RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-20-20180628
Date de publication : 28/06/2018

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - 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 - Dispositifs « Duflot » et « Pinel»
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 I § 1 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

II. Durée de location

10

La durée de location minimale exigée pour l'application de la réduction d'impôt est fixée :

- à neuf ans pour le bénéfice de la réduction « Duflot » ;

- à six ou neuf ans, sur option du contribuable, pour le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel ».

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.

15

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, si l'engagement initial était d'une durée de six ans ou d'une seule période triennale s'il était d'une durée de neuf ans.

Les conditions et modalités d'application de la prorogation de l'engagement initial de location sont examinées au BOI-IR-RICI-360-60.

III. Affectation des logements

20

La location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location.

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. A défaut, le bénéfice de l'avantage fiscal est remis en cause. Toutefois, il n'est pas procédé à cette remise en cause, sous certaines conditions, lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location.

Pour plus de précisions sur les modalités d'appréciation des cas de vacance du logement au regard de la condition de location effective et continue, il convient de se reporter au III-A § 30 à 50 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

Par ailleurs, la réduction d'impôt est, en principe, réservée aux locations non meublées à usage d'habitation principale du locataire.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-B § 60 à 90 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

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, éventuellement prorogé, 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 au titre des investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») et du 1er septembre au 31 décembre 2014 (dispositif « Pinel »), 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.

L'interdiction de louer le logement au propriétaire lui-même, à un membre de son foyer fiscal ou à un de ses ascendants ou descendants s'applique pendant toute la période couverte par l'engagement de location, initial ou prorogé (dispositif « Pinel »), y compris en cas de changement de locataire au cours de ces périodes.

55

En revanche, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015 dans le cadre du dispositif « Pinel », le locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire, toutes conditions d'application étant par ailleurs remplies et, notamment, celles tenant au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire.

> **Remarque :** Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions des § 50 et 55 sont récapitulées dans le tableau figurant au II-C § 65 du BOI-IR-RICI-360-10-30.

Par ailleurs, la possibilité de donner le logement en location à un ascendant ou à un descendant du contribuable est conditionnée au fait que cet ascendant ou descendant ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable. Cette condition s'apprécie au titre de l'année de conclusion du bail, ainsi qu'au titre de chacune des années de location à un ascendant ou descendant. A défaut, l'avantage fiscal obtenu fait l'objet d'une remise en cause dans les conditions de droit commun.

60

Les mêmes conditions s'appliquent 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 de cette société, un membre du foyer fiscal de l'un des associés ou, selon la date de réalisation de l'investissement (cf. **IV § 50 et 55**), 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, selon la date de réalisation de l'investissement (cf. **IV § 50 et 55**) ses ascendants ou descendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal au titre des réductions d'impôt « Duflot » ou « Pinel », 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 III-D-1 § 150 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

B. Nature de la sous-location

1. Sous-location effective et continue

90

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-A § 30 à 50 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

2. Sous-location nue

100

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-D-2-b § 170 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

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.

En revanche, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015 dans le cadre du dispositif « Pinel », le sous-locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire du logement, sous réserve qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal de ce dernier.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au IV § 50 et 55.

4. Sous-location à titre d'habitation principale

120

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

5. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

130

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

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 07/05/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8500-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-360-20-20-20180628