

Connaissez-vous le dispositif Pinel « centre-ville » ?



© 2019 Les Echos Publishing

Les logements concernés

Sont visées les opérations de rénovation réalisées dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué.

Le Pinel « centre-ville », aussi appelé « dispositif Denormandie », concerne les logements anciens situés dans le centre d'une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué ou ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Une liste des communes éligibles ayant été récemment communiquée.

Pour bénéficier du dispositif, les investisseurs doivent acquérir dans une de ces communes, entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021, un logement rénové ou à rénover. Sachant que les travaux de rénovation doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière.

Précision : sont également concernées les acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement.

L'investissement peut être réalisé soit en direct par les

contribuables, soit par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumise à l'impôt sur les sociétés, soit par la souscription de parts de SCPI (95 % de la souscription devant être affectés à l'acquisition de logements éligibles).

La nature des travaux

Les travaux de rénovation éligibles sont strictement définis.

Les travaux doivent avoir pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie ou la création de surfaces habitables par l'aménagement de surfaces annexes (combles, garages). Ils doivent, en outre, respecter un niveau de performance énergétique globale. Plus précisément, ils doivent permettre d'atteindre une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement rénové inférieure à 331 kWh/m²/an, soit par l'amélioration d'au moins 30 % (20 % dans un immeuble) de l'efficacité énergétique du logement, soit par la réalisation d'au moins deux des cinq catégories de travaux suivantes : isolation de la toiture, isolation des murs extérieurs, isolation des fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

Ils doivent, par ailleurs, être facturés par une entreprise. Sont donc notamment exclus les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise, ainsi que le coût des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise. En revanche, les dépenses liées à l'installation, par une entreprise, de ces matériaux sont prises en compte.

La réduction d'impôt

Le Pinel centre-ville doit respecter les conditions d'application du Pinel « classique ».

Outre les conditions spécifiques tenant aux travaux de rénovation, le Pinel centre-ville doit également respecter les conditions d'application du Pinel « classique » (plafonds de loyers, ressources du locataire...). Il ouvre droit à une réduction d'impôt qui s'applique, pour deux logements au plus par an, sur le prix de revient du logement, dans la limite de 5 500 €/m² de surface habitable et de 300 000 €.

Attention : un même logement ne peut pas bénéficier à la fois de la réduction d'impôt Pinel « classique » et Pinel centre-ville.

Le propriétaire bailleur doit donner le logement en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. La location peut toutefois être consentie à un ascendant ou à un descendant. L'investisseur a le choix de s'engager à louer pour une durée minimale de 6 ou 9 ans. Cette option étant irrévocable. Il peut, à l'issue de cette période d'engagement de location de 6 ou 9 ans, décider de prolonger son engagement initial jusqu'à 12 ans, par période de 3 ans. L'avantage fiscal est alors modulé en fonction de la durée de l'engagement de location choisie. Le taux étant ainsi de 12 % pour 6 ans, de 18 % pour 9 ans et de 21 % pour 12 ans. En outre-mer, ces taux sont respectivement fixés à 23 %, 29 % et 32 %.

Taux applicables		
Durée d'engagement initial	Investissement en métropole	Investissement outre-mer

6 ans		
1 ^{re} prolongation de 3 ans	12 %	23 %
	+ 6 %	+ 6 %
2 ^{de} prolongation de 3 ans	+ 3 %	+ 3 %
	21 %	32 %
Réduction d'impôt maximale		
9 ans		
Prolongation de 3 ans	18 %	29 %
	+ 3 %	+ 3 %
Réduction d'impôt maximale	21 %	32 %

La réduction d'impôt est répartie par fractions égales sur 6 ou 9 ans, et accordée, selon les cas, au titre de l'année d'acquisition du logement ou d'achèvement des travaux (ou de la souscription des parts de SCPI). Elle s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 5 ou 8 années suivantes, à raison de 1/6^e ou de 1/9^e de son montant total au titre de chacune des années comprises dans la période d'engagement initial. En cas de prolongation de l'engagement, l'avantage fiscal s'impute, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans la période de prolongation.

Si le montant annuel de la réduction excède celui de l'impôt dû au titre de la même année, l'excédent ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes, ni donner lieu à un remboursement.

À noter : le dispositif est soumis au plafonnement global des niches fiscales, fixé à 10 000 € par an (ou 18 000 € pour les investissements outre-mer).

Les obligations déclaratives

Des obligations propres au Pinel centre-ville doivent être remplies, en sus de celles du Pinel classique.

Comme pour le Pinel classique, le propriétaire bailleur doit joindre à sa déclaration de revenus de la première année d'application du dispositif l'engagement de location ainsi qu'un certain nombre de pièces justificatives (copie du bail, avis d'imposition du locataire...). Des documents qui doivent de nouveau accompagner la déclaration de revenus en cas de prorogation de l'engagement de location l'année du terme de l'engagement initial et l'année du terme de la première période triennale.

Et des obligations déclaratives particulières doivent également être remplies. Le propriétaire doit ainsi joindre à cette première déclaration une note récapitulant les travaux réalisés et leur montant. Et il doit tenir à la disposition de l'administration les documents justifiant du respect des conditions de performance énergétique et les factures des entreprises ayant réalisé les travaux de rénovation, identifiant distinctement le montant de ces travaux.