

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

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)



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavailon

Tél. : 04 90 78 82 30