

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-20-30/07/2013

Date de publication : 30/07/2013

Date de fin de publication : 11/06/2015

IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Conditions de mise en location

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 2 : Conditions d'application

Section 2 : Conditions de mise en location

Sommaire :

I. Délai de mise en location

II. Durée de location

III. Affectation des logements

IV. Qualité du locataire

V. Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

A. Qualité de l'organisme public ou privé locataire

B. Nature de la sous-location

1. Sous-location effective et continue

2. Sous-location nue

3. Qualité du sous-locataire

4. Sous-location à titre d'habitation principale

5. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

I. Délai de mise en location

1

Le logement doit être donné en location nue dans un délai de douze mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au I § 1.](#)

II. Durée de location

10

La durée de location minimale exigée pour l'application de la réduction d'impôt est fixée à neuf ans. Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de société civile de placement immobilier (SCPI) est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de location minimale est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.

III. Affectation des logements

20

La réduction d'impôt est, en principe, réservée aux locations non meublées à usage d'habitation principale du locataire. La location du logement doit, par ailleurs, être effective et continue pendant la période d'engagement de location.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 aux III-A et III-B § 30 à 90.](#)

IV. Qualité du locataire

30

Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer. Il s'agit, en pratique, de la personne ou de l'ensemble des personnes désignées dans le contrat de location (cotitulaires du bail).

En outre, [l'article 1751 du code civil](#) prévoit que le bail est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, lorsque le logement sert effectivement à l'habitation du couple, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire. Il en est de même si le bail a été conclu avant le mariage.

40

Le fait que la location soit consentie à un locataire accédant à la propriété (contrat de location-accession) n'est pas de nature à priver le bailleur, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt si le logement demeure sa propriété durant la période couverte par l'engagement de location et que cet engagement est respecté. La levée de l'option par l'accédant pendant la période couverte par l'engagement de location entraîne en revanche la remise en cause de l'avantage fiscal.

50

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire lui-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants.

60

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que l'un des associés cette société, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des associés.

V. Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

70

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, la location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint, les membres de son foyer fiscal ou ses ascendants ou descendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

A. Qualité de l'organisme public ou privé locataire

80

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-D-1 § 150](#).

B. Nature de la sous-location

1. Sous-location effective et continue

90

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-A § 30 à 50](#).

2. Sous-location nue

100

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-D-2-b § 170](#).

3. Qualité du sous-locataire

110

L'occupant du logement doit être une personne physique autre que le propriétaire du logement, son conjoint, un des membres de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants. Il doit être, en outre, titulaire d'un bail.

4. Sous-location à titre d'habitation principale

120

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20](#) au III-D-2-d § 190 à 200.

5. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

130

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20](#), III-D-2-e § 210 à 220.