

Dernière mise à jour le 09 avril 2021

# Pinel : actualisation pour 2021 des plafonds de loyers et ressources des locataires

Le code général des impôts comprend plusieurs dispositifs fiscaux encourageant l'investissement immobilier locatif. Le dispositif Pinel est l'un des plus connu et utilisé. En contrepartie du respect de plafonds de ...

## Sommaire

- 7 dispositifs aux seuils actualisés
- Le dispositif Pinel
- Pinel : Plafonds de loyers et ressources

Le code général des impôts comprend plusieurs dispositifs fiscaux encourageant l'investissement immobilier locatif. Le dispositif Pinel est l'un des plus connu et utilisé. En contrepartie du respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires, les contribuables investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt (actualité BOFiP du 8 avril 2021).

## 7 dispositifs aux seuils actualisés

Chaque année, l'administration fiscale revalorise les plafonds de loyers et de ressources des locataires

applicables au 1<sup>er</sup> janvier pour plusieurs dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement immobilier locatif. Pour l'année 2021, les seuils viennent d'être actualisés pour les 7 dispositifs suivants :

- Besson neuf et ancien
- Robien classique et recentré
- Borloo neuf et conventionnement « Anah » (Borloo ancien et Cosse)

Durée de location	Taux de la réduction d'impôt Pinel
6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

Le taux global de la réduction est échelonné sur la durée d'engagement de location. L'avantage fiscal est plafonné pour chaque propriétaire :

- Scellier métropole et outre-mer
- Duflot et Pinel métropole et outre-mer.

Ces dispositifs ne sont éligibles qu'aux logements situés dans une zone géographique tendue en matière d'offre et de demande. Dans les faits, les 3 zones suivantes sont principalement visées :

- Zone A bis : Paris et 1<sup>ère</sup> couronne
- Zone A : les grandes villes de plus de 250.000 habitants
- Zone B1 : les villes entre 150.000 et 250.000 habitants.

## Le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel, ex-Duflot, est le dispositif le plus connu. Sont éligibles, les investissements immobiliers réalisés au plus tard le 31 décembre 2022. Ce dispositif, prorogé d'un an par l'article 168 de la loi de finances pour 2021, est réservé aux locations nues et neuves.

Le niveau du taux de la réduction d'impôt dépend de la durée de location du bien loué :

- à 2 logements par an
- dans la limite de 300.000 €
- et d'un plafond de 5.500 € par m<sup>2</sup>.

## Pinel : Plafonds de loyers et ressources

L'administration fiscale a publié les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour les 7 dispositifs d'investissement immobilier locatif cités ci-dessus (BOFiP, actualité du 8 avril 2021, BOI-BAREME-000017). Nous évoquons ci-dessous les plafonds du dispositif Pinel dans

Zones <sup>(1)</sup>			
A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €

(1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-20-30 au I-A-2 § 23 à 28](#).

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017-20200207, §270

Plafonds de ressources Duflot/Pinel métropole				
	Zones <sup>(1)</sup>			
	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	13 390 €	12 258 €	8 969 €	8 070 €

(1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-20-30 au II-A-2 § 170](#).

la Métropole.

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017-20200207, §150

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Source : [Actualité BOFiP du 8 avril 2021](#)