

Pour enfin tout comprendre à la loi Pinel

[20minutes.fr/magazine/pinel-ptz/financer/pour-enfin-tout-comprendre-a-la-loi-pinel-4242/](#)

Pour enfin tout comprendre à la loi Pinel

La loi Pinel concerne uniquement le logement neuf. - M. Allili/Sipa

Mireille Fournaise

Sur le papier, le principe de la loi Pinel est simple. «Elle permet à un particulier ayant acheté un logement neuf dans le but de le louer, de bénéficier d'une défiscalisation proportionnelle au prix d'achat du bien et au temps durant lequel celui-ci sera mis en location», résume Alexis Reigner, ingénieur patrimonial, chez [Primonial](#). La défiscalisation s'applique sur 300.000€, même si le logement vous a coûté 500.000€ par exemple.

Par ailleurs, un plafond de 5.500€ au mètre carré est en vigueur. Là aussi, si vous achetez un bien à 10.000€ du mètre carré (300.000€ pour un 30m²), la défiscalisation ne s'appliquera que sur 5.500€ (165.000€, donc). Le bien doit être loué 6, 9 ou 12 ans. Les neuf premières années, une réduction d'impôts correspondant à 2% de l'investissement, est appliquée annuellement. Elle passe à 1% les trois dernières années. La réduction d'impôts ne dépassera jamais la somme de 63.000€ sur 12 ans. Une offre alléchante, mais pour profiter de cette loi qui prend fin au 31 décembre 2017, il faut respecter des critères très précis.

Plafonds de loyer et de salaire

Dans un premier temps, le bien doit se trouver dans un secteur où le marché immobilier est dit «tendu». Les [communes éligibles](#) sont classées en quatre zones. En plus de cette contrainte de lieu, d'autres critères sont à remplir, comme respecter un niveau de plafonnement des loyers. «Cela varie en fonction de la zone où se trouve le logement, explique Alexis Reigner. Par exemple à Paris, le prix du mètre carré est plafonné à 16,83€.» Ce prix augmente légèrement en fonction de la taille du logement. Comptez environ 505€ de loyer maximum pour un 25 mètres carrés à Paris. Notez que «ce plafond est revu tous les ans, précise Son Descolongs, gestionnaire de patrimoine chez [Kacius](#). Le prix du loyer est donc amené à évoluer.»

>>>Retrouvez l'ensemble de nos articles sur la loi Pinel et le PTZ

Enfin, les revenus du futur locataire ne doivent pas, eux non plus, dépasser une somme précise. «Cela permet de faciliter la location à une certaine catégorie de personnes, même si la limite est assez haute pour englober une grande partie de la population, assure Alexis Reigner. [Le ministère de la Cohésion des territoires a établi une grille](#) avec tous les cas de figure : couple marié, avec ou sans enfant... Par exemple, à Paris, un locataire vivant seul ne doit pas toucher un revenu annuel de plus de 37.126€.» «Ce locataire peut être un ascendant ou un descendant, c'est la grande nouveauté de cette loi par rapport aux précédentes», conclut Son Descolongs.