RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20170710
Date de publication : 10/07/2017
Date de fin de publication : 28/06/2018

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel »

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel»

1

L'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite « Duflot », en remplacement du dispositif « Scellier », qui s'est éteint, sous réserve d'exceptions, à compter du 1er janvier 2013.

Afin d'en accroître l'attractivité auprès d'un plus grand nombre d'investisseurs, l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 a réformé cette réduction d'impôt, renommée « Pinel », et ce, pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014.

Par ailleurs, le 1° du I de l'article 68 de loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 a prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2017, la période d'application de la réduction d'impôt « Pinel ».

> Codifiée sous l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

10

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à donner le logement en location pendant une durée minimale de :

- neuf ans (dispositif « Duflot ») ;

- six ou neuf ans, sur option du contribuable (dispositif « Pinel »).

Par ailleurs, pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel », l'engagement initial de location peut être prorogé, selon le cas, pour une période triennale de location renouvelable une fois s'il était d'une durée de six ans et d'une seule période triennale s'il était d'une durée de neuf ans.

20

Pour les investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») et du 1er septembre au 31 décembre 2014 (dispositif « Pinel »), la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

En revanche, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015 (dispositif « Pinel »), la location peut être conclue, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, avec un ascendant ou un descendant du contribuable, sous réserve qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable.

30

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface. Les locataires doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions de ressources.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition ou de la construction d'au plus deux logements.

40

La réduction d'impôt s'applique exclusivement au titre des logements situés dans les communes du territoire métropolitain classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Elle s'applique également, sous certaines conditions, aux logements situés dans des communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif, lorsqu'elles ont fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région.

Les investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna) ouvrent également droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 199 undecies F du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 6 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, et par délibération, les collectivités d'outre-mer peuvent, sur leurs territoires respectifs, écarter l'application de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, prévue à l'article 199 novovicies du CGI, à compter du 1er janvier 2015.

A l'exception des investissements afférents à des logements situés à Mayotte, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale qui varie notamment en fonction du lieu de situation du logement (métropole ou outre-mer).

50

La réduction d'impôt (dispositifs « Duflot » et « Pinel ») s'applique également aux contribuables qui acquièrent du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2017 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements.

60

La réduction d'impôt (dispositifs « Duflot » et « Pinel ») est calculée sur la base du prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par l' article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI à 5 500 €.

En cas de souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la réduction d'impôt est calculée sur :

- 95 % du montant des souscriptions, pour celles réalisées du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ;

- 100 % du montant des souscriptions, pour celles réalisées du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

Au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, la base de la réduction d'impôt, prix de revient du ou des logements et montant des souscriptions de parts de SCPI confondus, ne peut excéder 300 000 €.

70

Le taux de la réduction d'impôt « Duflot » est fixé à 18 % pour les investissements réalisés en métropole et à 29 % pour ceux réalisés outre-mer.

Les taux de la réduction d'impôt « Pinel » sont fixés, pour les investissements réalisés en métropole, à :

- 12 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de six ans ;

- 18 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de neuf ans.

Ces taux sont respectivement portés à 23 % et à 29 % pour les investissements réalisés en outre-mer.

80

La réduction d’impôt est, selon le cas, accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, ou au titre de l'année de réalisation de la souscription de parts de SCPI, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des :

- huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années (dispositif « Duflot ») ;

- cinq ou huit années suivantes, selon la durée de l'engagement initial de location, à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années (dispositif « Pinel »).

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

90

Enfin, pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel », à l'issue de la période couverte par l'engagement initial de location, lorsque le logement reste loué par périodes triennales dans les conditions de loyer et de ressources requises, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt pour une ou deux périodes triennales, en fonction de la durée de l'engagement initial, à la condition de proroger son engagement de location.

Dans ce cas, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt égal à :

- 6 % pour une première période triennale de prorogation et à 3 % pour la seconde période triennale, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans ;

- 3 % pour la seule période triennale de prorogation autorisée, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans.

100

Le présent titre traite successivement :

- du champ d'application de la réduction d'impôt (chapitre 1, BOI-IR-RICI-360-10) ;

- des conditions d'application de la réduction d'impôt (chapitre 2, BOI-IR-RICI-360-20) ;

- des modalités d'application de la réduction d'impôt (chapitre 3, BOI-IR-RICI-360-30) ;

- de la remise en cause de la réduction d'impôt (chapitre 4, BOI-IR-RICI-360-40) ;

- des obligations des contribuables et des sociétés (chapitre 5, BOI-IR-RICI-360-50) ;

- de la prorogation de l'engagement initial de location dans le cadre du dispositif « Pinel » (chapitre 6, BOI-IR-RICI-360-60).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 18/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8425-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-360-20170710