autorisée dans tous les cas sans perte du bénéfice de l'avantage fiscal. Mais attention, les interdictions de louer à un membre du foyer fiscal ou à un associé ont été maintenues.

Enfin, il convient de signaler deux autres assouplissements :

- la base de la réduction d'impôts en cas de souscription de parts de SCPI est portée de 95% à 100% du montant des versements effectués à ce titre ;
- le délai d'achèvement de 30 mois pour les logements acquis en état futur d'achèvement court désormais à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition (et non plus de la déclaration d'ouverture de chantier - ce qui permet d'allonger le délai).

L'ensemble de ces mesures est entré en vigueur le 1er septembre 2014 à l'exception de la possibilité de louer à ascendant ou à un descendant applicable aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.