



Investissement locatif Pinel : niveau des déductions fiscales sous condition de critères de qualité

Publié le 13 avril 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Illustration 1

Crédits : © FrankBoston - stock.adobe.com

Les logements construits dans le cadre de la loi Pinel devront respecter de nouvelles règles de surface et de performance énergétique à partir de 2023 et 2024. Ces règles du nouveau Pinel + conditionnent le maintien des taux de réduction d'impôt pour leurs investisseurs qui destinent ces logements à la location.

Les réductions d'impôt accordées aux acheteurs de logements locatifs construits dans le cadre de la loi Pinel devaient prendre fin au 31 décembre 2021. Le dispositif est prolongé jusqu'en 2024 pour les logements construits dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), ou pour ceux qui sont situés dans une zone Pinel et qui respectent des conditions de qualité supérieure (performance énergétique, surface minimum, ouvertures et orientation) fixées par un décret daté du 17 mars 2022. Si le logement ne respecte pas les critères du nouveau dispositif Pinel+ les taux de réduction d'impôt seront progressivement réduits.

L'évolution introduite dans l'article *Pinel* du code général des impôts (199 novovicies) dépend à la fois de l'année d'achat du logement et de celle de son permis de construire. La date pivot est le 1er janvier 2022, qui marque l'entrée en vigueur de la norme environnementale RE2020.

➔ **À savoir :** Les avantages fiscaux *Pinel* ne concernent que les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Ils sont le plus souvent achetés sur plan, dans une vente en état de futur achèvement (VEFA).

Logements achetés en 2022 dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2022

Les investisseurs qui achètent en 2022 un logement situé dans une zone Pinel dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2022 bénéficient jusqu'au 31 décembre 2022 d'un taux de réduction d'impôt inchangé, 12 % pour un engagement de six ans, de 18 % pour un engagement de neuf ans et de 21 % pour un engagement de 12 ans, sans nouvelles conditions.

➔ **À savoir :** Les logements achetés en 2022 et dont le permis de construire a été déposé en 2022 devront respecter par anticipation les normes environnementales RE2020 dont l'application est normalement prévue pour les permis déposés en 2025.

Pinel + : logements achetés en 2023 ou en 2024

Le Pinel + va prendre le relais du dispositif Pinel en 2023 et 2024 en proposant les mêmes avantages fiscaux que le Pinel classique d'avant 2023, à condition que le logement respecte certains critères.

Pour pouvoir bénéficier de ce nouveau dispositif vous devrez acheter un logement neuf :

- situé dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- ou situé dans une zone Pinel qui respecte un niveau de qualité et de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation.

Les logements achetés en 2023 ou 2024, et dont le permis aura été déposé ces mêmes années, devront donc respecter des niveaux de performance énergétique et environnementale minimale fondés sur les exigences prévues pour 2025, ainsi que des normes de confort supplémentaires.

La surface habitable minimale devra ainsi être de :

- 28 m² pour un T1 ;
- 45 m² pour un T2 ;
- 62 m² pour un T3 ;
- 79 m² pour un T4 ;
- 96 m² pour un T5.

Ces appartements devront aussi comprendre un espace extérieur privatif, terrasse ou balcon, de 3 à 9 m² suivant la surface de l'appartement. Les T3 et plus devront également avoir deux façades d'orientations différentes.

Le logement neuf devra respecter des critères de performance énergétique et environnementale :

- les logements acquis en 2023 doivent atteindre les seuils de la RE2020 qui entreront en vigueur en 2025 ;
- les logements acquis en 2024 doivent également respecter ce critère et également atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- les logements achetés en 2023 ou 2024, dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2022, doivent respecter le label environnemental E+C- et la classe A du diagnostic de performance environnementale (DPE) ;
- les logements plus anciens mais acquis et réhabilités en 2023 et 2024 devront respecter la classe A ou B du DPE.

Cette évolution s'applique également aux logements *Pinel* que le contribuable fera construire lui-même.

Logements hors Pinel+ : taux de réduction d'impôt dégressifs en 2023 et 2024

Les logements achetés en 2023 et en 2024 qui ne satisfont pas aux conditions du Pinel+ mentionnées plus haut verront le niveau de réduction d'impôt progressivement réduit.

En 2023, le taux de réduction est de 10,5 % pour un engagement de location de six ans, de 15 % pour un engagement de location de neuf ans et de 17,5 % pour un engagement de location de 12 ans.

En 2024, le taux de réduction est de 9 % pour un engagement de location de six ans, de 12 % pour un engagement de location de neuf ans et de 14 % pour un engagement de location de 12 ans.

Textes de loi et références

- Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements résultant de l'application en France métropolitaine de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/3/17/LOGL2206103D/jo/texte) (https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/3/17/LOGL2206103D/jo/texte)
 - Article 199 novovicies du code général des impôts, relatif à l'investissement immobilier locatif intermédiaire [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042914860) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042914860)
-

Services en ligne et formulaires

- Calculateur du dispositif Pinel/Duflot (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31791)
Simulateur
 - Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46110)
Simulateur
-

Et aussi

- Impôt sur le revenu - Investissement locatif Loi Pinel/Duflot (réduction d'impôt) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151)
- Investissement locatif : quels sont les dispositifs ? (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35782)