

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### **Impôt sur le revenu – Investissement locatif loi Pinel/Duflot (réduction d'impôt)**

Si vous avez réalisé un investissement locatif, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt. Le dispositif **Pinel** s'applique si l'investissement a été fait **avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025**. Le dispositif **Duflot** s'applique s'il a été fait de 2013 à août 2014. Nous vous indiquons les informations à connaître.

### **Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt**

#### **Aides fiscales liées à la famille**

Pension alimentaire versée à l'époux(se) ou ex-époux(se)

Pension alimentaire versée à un enfant

Pension alimentaire versée à un parent ou un grand-parent

Frais de scolarisation des enfants

Frais de garde de jeunes enfants hors du domicile

Emploi d'un salarié à domicile

#### **Aides fiscales liées aux dons, cotisations et souscriptions**

Dons aux organismes d'intérêt général

Dons aux partis politiques

Cotisations syndicales

Cotisations d'épargne retraite

#### **Aides fiscales liées aux personnes dépendantes**

Frais d'accueil d'une personne âgée

Frais en établissement pour personnes dépendantes

Primes des contrats de rente-survie et d'épargne handicap

#### **Aides fiscales liées au logement**

Dépenses d'équipements en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap

Dépenses d'installation de systèmes de charge pour véhicule électrique

Investissements locatifs (Duflot/Pinel)

Investissements locatifs (Denormandie)

Dispositifs "Loc'Avantages" et "Louer abordable"

Vous ne pouvez plus réaliser d'investissement locatif avec le dispositif Pinel **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025**. Si vous avez réalisé votre investissement avant cette date, vous pouvez continuer à bénéficier d'une réduction d'impôt si vous en remplissez les conditions.

### **Quelles sont les conditions liées à l'investissement immobilier loi Pinel ?**

#### **Types d'acquisitions**

La réduction d'impôt concerne les biens suivants :

Logement neuf

Logement en l'état futur d'achèvement

Logement que vous faites construire

Logement ancien faisant l'objet de travaux de rénovation (qui représentent au moins 25 % du coût total de l'opération).

Logement faisant l'objet de travaux de réhabilitation

Local transformé en logement d'habitation.

#### **Attention**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la réduction concerne **uniquement les logements situés dans un immeuble collectif**. Elle ne concerne plus le logement individuel et pavillonnaire.

#### **Délais d'achèvement du logement**

Le logement doit être achevé dans les 30 mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Le logement doit être achevé dans les 30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire.

Le logement doit être achevé le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année après l'acquisition du logement ou du local.

#### **Période de l'investissement**

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées **entre septembre 2014 et le 31 décembre 2024**.

#### **Attention**

La réduction d'impôt s'applique à 2 logements maximum par an.

## Localisation du logement

Le logement doit se situer en zone A, A bis ou B1.

Vous pouvez vérifier la zone dans laquelle se trouve votre investissement avec un simulateur :

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

### À savoir

**En Bretagne**, la réduction Pinel concerne uniquement les logements situés dans des zones spécifiques définies par le préfet de la région.

- Rechercher les zones concernées par le dispositif Pinel en région Bretagne

## Niveau de performance énergétique et environnementale

Depuis 2023, le dispositif Pinel + s'applique aux acquisitions suivantes :

Logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Logement qui respecte un niveau élevé de qualité.

Si vous optez pour un logement présentant un niveau élevé de qualité, vous devrez respecter plusieurs critères de performance énergétique et environnementale.

Le dispositif Pinel + propose les mêmes avantages fiscaux que le Pinel classique avant 2023, mais le logement doit respecter des critères plus élevés.

### À noter

Si le logement acquis à partir de 2023 ne respecte pas les critères du Pinel +, le taux de la réduction d'impôt est réduit.

Vous devez acquérir un logement neuf respectant des **critères d'usage et des critères environnementaux**.

Les critères d'usage sont les suivants :

Surface habitable minimale (par exemple, 28 m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce)

Surface minimale d'espace extérieur privatif ou à jouissance privative (par exemple, 3 m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce).

Le logement doit respecter les seuils de performance énergétique et environnementale de la norme RE 2020 (qui entrent en vigueur en 2025).

Pour les logements dont le permis de construire a été demandé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les critères environnementaux sont fondés sur le label « E+C- » et l'étiquette A du DPE doit être atteinte.

Les logements acquis ne résultant pas d'une opération de construction (par exemple, réhabilitation à neuf) doivent atteindre l'étiquette A ou B du DPE.

Le dispositif Pinel + propose les mêmes avantages fiscaux que le Pinel classique avant 2023, mais le logement doit respecter des critères plus élevés.

### À noter

Si le logement acquis en 2024 ne respecte pas les critères du Pinel +, le taux de la réduction d'impôt est réduit.

Vous devez acquérir un logement neuf respectant des critères d'usage et des critères environnementaux.

Les critères d'usage sont les suivants :

Surface habitable minimale (par exemple, 28 m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce)

Surface minimale d'espace extérieur privatif ou à jouissance privative (par exemple, 3 m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce).

Les critères de performance énergétique et environnementale sont les suivants :

Seuils de la norme RE 2020 (qui entrent en vigueur en 2025)

Classe A du DPE .

Pour les logements dont le permis de construire a été demandé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les critères environnementaux sont fondés sur le label « E+C- » et l'étiquette A du DPE doit être atteinte.

Les logements acquis ne résultant pas d'une opération de construction (par exemple, réhabilitation à neuf) doivent atteindre l'étiquette A ou B du DPE.

Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale en fonction du type d'acquisition.

Niveau de performance énergétique en fonction du type d'acquisition

### Type de logement

### Niveau de performance énergétique exigé

**Neuf ou à construire**

Réglementation thermique RT 2012

(ou label BBC 2005 en cas de permis de construire déposé avant 2013)

**Nécessitant des travaux**

Label HPE rénovation 2009  
ou label BBC rénovation 2009

## Quelles sont les conditions pour le choix du locataire dans l'investissement locatif loi Pinel ?

Le locataire peut être votre enfant ou votre parent à condition de ne pas appartenir à votre foyer fiscal.

Son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Métropole

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €	43 056 €
+ 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €	51 778 €
+ 2 personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €	62 510 €
+ 3 personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €	73 535 €
+ 4 personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €	+ 9 243 €

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Outre-mer

Composition du foyer fiscal	Département d'outre-mer (Dom)	Polynésie Française	
		Saint-Martin	Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	32 602 €	32 602 €	34 607 €
Couple	43 539 €	43 539 €	46 213 €
+ 1 personne à charge	52 358 €	52 358 €	55 573 €
+ 2 personnes à charge	63 207 €	63 207 €	67 090 €
+ 3 personnes à charge	74 354 €	74 354 €	78 921 €
+ 4 personnes à charge	83 795 €	83 795 €	88 843 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 9 354 €	+ 9 354 €	+ 9 928 €

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

**Comment le logement doit-il être loué pour l'investissement locatif loi Pinel ?**

Le logement doit être loué vide (non meublé) comme habitation principale.

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.

La durée minimale de l'engagement de location est de 6 ans.

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2024	2025
Zone A bis	18,89 €	19,51 €
Zone A	14,03 €	14,49 €
Zone B1	11,31 €	11,68 €
Zones B2 et C (sur agrément)	9,83 €	10,15 €

Plafonds de loyer mensuel, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2024	2025
Guadeloupe	11,65 €	12,02 €
La Réunion	11,65 €	12,02 €
Mayotte	11,65 €	12,02 €
Guyane	11,65 €	12,02 €
Martinique	11,65 €	12,02 €
Saint-Martin	11,65 €	12,02 €
Saint-Pierre et Miquelon	11,65 €	12,02 €
Polynésie Française	14,28 €	14,18 €
Nouvelle-Calédonie	14,28 €	14,18 €
Îles Wallis et Futuna	14,28 €	14,18 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur.  
Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

**Quel est le montant de la réduction d'impôt pour investissement locatif Pinel ?**

**Plafond**

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus 2 logements.

Le montant total investi est retenu dans la limite des 2 plafonds suivants :

300 000 € par contribuable et par an

5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable

Vous devez aussi tenir compte duplafonnement global des avantages fiscaux.

**Taux de la réduction d'impôt**

Le taux varie en fonction de la **durée de l'engagement de location**.

Pour les acquisitions réalisées à partir de 2023, les taux de réduction seront progressivement réduits.

Toutefois, les taux ne sont pas réduits pour les acquisitions suivantes (dispositif Pinel+) :

Logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Logement qui respecte un niveau élevé de qualité

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)

	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 6 ans	12 %	2 % par an
1 <sup>re</sup> prolongation de 3 ans	6 %	2 % par an
2 <sup>e</sup> prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)

	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 9 ans	18 %	2 % par an
Prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)

	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 6 ans	12 %	2 % par an
1 <sup>re</sup> prolongation de 3 ans	6 %	2 % par an
2 <sup>e</sup> prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)

	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 9 ans	18 %	2 % par an
Prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

Si les logements ne respectent pas les critères prévus par le dispositif Pinel +, les taux de réduction d'impôt sont réduits.

Les taux sont les suivants :

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)

Durée de l'engagement	Taux
6 ans	10,5 %
9 ans	15 %
12 ans	17,5 %

Si les logements ne respectent pas les critères prévus par le dispositif Pinel +, les taux de réduction d'impôt sont réduits.

Les taux sont les suivants :

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)

Durée de l'engagement	Taux
6 ans	9 %
9 ans	12 %
12 ans	14 %

#### À savoir

Les règles sont différentes en outre-mer.

#### Comment déclarer son investissement locatif Pinel ?

Pour remplir votre déclaration de revenus, vous pouvez consulter les documents suivants :

Fiches de l'Anil sur le dispositif Pinel

#### Notice explicative

Brochure sur la déclaration des revenus (indication des documents à fournir ou à conserver).

Vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt** si vous êtes fiscalement domicilié en France et avez réalisé des investissements immobiliers locatifs, à condition de remplir des conditions liées au locataire et à la location. La réduction d'impôt, dite Duflot, s'applique aux investissements réalisés **de janvier 2013 à août 2014**.

#### Quelles sont les conditions liées à l'investissement immobilier loi Duflot ?

#### Types d'acquisitions

La réduction d'impôt concerne les biens suivants :

Logement neuf

Logement en l'état futur d'achèvement

Logement que vous faites construire

Logement ancien faisant l'objet de travaux de rénovation (qui représentent au moins 25 % du coût total de l'opération).

Logement faisant l'objet de travaux de réhabilitation

Local transformé en logement d'habitation.

#### Attention

La réduction d'impôt s'applique à 2 logements maximum par an.

#### Période de l'investissement

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées **entre janvier 2013 et août 2014**.

#### Localisation du logement

Le logement doit se situer, au moment de l'investissement, en zone A ou B1.

Il peut aussi se situer en zone B2 s'il y a un besoin particulier en logement locatif.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, cette extension nécessite la délivrance d'un agrément de l'État.

Vous pouvez vérifier la zone de votre investissement avec ce simulateur :

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

#### Niveau de performance énergétique

Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique global en fonction du type d'acquisition.

Niveau de performance énergétique en fonction du type d'acquisition

Type de logement	Niveau de performance énergétique exigé
Neuf ou à construire	Réglementation thermique RT 2012 (ou label BBC 2005 en cas de permis de construire déposé avant 2013)
Nécessitant des travaux	Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009

#### Attention

En outre-mer, des règles différentes s'appliquent.

**Quelles sont les conditions pour le choix du locataire dans l'investissement locatif loi Duflot ?**

Le locataire ne peut pas être votre enfant ou votre parent et ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal.

Son revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Métropole

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €	43 056 €
+ 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €	51 778 €
+ 2 personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €	62 510 €
+ 3 personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €	73 535 €
+ 4 personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €	+ 9 243 €

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Outre-mer

Composition du foyer fiscal	Département d'outre-mer (Dom)	Saint-Martin	Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie Française Nouvelle-Calédonie Îles Wallis et Futuna
Personne seule	32 602 €	32 602 €		34 607 €
Couple	43 539 €		43 539 €	46 213 €
+ 1 personne à charge	52 358 €		52 358 €	55 573 €
+ 2 personnes à charge	63 207 €		63 207 €	67 090 €
+ 3 personnes à charge	74 354 €		74 354 €	78 921 €
+ 4 personnes à charge	83 795 €		83 795 €	88 843 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 9 354 €		+ 9 354 €	+ 9 928 €

• Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

**Comment le logement doit-il être loué pour l'investissement locatif loi Duflot ?**

Le logement doit être loué comme habitation principale.

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.

La durée minimale de l'engagement de location est de 9 ans.

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2024	2025
<b>Zone A bis</b>	18,89 €	19,51 €
<b>Zone A</b>	14,03 €	14,49 €
<b>Zone B1</b>	11,31 €	11,68 €
<b>Zones B2 et C (sur agrément)</b>	9,83 €	10,15 €

Plafonds de loyer mensuel, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2024	2025
<b>Guadeloupe</b>	11,65 €	12,02 €
<b>La Réunion</b>	11,65 €	12,02 €
<b>Mayotte</b>	11,65 €	12,02 €
<b>Guyane</b>	11,65 €	12,02 €
<b>Martinique</b>	11,65 €	12,02 €
<b>Saint-Martin</b>	11,65 €	12,02 €
<b>Saint-Pierre et Miquelon</b>	11,65 €	12,02 €
<b>Polynésie Française</b>	14,28 €	14,18 €
<b>Nouvelle-Calédonie</b>	14,28 €	14,18 €
<b>Îles Wallis et Futuna</b>	14,28 €	14,18 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur. Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

#### Quel est le montant de la réduction d'impôt pour investissement locatif Duflot ?

##### Plafond

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement acquis.

La réduction d'impôt est calculée dans la limite des 2 plafonds suivants :

300 000 € par personne et par an

5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Vous devez aussi tenir compte du plafonnement global des avantages fiscaux.

##### Taux de la réduction d'impôt

Le taux est de 18 % du montant de l'investissement.

La réduction d'impôt est répartie sur 9 années (2 % par an pendant 9 ans).

##### Exemple

Pour un investissement de 300 000 € .

La réduction d'impôt est de 6 000 € par an [( 18 % x 300 000 € /9)].

##### À savoir

Les règles sont différentes en outre-mer.

#### Comment déclarer son investissement locatif Duflot ?

Pour remplir votre déclaration de revenus, vous pouvez consulter les documents suivants :

Fiches de l'Anil sur les dispositifs Duflot

Notice explicative

Brochure sur la déclaration des revenus (indication des documents à fournir ou à conserver).

#### Questions – Réponses

- Quelle est la date limite pour faire sa déclaration de revenus ?
- Comment déterminer son domicile fiscal ?
- En quoi consiste le plafonnement global des niches fiscales ?
- Qu'est-ce que le revenu fiscal de référence ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**

- [Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer](#)
- [Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt](#)
- [Achat ou vente d'un logement](#)
- [Dispositif Denormandie](#)

### **Pour en savoir plus**

- [Site des impôts](#)  
Source : Ministère chargé des finances
- [Réduction d'impôt pour investissement locatif « Duflot »](#)  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- [Réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel »](#)  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- [Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023](#)  
Source : Ministère chargé des finances
- [Respecter la RE 2020 pour construire sa maison](#)  
Source : Agence de la transition écologique (Ademe)

### **Où s'informer ?**

- Pour des informations générales :  
**Service d'information des impôts**  
Par téléphone :  
**0809 401 401**  
Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.  
Service gratuit + prix appel
- Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier :  
[Service en charge des impôts \(trésorerie, service des impôts...\)](#)

### **Services en ligne**

- [Simulateur de calcul pour 2025 : impôt sur les revenus de 2024](#)  
Simulateur
- [Impôts : accéder à votre espace Particulier](#)  
Téléservice
- [Déclaration 2024 en ligne des revenus de 2023 \(espace Particulier\)](#)  
Téléservice
- [Déclaration des revenus \(papier\)](#)  
Formulaire
- [Déclaration 2024 des revenus 2023 – Réductions d'impôt et crédits d'impôt](#)  
Formulaire

### **Et aussi...**

- [Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer](#)
- [Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt](#)
- [Achat ou vente d'un logement](#)
- [Dispositif Denormandie](#)

### **Textes de référence**

- Code général des impôts : article 199 novovicies  
Dispositif de la réduction d'impôt
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 duodecies à 2 vicies  
Plafonds de loyer et plafonds de ressources
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA octies à 46 AZA quaterdecies  
Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (communes classées en zone B2)
- Code général des impôts, annexe 4 : articles 18-0 bis B à 18-0 bis D  
Communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (classées dans les zones A et B1)
- Code de la construction et de l'habitation : article R304-1  
Désignation des zones géographiques A bis, A, B1, B2 et C
- Code de la construction et de l'habitation : articles R111-20 à R111-20-6  
Caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments
- Décret n°2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément des communes pour l'aide fiscale à l'investissement locatif
- Arrêté du 1er août 2014 relatif au zonage géographique des communes (dit A/B/C)
- Arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation"
- Arrêté du 30 septembre 2014 sur le classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement
- Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique"
- Bofip-Impôts n°BOI-IR-RICI relatif aux réductions et crédits d'impôt
- Bofip-Impôts n°BOI-IR-RICI-360 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif intermédiaire – Dispositifs Duflot et Pinel
- Bofip-Impôts n°BOI-BAREME-000017 relatif aux plafonds de loyer et de ressources 2025 pour l'investissement immobilier locatif

