

## Particuliers

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

### Investissement locatif : quels sont les dispositifs ?

Vous bénéficiez d'un avantage fiscal si vous réalisez un investissement locatif. L'avantage dépend de la date à laquelle vous réalisez cet investissement. Le logement, neuf ou ancien, doit être loué vide, en tant que résidence principale, sous certaines conditions. Nous vous indiquons les principales informations à connaître.

#### Comparatif des dispositifs d'investissement locatif

Nom du dispositif		
<b>Type de logement</b>	Ancien avec travaux d'amélioration ou de transformation représentant au moins 25 % du coût total	Récent ou ancien, avec ou sans travaux
<b>Délai de souscription</b>	Jusqu'au 31 décembre 2027	Jusqu'au 31 décembre 2027
<b>Localisation dans des zones restreintes</b>	Oui (dans certaines communes seulement)	Oui (selon convention avec l' Anah )
<b>Avantage fiscal</b>	Réduction d'impôt	Réduction d'impôt (variable selon le niveau de loyer)
<b>Durée de la location</b>	Engagement initial de 6 ou 9 ans (renouvelable pour 3 ans)	Engagement de 6 ans
<b>Plafonds de loyers</b>	Oui, différents selon la localisation du logement (les mêmes que pour le dispositif Pinel)	Oui (3 niveaux au choix : intermédiaire, social, très social)
<b>Plafonds de ressources pour le locataire</b>	Oui, différents selon la localisation du logement (les mêmes que pour le dispositif Pinel)	Oui
<b>Cumul avec un autre dispositif</b>	Oui avec Pinel pour un autre logement (dans la limite de 2 pour une même année)	Non
<b>Investissements outre-mer</b>	Oui, avec des règles spécifiques	Oui, avec des règles spécifiques
<u><b>Plafonnement global des niches fiscales</b></u>	Oui	Oui
<b>Particularités</b>	Respect de critères de performance énergétique	Signature obligatoire d'une convention avec l' Anah Respect de critères de performance énergétique Avantage fiscal accru en cas d'intermédiation locative.

Plusieurs dispositifs d'investissement locatif ne peuvent plus être souscrits.

C'est le cas pour les dispositifs suivants :

[Dispositif Pinel \(depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025\)](#)

[Dispositif Louer abordable \(depuis mars 2022\)](#)

[Dispositif Duflot \(depuis septembre 2014\)](#).

### 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"

### **Questions –**

### **Réponses**

- En quoi consiste le plafonnement global des niches fiscales ?

### **Toutes les questions réponses**

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

- Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt
- Achat ou vente d'un logement
- Impôt sur le revenu – Investissement locatif loi Pinel/Duflot (réduction d'impôt)
- Impôt sur le revenu – Investissement locatif dans l'ancien « loi Denormandie » (réduction d'impôt)
- Impôt sur le revenu – Revenus locatifs d'un logement conventionné Anah

### **Pour en savoir plus**

- Réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel »  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Réduction d'impôt pour investissement locatif « Duflot »  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Site des impôts  
Source : Ministère chargé des finances
- Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023  
Source : Ministère chargé des finances

### **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...)



AGGLOMÉRATION

### Services en ligne

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C  
Simulateur
- Vérifier si votre ville relève du dispositif "Denormandie"  
Simulateur

### Textes de référence

- Code général des impôts : article 199 novovicies  
Réduction d'impôt
- Code général des impôts : articles 28 à 32  
Déduction des revenus fonciers (dispositif Cosse)



AGGLOMÉRATION

URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F35782>