



## Calcul surfaces annexes dans dispositif Pinel

-----  
Par antmal92

Bonjour,

Je me pose une question concernant le calcul des surfaces annexes dans le cadre du dispositif Pinel.

Mon appartement de 57m<sup>2</sup> dispose d'une terrasse de 20m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une terrasse en étage qui repose sur le toit du logement du niveau inférieur (bâtiment en gradins).

Il semble que la terrasse soit un cas à part (par exemple comparé aux balcons ou loggias). Après lecture du texte (BOI-IR-RICI-230-20-20150521 §320 et suivants) je n'arrive pas à savoir combien je dois retenir de m<sup>2</sup> pour le calcul du loyer Pinel.

Première solution :

La terrasse faisant 20m<sup>2</sup>, je divise cette surface par 2 ce qui fait 10m<sup>2</sup>, et je retiens au final 9m<sup>2</sup> car c'est plafonné. La surface totale de mon appartement sera donc de 66m<sup>2</sup> (57+9) pour le calcul du loyer Pinel.

Seconde solution :

La terrasse faisant 20m<sup>2</sup>, je ne retiens de base que 9m<sup>2</sup> (car c'est un cas un peu à part) et je divise ensuite cette surface par 2 ce qui fait 4,5m<sup>2</sup>. Dans ce cas la surface totale de mon appartement sera de 61.5m<sup>2</sup> (57+4.5) pour le calcul du loyer Pinel.

Si quelqu'un aurait la solution à ce problème et l'explication cela me serait d'une grande aide.

Merci par avance.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Antmal,

Si j'ai bien compris, vous calculez votre SU (surface utile) comme suit :

SA (surface des annexes) = 20m<sup>2</sup> plafonnée à 8m<sup>2</sup>

SU = 57 + (8/2) = 61m<sup>2</sup>

Coeff = 0,7 + (19/61) = 1,0 (arrondi de 0.31 en 0.3)

Dans les explications, il n'est pas très clair de savoir si le plafonnement à 8 m<sup>2</sup> doit être fait avant la division par 2 ou après. Selon le BOI ... 50 il semble bien que ce soit avant. Donc vos 20 m<sup>2</sup> de terrasse ne comptent que pour 8 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, si le plafonnement devait être fait après, on aurait :

SA = 20, SA/2 = 10, plafonnement à 8

SU=57 + 8 = 65

Coeff = 0.7 + (19/65) = 1.0 (arrondi de 0,29 en 0.3)

Le coeff serait donc le même avec une surface utile un peu plus grande. Du fait du doute, il vaudrait mieux prendre 61m<sup>2</sup> et enfin, appliquer le barème régional ...

-----  
Par antmal92

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je souhaite effectivement calculer la surface utile de mon appartement.

Vous avez tout à fait compris mon problème, je n'arrive pas à trouver de clarification pour savoir si dans le cas spécifiques des terrasses (dont la limitation est à 9m<sup>2</sup> et non 8m<sup>2</sup> par rapport aux autres annexes) il faut réaliser la division par 2 avant ou après le plafonnement.

Malheureusement je ne peux pas décider de retenir une surface plutôt qu'une autre car je suis locataire de l'appartement et mon propriétaire a retenu 66m<sup>2</sup> (57 habitable + 9 de terrasse) pour le calcul du loyer pinel.

C'est donc pour cela que j'aimerais avoir un éclaircissement sur ce point afin de pouvoir, ou non, rectifier le loyer.

Merci encore pour votre aide.

-----  
Par AGeorges

Retour,  
Pardon, c'est bien 9m<sup>2</sup>. Et le plafonnement se fait bien AVANT de diviser par deux. Donc, dans votre cas 4,5 m<sup>2</sup>.

BOI-IR-RICI-360-20-30-20161227 §30  
BOI-IR-RICI-230-20-20-20150521 §320 et suivants  
Articles R. 111-2, R. 331-10 et R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation

Le 1/2 m<sup>2</sup> en plus ne changera pas votre coeff final qui sera toujours à 1,0.

-----  
Par antmal92

Merci pour votre réponse.

Après relecture attentive du BOI-IR-RICI-230-20-20-20150521 il me semble avoir compris le raisonnement.

L'article 340 définit ce qu'est une annexe et précise que pour le cas précis des terrasses on retiendra une surface maximum de 9m<sup>2</sup>.

L'article 320 précise quant à lui que la surface utile est égale à la surface habitable + la moitié de la surface des annexes (avec un plafond à 8m<sup>2</sup>).

Ainsi, selon l'article 340 la surface totale de mon annexe est de 9m<sup>2</sup> (même si la terrasse fait en réel 20m<sup>2</sup>). Je divise ensuite par 2 (article 320) ce qui fait 4.5m<sup>2</sup> que j'ajoute à ma surface habitable pour calculer la surface totale permettant de calculer mon loyer Pinel.

Mon raisonnement est-il le bon ?  
Merci encore pour votre aide.  
Merci encore.

-----  
Par AGeorges

Mon raisonnement est-il le bon ?

Pour moi, OUI.

SU=61,5 m<sup>2</sup>  
Coeff = 1.0 (avec une seule décimale)  
Base selon la région

En multipliant les trois, vous avez votre loyer. Quoique multiplier par 1,0 ne soit pas indispensable !

C'était un plaisir.

-----  
Par antmal92

Merci beaucoup en tout cas. Cela va me permettre de demander une rectification de mon loyer.

Bonne soirée.