



## Projet de loi de finances pour 2015 Dispositif Pinel - Précisions

Confirmation de l'entrée en vigueur du dispositif PINEL pour les dossiers actés à compter du 1er Septembre 2014. La possibilité également de location aux ascendants et descendants sans perte de la réduction d'impôt pour les dossiers actés à compter du 1er Janvier 2015

**DISPOSITIONS NON MODIFIEES PAR LE SENAT IMPORTANT** Certaines fausses rumeurs et pseudo informations circulent qui prétendent que le Sénat aurait rejeté la possibilité de louer à des ascendants et descendants tout en bénéficiant de l'avantage fiscal. Le Sénat n'a en rien modifié cette possibilité et les acquisitions sous le bénéfice du futur dispositif "Pinel" pourront faire l'objet d'un bail avec les ascendants et descendants sans aucune condition autre que celles applicables à tout autre propriétaire et locataire.

DÉBAT LÉGISLATIF - PLF2015

### DISPOSITIF PINEL

Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2014

**Les députés sont revenus sur les modifications apportées par le Sénat.**  
Ils apportent quelques améliorations au texte initial adopté en première lecture.

**DÉLAI DE CONSTRUCTION ( VEFA )**

**30 mois de la signature de l'acte authentique d'acquisition** (Et non plus dans les 30 mois de la déclaration d'ouverture du chantier) ;

**DATES D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PINEL**

**Actes authentique d'acquisition à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014**

**LOCATION AUX ASCENDANTS ET DESCENDANTS SANS PERTE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT**

**Actes authentique d'acquisition à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015**

**Location à un ascendant ou descendant**

A condition que le locataire ne fasse pas partie du foyer fiscal de l'investisseur, il est possible de louer le bien à un ascendant ou descendant dans les conditions de droit commun (plafonds de loyers et de ressources) sans perdre le bénéfice de la réduction d'impôt.

**Avantage fiscal des SCPI aligné sur celui des particuliers**

La base de la réduction d'impôt est portée à 100 % du montant de la souscription réalisée. Les dispositions relatives à la modulation de la durée de location et aux investissements en SCPI entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

	DUFLOT		PINEL	
	MÉTROPOLE	OUTRE-MER	MÉTROPOLE	OUTRE-MER
Durée de l'engagement de location	9 ans	9 ans	6, 9 ou 12 ans	6, 9 ou 12 ans
Taux de la réduction d'impôt	18%	29%	12% - 18% - 21%	23% - 29% - 32%
Location à un ascendant ou descendant	Non	Non	Oui	Oui
Étalement de la Réduction d'Impôt	9 ans	9 ans	6, 9 ou 12 ans	6, 9 ou 12 ans
Report de la fraction non imputée de la réduction d'impôt	Non	Non	Non	Non
Plafonnement annuel de la base de calcul de la réduction d'impôt	300.000 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €
Plafonnement par m <sup>2</sup> de surface habitable	5.500 €	5.500 €	5.500 €	5.500 €
Plafonds de loyers	Oui	Oui	Oui	Oui
Plafonds de ressources	Oui	Oui	Oui	Oui
Zonage de référence (A, B, C)	Arrêté du 29 avril 2009		Arrêté du 1 <sup>er</sup> août 2014	

## POUR INVESTIR

### Ce que prévoit la loi Pinel<sup>(3)</sup> Assouplissement du dispositif Duflot

Afin de favoriser l'accès à la propriété et d'aider l'investissement dans l'immobilier neuf, le dispositif Duflot sera prochainement remplacé par le dispositif Pinel. Plus favorable, il proposerait notamment :

- Plus de flexibilité dans la durée de location : 6, 9 ou 12 ans (au lieu de 9 ans pour le dispositif Duflot)
- Des réductions d'impôts plus importantes allant jusqu'à 21%<sup>(4)</sup> (au lieu de 18 % pour le dispositif Duflot)
- La possibilité de louer à vos enfants ou vos parents (plus largement à un ascendant ou descendant<sup>(5)</sup>)

Dès qu'il sera voté, le dispositif Pinel sera rétroactif à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 et vous permettra de défiscaliser dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôts

DISPOSITIF  
PINEL  
-21%