



LAËTYTIA
BARRET-LALLEMAND



CÉDRIC VERMUSE



OLIVIER DENIS

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

L'application du Pinel / Pinel + dans le temps

La Loi de finances 2021 a prorogé le dispositif « Pinel » jusqu'au 31 décembre 2024 mais a instauré une diminution successive et progressive du taux de cette réduction d'impôt pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2023. Cependant, elle a également prévu des exceptions à cette diminution des taux avec le « Pinel + ». Toutefois, un décret reste attendu pour préciser les conditions d'application de cette exception.

I. Les évolutions certaines du dispositif « Pinel »

Une dégressivité du taux de réduction

Pour rappel, la réduction d'impôt dont peuvent bénéficier les contribuables au titre du dispositif Pinel varie selon la durée de l'engagement de location du bien :

- 6 ans jusqu'au 31 décembre 2022 : 12%*
- 9 ans jusqu'au 31 décembre 2022 : 18%*
- 12 ans jusqu'au 31 décembre 2022 : 21%*

La Loi de Finances pour 2021 a revu à la baisse ces taux pour :

Les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 :

- 6 ans : 10.5%*
- 9 ans : 15%*
- 12 ans : 17.5%*

Les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 :

- 6 ans : 9%*
- 9 ans : 12%*
- 12 ans : 14%*

* du prix de revient du bien frais de notaire inclus

Deux exceptions prévues

Deux exceptions à la dégressivité des taux sont prévues par la loi et permettent de conserver les taux actuels :

1/ Lorsque les logements sont situés au sein de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV). Ceux-ci ont été déterminés par un décret de 2014. Voir liste : <https://sig.ville.gouv.fr/>

Ainsi, à titre d'exemples, les contribuables qui acquièrent des biens situés dans les quartiers suivants pourront toujours bénéficier des taux actuels. Par exemple :

- Paris : Grand Belleville (10^{ème}) ; Bédier (13^{ème}) ; ...
- Lyon : Moncey (3^{ème}) ; Cité sociale Gerland (7^{ème}) ; ...
- Bordeaux : Saint-Michel ; Bacalan ; ...

2/ Lorsque les logements respectent un niveau de qualité supérieur à la réglementation en particulier en matière de performance énergétique et environnementale.

II. Les incertitudes quant au dispositif « Pinel + »

Le contenu des conditions du « Pinel + » incertain

Le contenu de cette exception liée aux logements qui respecteront un niveau de qualité supérieur à la réglementation en particulier en matière de performance énergétique et environnementale reste incertain.

En effet, celui-ci n'a pas été précisé par décret. Seul le gouvernement a émis certaines idées :

1/ Les constructions devront répondre aux exigences de la norme environnementale RE2020 dont le décret a été publié le 29 juillet 2021.

2/ Les constructions devront répondre à un « référentiel de qualité d'usage » correspondant, selon le rapport Girometti-Leclerc, à des critères de confort (une surface minimale par typologie, la présence d'un espace extérieur et une double exposition à partir du T3)

L'attente d'un décret d'application

Les annonces gouvernementales n'ayant aucune valeur juridique, nous restons dans l'attente du décret nécessaire à l'application du « Pinel + ».

Notions que celui-ci est aujourd'hui attendu depuis un an.

De plus, il a été fait référence à la RE2020 dans les annonces gouvernementales. Or, celle-ci ne s'appliquant que pour les immeubles neufs, nous pouvons penser que le « Pinel + » dans l'ancien n'a pas encore été envisagé actuellement.

C'est donc avec attention que ce décret, une fois paru, devra être analysé pour permettre l'application de cette exception tant dans le neuf que dans l'ancien.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Olivier Denis
Avocat associé

Cédric Vermuse
Avocat

Laëtytia Barret-Lallemand
Juriste

Geoffroy Gorczynski
Juriste

Julien Luydlin
Juriste alternant