



Loi Pinel/Duflot : réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif

Vérfié le 18 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? Loi Denormandie : réduction d'impôt pour investissement locatif dans l'ancien (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>)

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt si vous avez réalisé des investissements locatifs. Les caractéristiques de cette réduction dépendent de la date à laquelle vous avez réalisé cet investissement.

Depuis septembre 2014 (Pinel)

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

Conditions liées à l'investissement immobilier

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.

Délais d'achèvement du logement

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement en l'état de futur achèvement

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

Logement à construire

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

Logement faisant l'objet de travaux

Le logement doit être achevé le 31 décembre de la 2^e 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 2021.

▲ Attention : à partir du 1^{er} janvier 2021, la réduction ne concernera plus le logement individuel et pavillonnaire.

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 :

Investissement réalisé depuis le 1er octobre 2014

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

Accéder au simulateur [↗](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc)
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Investissement réalisé avant le 1er octobre 2014

Calculateur du dispositif Pinel/Duflot

Ministère chargé du logement

Accéder au simulateur [↗](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-pinel#e2)
(<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-pinel#e2>)

⚠ Attention : à partir du 1^{er} juillet 2020, **en Bretagne**, la réduction Pinel concerne uniquement les logements situés dans une zone spécifique qui doit être définie par le préfet de la région. Cette liste n'est pas publiée pour le moment.

Niveau de performance énergétique

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

⚠ Attention : en outre-mer, des règles différentes s'appliquent.

Conditions liées au locataire

Le locataire peut être votre enfant ou votre parent à condition de ne pas appartenir à votre **foyer fiscal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1046>).

Son **revenu fiscal de référence** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13216>) ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 861 €	37 861 €
+ 1 personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €	45 314 €
+ 2 personnes à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €	54 705 €
+ 3 personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €	64 354 €
+ 4 personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €	+ 8 089 €

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

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur [↗](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc)
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Conditions liées à la location

Le logement doit être loué comme habitation principale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752>).

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 m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2019	2020
Zone A bis	17,17 €	17,43 €
Zone A	12,75 €	12,95 €
Zone B1	10,28 €	10,44 €
Zone B2 (sur agrément)	8,93 €	9,07 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-duflot/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-duflot/>).

Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

Déclaration

Pour remplir votre déclaration de revenus (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>), vous pouvez consulter les documents

suivants :

- [Fiches de l'Anil sur le dispositif Pinel](https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/) (https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/)
- [Notice explicative](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281)
- [Brochure sur la déclaration des revenus](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (indication des documents à fournir ou à conserver)

Montant de la réduction d'impôt

Plafond

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

- 300 000 € par personne et par an,
- 5 500 € par m² de surface habitable.

Vous devez aussi tenir compte du [plafonnement global des avantages fiscaux](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31179) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31179).

Taux de la réduction d'impôt

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

Engagement initial de 6 ans

Taux de la réduction d'impôt à partir de septembre 2014 selon la durée de l'engagement de location

	Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Période initiale de 6 ans	12 %	2 % par an
1 ^{re} prolongation de 3 ans	6 %	2 % par an
2 ^e prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

Engagement initial de 9 ans

Taux de la réduction d'impôt à partir de septembre 2014 selon la durée de l'engagement de location

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

➔ **À savoir** : les règles sont différentes en outre-mer.

De 2013 à août 2014 (Duflot)

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt si vous êtes fiscalement domicilié en France et avez réalisé des investissements immobiliers locatifs, sous réserve 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.

Conditions liées à l'investissement immobilier

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, et sous réserve depuis juillet 2013 de la délivrance d'un agrément de l'État.

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

Calculateur du dispositif Pinel/Duflot

Ministère chargé du logement

Accéder au
simulateur ↗
(<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-pinel#e2>)

Niveau de performance énergétique

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

⚠ Attention : en outre-mer, des règles différentes s'appliquent.

Conditions liées au locataire

Le locataire ne peut pas être votre enfant ou votre parent et ne doit pas appartenir à votre **foyer fiscal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1046>).

Son **revenu fiscal de référence** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13216>) ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 861 €	37 861 €
+ 1 personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €	45 314 €
+ 2 personnes à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €	54 705 €
+ 3 personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €	64 354 €
+ 4 personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €	+ 8 089 €

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

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur [↗](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc)
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Conditions liées à la location

Le logement doit être loué comme habitation principale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752>).

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 m², charges non comprises, pour les baux conclus en métropole

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2019	2020
Zone A bis	17,17 €	17,43 €
Zone A	12,75 €	12,95 €
Zone B1	10,28 €	10,44 €
Zone B2 (sur agrément)	8,93 €	9,07 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-duflot/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-duflot/>).

Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

Déclaration

Pour remplir votre déclaration de revenus (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>), vous pouvez consulter les documents

suivants :

- [Fiches de l'Anil sur les dispositifs Duflot](https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/) (https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/)
- [Notice explicative](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281)
- [Brochure sur la déclaration des revenus](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (indication des documents à fournir ou à conserver)

Montant de la réduction d'impôt

Plafond

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

- 300 000 € par personne et par an,
- 5 500 € par m² de surface habitable.

Vous devez aussi tenir compte du [plafonnement global des avantages fiscaux](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31179) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31179).

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).

Par 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.

Textes de référence

- **Code général des impôts : article 199 novovicies** (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;3?idArticle=LEGIARTI000026876425&cidTexte=LEGITEXT000006069577)
Dispositif de la réduction d'impôt
- **Code général des impôts, annexe 3 : article 2 duodecies à 2 vicies** (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006191324&cidTexte=LEGITEXT000006069574)
Plafonds de loyer et plafonds de ressources
- **Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA octies à 46 AZA quaterdecies** (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023024720&cidTexte=LEGITEXT000006069574)
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** (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000026081533&cidTexte=LEGITEXT000006069576)
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** (http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023361782&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
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** (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006189409&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
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** (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027587178)
- **Arrêté du 1er août 2014 relatif au zonage géographique des communes (dit A/B/C)** (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337646)
- **Arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation"** (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000021089668)
- **Arrêté du 30 septembre 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement** (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029574683)
- **Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique"** (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000615939)
- **Bofip-Impôts n°BOI-HR-RICI relatif aux réductions et crédits d'impôt sur le revenu** (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5955-PGP)
- **Bofip-Impôts n°BOI-HR-RICI-360 relatif à la réduction d'impôts sur le revenu pour investissement locatif intermédiaire - Dispositifs Duflot et Pinel** (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8425-PGP)
- **Bofip-Impôts n°BOI-BAREME-000017 relatif aux plafonds de loyer et de ressources 2020 pour l'investissement immobilier locatif** (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html?identifiant=BOI-BAREME-000017-20200207)

Services en ligne et formulaires

- **Calculateur du dispositif Pinel/Duflot** (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31791)
Simulateur
- **Simulateur de calcul pour 2020 : impôt sur les revenus de 2019** (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2740)
Simulateur
- **Impôts : accéder à votre espace Particulier** (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120)
Téléservice
- **Déclaration 2020 en ligne des revenus de 2019** (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280)

Téléservice

- **Déclaration 2020 des revenus de 2019 (papier)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281>)
Formulaire
- **Déclaration 2020 des revenus 2019 : réductions d'impôt et crédits d'impôt** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R32008>)
Formulaire

Pour en savoir plus

- **Le site des impôts** [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/>)
Ministère chargé des finances
- **Réduction d'impôt pour investissement locatif « Duflot »** [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-duflot/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-duflot/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- **Réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel »** [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- **Brochure pratique 2020 - Déclaration des revenus de 2019** [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm)
Ministère chargé des finances
- **Construire sa maison avec la réglementation thermique (RT 2012) (PDF - 2.6 MB)** [↗](http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-construire-maison-avec-rt2012.pdf) (<http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-construire-maison-avec-rt2012.pdf>)
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)