



Révision Loyer Pinel

Par Echo

Bonjour,

J'ai acheté un appartement à crédit complet pour un investissement Pinel. La location a démarré le 1er avril 2022 basée sur plafond Pinel de 2021 (13.04/m²) car le plafond 2022 n'était pas encore publié. Il l'a été quelques semaines plus tard à 13.09/m² et je n'ai pas fait d'ajustement.

Cette année, au 1er avril 2023, j'ai augmenté le loyer selon l'IRL (3,5%) non plafonné au plafond Pinel de 2023 car pas encore publié en me disant que je ferai une rétrocession. Le plafond 2023 n'a été publié que le 8 juin mais l'agence me dit (d'après leur juriste) que ce nouveau plafond n'est applicable qu'aux nouveaux baux signés à partir de cette date ou reconduit ; et donc que les révisions ayant eu lieu avant le 08/06/2023 (en avril dans ce cas) sont soumises au plafond PINEL de 2022 et pas 2023 et qu'il n'y a malheureusement pas de rétroactivité.

Cela fait une augmentation de 2?/ mois au lieu de 25?/mois puisque l'augmentation de loyer 2023 est adaptée l'inflation.

Pouvez vous me donner votre avis et confirmer ou non les propos de cette agence ?

Merci d'avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le meilleur avis sera donné par votre centre des impôts...

Lors du calcul de la révision annuelle il faut respecter les 2 plafonds : IRL et Pinel. C'est le dernier indice paru qui s'applique, il n'y a pas de rétroactivité possible.

"Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

source : article 17-1 de la loi n°89-462.

Vous risquez la remise en cause de tous les avantages fiscaux du dispositif Pinel pour queleques euros. Evitez !

Par Echo

C'est noté. Merci