



Augmentation de loyer en Pinel

Par Echo

Bonjour, J'ai signé un contrat de location (bail de 3 ans) pour un logement avec loyer réglementé Pinel. Le loyer prévoit une revalorisation du loyer chaque année selon l'indice IRL. Je vais bientôt atteindre la fin de la première année de location. Est ce que le loyer sera augmenté selon l'indice IRL, ou est-ce qu'il sera augmenté selon l'IRL mais plafonné au nouveau plafond de loyer Pinel ?

De ce que je comprends, en cours de bail, le loyer peut être augmenté annuellement selon l'IRL sans tenir compte du plafond Pinel qui est à prendre en compte seulement au moment de la signature du bail ou de son renouvellement tous les 3 ans. « paragraphe I.I Pour les baux conclus ou renouvelés en 2022, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à? »

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20220519#l._Duflot/_Pinel_metro_pole_28]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20220519#l._Duflot/_Pinel_metro_pole_28[/url]

Ca ne me paraît pas très logique et il y a différents avis sur internet. Qu'en pensez-vous?
Merci d'avance pour votre aide.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

La révision du loyer Pinel est donc tout à fait possible en respectant bien ces deux règles de base.

Selon l'indice IRL et sans dépasser le plafond fixé annuellement par zone.

En effet, en cas de dépassement, il existe un risque de remise en cause de l'avantage fiscal sur l'intégralité de l'opération. Il est donc vraiment important de bien respecter la législation.

Par Echo

Merci beaucoup pour votre réponse rapide. Je loue mon bien par une agence qui me dit qu'une fois le bail signé, on peut augmenter annuellement le loyer selon l'IRL seulement. Mais je ne vais pas prendre le risque et s'ils ne savent pas ça il faut peut-être que je change d'agence. Pourtant elle a pignon sur rue (L....t).

Merci encore

Par janus2

De ce que je comprends, en cours de bail, le loyer peut être augmenté annuellement selon l'IRL sans tenir compte du plafond Pinel qui est à prendre en compte seulement au moment de la signature du bail ou de son renouvellement tous les 3 ans.

Bonjour,
le bulletin officiel des finances publiques BOI-IR-RICI-360-20-30 n'est pas de cet avis :

Pour l'application des dispositifs « Duflot » et « Pinel » et pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le cas échéant prorogé, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds fixés par décret, qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface (I § 10 à 150). Les locataires doivent en outre satisfaire à certaines conditions de ressources (II § 160 à 260).

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8501-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-360-20-30-20190510]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8501-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-360-20-30-20190510[/url]

Par Echo

Merci pour votre aide +++, c'est très clair, je ne comprends pas que cette agence ne sache pas ça !!
Mais ça veut dire aussi que tous les ans il faut vérifier que le revenu des locataires est inférieur au plafond? Et que faire s'ils sont passés au-dessus?
Cordialement

Par Echo

Bonjour,
ca veut dire aussi que tous les ans il faut vérifier que le revenu des locataires est inférieur au plafond? Et que faire s'ils sont passés au-dessus?
Qu'en pensez-vous?

Par nicolasgdu13

Bonjour

J'ai eu le même problème avec mon agence qui a failli dépasser le plafond et a dû rectifier. Dans leur logiciel ils avaient oublié d'indiquer le régime qui applique les loyers automatiquement en fonction du régime de location.
Vous êtes bien obligé de ne pas passer le plafond car comment aller vous faire si vous avez le même locataire au réengagement ? Vous n'allez pas lui rebaisser le loyer.

Par ailleurs quand est-ce que seront publiés les nouveaux barèmes Pinel au m2 sur le BOFIP ? On ne trouve que les barèmes de 2022, alors que dans certains journaux indiquent ceux de 2023 (par exemple zone A 13.56 au lieu de 13.09) mais l'agence ne tient compte que des barèmes officiels.

Cordialement.