



Augmentation de loyer (Pinel)

Par Echo

Bonjour,

Tout d'abord j'espère que je suis dans le bon forum. Je suis locataire mais j'ai acheté un appartement que j'ai mis en location pour la première fois en 2022 en loi Pinel.

Le loyer fixé en 2022 était plafonné sur l'indice 2021 de 13.04/m² car celui de 2022 n'était pas encore publié. Lors de la 1^{ère} revalorisation de loyer en avril 2023, l'IRL a augmenté de 5% à cause de l'inflation mais le nouveau plafond Pinel 2023 n'était pas encore publié. Le loyer a donc été augmenté à 13.09/m² seulement (soit une augmentation 10 fois moins à 0.4%).

En juin 2023 le nouveau plafond de loyer a été publié à 13.56/m² qui aurait permis une augmentation de 3.6% mais j'ai vu qu'une retro action n'est pas possible.

En septembre, les locataires m'annoncent qu'ils quittent l'appartement et je pensais pouvoir réévaluer le loyer au nouveau plafond Pinel mais une seule réévaluation de loyer est possible par an même en cas de changement de propriétaire.

Je ne vois donc aucune solution pour réévaluer les loyers jusqu'à la fin de l'engagement Pinel. Qu'en pensez ? avez-vous des solutions ?

Merci d'avance pour votre aide

Par Rambotte

En juin 2023 le nouveau plafond de loyer a été publié

Je suis surpris. A priori, pour le Pinel, c'est l'Article 2 terdecies D de l'Annexe III du CGI, qui n'a donc toujours pas bougé depuis le 4 mai 2022.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069574/LEGISCTA000006191324

1. Les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2022, à 17,62 ? en zone A bis, 13,09 ? dans le reste de la zone A, 10,55 ? en zone B 1 et 9,17 ? en zone B 2 et en zone C. Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa du a de l'article 2 duodecies.

On retrouve bien votre 13,09? en zone A hors A bis (et la version précédente donnait bien 13,04?).

D'où tenez vous la nouvelle valeur 13,56?, alors qu'elle n'est pas sur Légifrance ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

La révision annuelle des loyers selon l'IRL (Pinel ou pas Pinel) est plafonnée à 3,5% et ne peut en aucun cas être rétro active.

[url=https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/revison-de-loyer/]https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/revison-de-loyer/[/url]

Par Echo

Merci pour vos réponses.

Le loyer mensuel HC initial en avril 2022 était de 684? basé sur le plafond Pinel 2021 car le 2022 n'était pas publié. En avril 2023, le loyer a été augmenté selon l'IRL mais plafonné au plafond Pinel 2022 car le 2023 pas publié donc 686? (+2?) mensuel. Le plafond 2023 a été publié en juin et aurait permis un loyer de 711? (+27 au lieu de +2).

En changeant de locataire bientôt, je pensais pouvoir 'rattraper' cette différence mais comme une révision ne peut se faire qu'une fois par an même s'il y a changement de locataire en octobre, et donc un nouveau bail ce loyer sera

maintenu au moins jusqu'en octobre où je pourrais faire une augmentation selon IRL plafonné au Pinel. Mais la base restera 686? et non 711 et mécaniquement la sous valorisation du loyer va s'accroître. C'est bien pour les locataires mais moins pour moi ;)

Aussi, ma question est de savoir comment 'rattraper' ce décalage?

Bonne soirée!

Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas.

+27 dépasse 3,5%

Consultez votre ADIL pour mieux comprendre.

Par Rambotte

Le plafond 2023 a été publié en juin

Mais il est publié où ?

Je ne vois aucune mise à jour sur Légifrance de l'annexe du CGI qui est censé répercuter les évolutions des plafonds Pinel, comme vous pouvez le constater sur le lien que j'ai fourni.

Merci de donner la référence de la publication de juin (sans doute un décret, qui doit être aussi sur Légifrance).

J'ai trouvé le décret du 31/05/2023 équivalent à celui du 4 mai 2022 :
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047618675>

A priori aucune modification des plafonds Pinel de l'annexe III.

Par Echo

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant%3DDBOI-BAREME-000017-20230608>

Par Rambotte

Alors effectivement, j'ai trouvé ce BOI (point 150) :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant%3DDBOI-BAREME-000017-20230608>

Mais je me demande quelle est sa valeur vu que cela ne correspond pas au décret, et que c'est absent de Légifrance...

L'administration des impôts ne décide pas des plafonds, c'est la législation qui les définit...