**RAPPEL à la loi** **:**

* Le dispositif PINEL
* Mise en location
* Plafonds de loyer
* Plafonds de ressources des locataires & location à un ascendant ou descendant

Le dispositif d’aide à l’investissement locatif, entré en vigueur le 1er janvier 2013, permet de bénéficier d’une réduction d’impôt sur le revenu pour l’acquisition ou la construction d’un logement neuf, en contrepartie d’un engagement à le louer nu à usage d’habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans.

Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf ou en l’état futur d’achèvement entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, il peut bénéficier d’une réduction d’impôt sur le revenu, étalée sur six, neuf ou douze ans, s’élevant à 12, 18 ou 21 % du prix d’achat du logement en fonction de l’option fiscale retenue, dans la double limite de 300 000 € et d’un plafond de 5 500 € au m².

Les revenus de votre (ou de vos) locataire(s) doivent également être inférieurs à un plafond de ressources. Le locataire peut -être l’ascendant ou le descendant du propriétaire. A condition que celui-ci ne soit pas membre du foyer fiscal du propriétaire ;

 Il faut également que le logement respecte un niveau de performance énergétique globale, il s’agit du respect de la réglementation thermique 2012 (« RT 2012 »), ou de l’obtention du label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 »

Un avantage fiscal qui vous engage à respecter certaines conditions

 Si vous bénéficiez d’une réduction d’impôt au titre de votre investissement, qu’il s’agisse de la réduction d’impôt liée au dispositif d’aide à l’investissement locatif, vous devez respecter certaines conditions de location (notamment, loyers et ressources du locataire plafonnés), pendant plusieurs années, le plus souvent 9 ans.

Dans le cas du dispositif dit « PINEL » d’aide à l’investissement locatif dans le neuf, vous devez louer votre logement dans les douze mois qui suivent l’achèvement ou l’acquisition du logement si cette acquisition est postérieure à l’achèvement. **Si la location n’intervient pas dans ce délai,** **même si vous parvenez à trouver un locataire au-delà de ces douze mois, vous perdrez le droit au bénéfice de la réduction d’impôt.**

Il vous est par ailleurs impossible de reprendre le logement pour le vendre ou l’occuper pendant toute la période d’engagement de location, soit neuf ans, sans devoir rembourser la réduction d’impôt perçue (sauf cas de force majeure définis par doctrine fiscale).

Ce type d’opération est limité pour chaque propriétaire investisseur à deux logements par an au maximum (dans la limite d’un investissement total de 300 000 € par an). La réduction d’impôt que permet ce dispositif est inclus dans le plafonnement global à 10 000 € des avantages fiscaux.

**Plafonds de loyer**

Le loyer mensuel par mètre carré, hors charges, ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l’engagement de location, aux plafonds fixés par décret selon la zone dans laquelle se situe le logement.

Ces plafonds de loyer sont relevés chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de l’indice de référence des loyers (IRL) publié par l’INSEE.

**Plafonds de ressources**

Les ressources du locataire s’entendent du revenu fiscal de référence du foyer figurant sur l’avis d’imposition établi au titre de l’avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (n-2).

Le plafond de ressources à retenir s’apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Les plafonds de ressources, fixés par décret, sont révisés chaque année, en fonction de l’évolution annuelle du salaire minimum de croissance.

**Les conditions de location à sa famille :**

Les investisseurs qui souhaitent loger leurs enfants ou leurs parents dans un bien acquis sous le dispositif PINEL devront respecter les conditions suivantes :

- Le locataire, qu’il s’agisse d’un parent ou d’un enfant, ne devra pas être rattaché au foyer fiscal du propriétaire

- les autres conditions du dispositif s’appliquant normalement

Par ailleurs, les enfants locataires ne bénéficieront pas de l’aide au logement lorsqu’ils louent un bien à leurs parents

Fait à Le :

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »