

## Le nouveau régime Pinel +



L'article 168 de la loi de finances pour 2021 a prorogé le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2022. Il est reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

Toutefois, un nouveau dispositif, dit « Pinel+ », permet le maintien des taux actuels dans certains quartiers, ainsi que sur critères énergétiques et de qualité fixés par le décret n° 2022-384 du 17 mars 2022.

Le « Pinel + » débutera en 2023 et offrira un avantage fiscal à taux plein à condition que les logements respectent de nouvelles exigences.

Ainsi, le dispositif Pinel va subir de gros changement et sera moins avantageux, sauf pour certains logements considérés comme exemplaires sur le plan social et environnemental.

Les nouvelles conditions à respecter sont les suivantes :

### Les critères de qualité d'usage

L'agencement intérieur ou la luminosité seront désormais pris en compte.

La surface minimale du bien devra être de :

- 28m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce,
- 45m<sup>2</sup> pour un 2 pièces,
- 62m<sup>2</sup> pour un 3 pièces,
- 79m<sup>2</sup> pour un 4 pièces,
- 96m<sup>2</sup> pour un 5 pièces.

Les logements devront également avoir un accès extérieur systématique à surface minimale de :

- 3m<sup>2</sup> pour un T1 ou un T2,
- 5m<sup>2</sup> pour un T3,
- 7m<sup>2</sup> pour un T4,
- 9m<sup>2</sup> pour un T5.

Les appartements de trois pièces et plus devront disposer de deux orientations différentes.

### Les critères environnementaux

D'après le décret du 18 mars, les logements neufs acquis en 2023 devront atteindre les seuils de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025.

Les logements neufs acquis en 2024 devront également respecter ce critère et atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique.

Les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction doivent atteindre une étiquette B du diagnostic de performance énergétique.

Enfin, pour les logements acquis en 2023 ou 2024 mais dont le permis de construire a été demandé avant le 1er janvier 2022, une disposition spécifique a été prévue. En effet, pour ces logements, les critères environnementaux sont fondés sur le label « E+C- » et l'étiquette A doit être atteinte.

L'objectif du Pinel Plus en 2023 est donc d'intégrer sur le marché des logements locatifs de bonne qualité.

### **Vous souhaitez en savoir plus ?**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00