

Déclaration préalable

Réduction d'impôt pour investissement locatif (dispositifs Duflot/Pinel)

Mis à jour le 09 mai 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Une réduction d'impôt peut vous être accordée pour les investissements locatifs que vous avez réalisés. Elle vous est applicable en fonction de la date à laquelle vous avez réalisé votre investissement.

▣ **SITUATION 1 : DEPUIS SEPT. 2014 (PINEL)**

Si vous êtes fiscalement domicilié en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains 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 logements suivants :

- Logement acquis neuf
- Logement en l'état futur d'achèvement
- Logement que vous faites construire
- Logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (particuliers) et faisant l'objet de travaux de réhabilitation
-

Local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.



Attention : la réduction d'impôt s'applique à 2 logements maximum par an.

Délais d'achèvement du logement

Les logements doivent être achevés dans les délais suivants :

Dispositif Pinel - Délais maximums d'achèvement du logement selon le type d'acquisition

Type d'acquisition	Délai d'achèvement du logement
Logement en l'état de futur achèvement	Dans les 30 mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition
Logement à construire	30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire
Logement faisant l'objet de travaux	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 décembre 2017.

Localisation du logement

Le logement doit se situer en zones A, A bis, 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 (particuliers).

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : jusqu'au 31 décembre 2017, certaines communes de la zone C peuvent bénéficier de la réduction d'impôt si des besoins particuliers en logements locatifs le justifient. Un agrément doit être délivré aux communes concernées.

Module de calcul : Connaître le zonage de sa commune (particuliers)

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

* Cas 1 : Conditions en 2016

Le locataire ne doit pas être membre de votre Ensemble de personnes dont les ressources font l'objet d'une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge) (particuliers).

Son revenu fiscal de référence (particuliers) ne doit pas dépasser les plafonds suivants.

Plafonds annuels de ressources - Bail conclu en 2016 (revenu fiscal de référence de 2014) - Métropole

Composition du foyer du locataire

Zone A bis Zone A

Zone B1

Zone B2

Personne seule

36 993 ¤

36 993 ¤

30 151 ¤

27 136 ¤

Couple

55 287 ¤

55 287 ¤

40 265 ¤

36 238 ¤

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 476 ₣	66 460 ₣	48 422 ₣	43 580 ₣
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 531 ₣	79 606 ₣	58 456 ₣	52 611 ₣
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102 955 ₣	94 240 ₣	68 766 ₣	61 890 ₣
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	115 851 ₣	106 049 ₣	77 499 ₣	69 749 ₣
Majoration par personne à charge supplémentaire	12 908 ₣	11 816 ₣	8 646 ₣	7 780 ₣

*** Cas 2 : Conditions en 2017**

Le locataire ne doit pas être membre de votre Ensemble de personnes dont les ressources font l'objet d'une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge) (particuliers).

Son revenu fiscal de référence (particuliers) ne doit pas dépasser les plafonds suivants.

Plafonds annuels de ressources - Bail conclu en 2017 (revenu fiscal de référence de 2015) - Métropole

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	37 126 ₣	37 126 ₣	30 260 ₣	27 234 ₣	27 234 ₣
Couple	55 486 ₣	55 486 ₣	40 410 ₣	36 368 ₣	36 368 ₣
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 737 ₣	66 699 ₣	48 596 ₣	43 737 ₣	43 737 ₣
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 843 ₣	79 893 ₣	58 666 ₣	52 800 ₣	52 800 ₣

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	103 326 ¢	94 579 ¢	69 014 ¢	62 113 ¢	62 113 ¢
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	116 268 ¢	106 431 ¢	77 778 ¢	70 000 ¢	70 000 ¢
Majoration par personne à charge supplémentaire	12 954 ¢	11 859 ¢	8 677 ¢	7 808 ¢	7 808 ¢

Module de calcul : [Connaître le zonage de sa commune](#) (particuliers)

Conditions à la location

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale (particuliers).

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

La durée minimale de l'engagement de location est de 6 à 12 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

Plafonds mensuels de loyer au m ²		
Localisation du logement	2016	2017
Zone A bis	16,83 ¢	16,83 ¢
Zone A	12,5 ¢	12,5 ¢
Zone B1	10,07 ¢	10,07 ¢

Plafonds mensuels de loyer au m²

Localisation du logement

2016

2017

Zone B2 (sur agrément) 8,75 ¢ 8,75 ¢

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur. Pour en savoir plus, consultez la [fiche de l'Anil](#) (particuliers).

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

Déclaration

Pour remplir votre [déclaration de revenus](#) (particuliers), vous pouvez consulter les documents suivants :

- [Fiches de l'Anil sur le dispositif Pinel](#) (particuliers)
- [Notice explicative](#) (particuliers)
- [Brochure sur la déclaration des revenus](#) (particuliers) (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](#) (particuliers).

Taux de la réduction d'impôt

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

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

Durée la location		Taux	Répartition de la réduction d'impôt
Engagement initial de 6 ans	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	Période initiale de 9 ans	18 %	2 % par an
	Prolongation de 3 ans	3 %	1 % par an

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

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

▣ SITUATION 2 : DE 2013 À AOÛT 2014 (DUFLOT)

Si vous êtes fiscalement domicilié en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains 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 logements suivants :

- Logement acquis neuf
-

Logement en l'état futur d'achèvement

- Logement que vous faites construire
- Logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence (particuliers) et faisant l'objet de travaux de réhabilitation
- Local affecté à un usage autre que l'habilitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement



Attention : la réduction d'impôt s'applique à 2 logements maximum par an.

Délais d'achèvement du logement

Les logements doivent être achevés dans les délais suivants :

Dispositif Duflot - Délais maximums d'achèvement du logement selon le type d'acquisition

Type d'acquisition	Délai d'achèvement du logement
Logement en l'état de futur achèvement	30 mois à partir de l'ouverture du chantier
Logement à construire	30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire
Logement faisant l'objet de travaux	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 janvier 2013 et août 2014.

Localisation du logement

Le logement doit se situer en zones A, A bis, 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 (particuliers).

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

* **Cas 1 :** Conditions en 2016

Le locataire doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être membre de votre Ensemble de personnes dont les ressources font l'objet d'une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge) (particuliers)
- Ne pas être votre Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers), ni votre Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petit-enfant, arrière-petit-enfant) (particuliers)
-

Avoir un revenu fiscal de référence (particuliers) inférieur aux plafonds suivants

Plafonds annuels de ressources - Bail conclu en 2016 (revenu fiscal de référence de 2014) - Métropole

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 993 □	36 993 □	30 151 □	27 136 □
Couple	55 287 □	55 287 □	40 265 □	36 238 □
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 476 □	66 460 □	48 422 □	43 580 □
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 531 □	79 606 □	58 456 □	52 611 □
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102 955 □	94 240 □	68 766 □	61 890 □
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	115 851 □	106 049 □	77 499 □	69 749 □
Majoration par personne à charge supplémentaire	12 908 □	11 816 □	8 646 □	7 780 □

* **Cas 2** : Conditions en 2017

Le locataire ne doit pas être membre de votre Ensemble de personnes dont les ressources font l'objet d'une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge) (particuliers).

Son revenu fiscal de référence (particuliers) ne doit pas dépasser les plafonds suivants.

Plafonds annuels de ressources - Bail conclu en 2017 (revenu fiscal de référence de 2015) - Métropole

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	37 126 □	37 126 □	30 260 □	27 234 □	27 234 □

Composition du foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Couple	55 486 ¢	55 486 ¢	40 410 ¢	36 368 ¢	36 368 ¢
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	72 737 ¢	66 699 ¢	48 596 ¢	43 737 ¢	43 737 ¢
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 843 ¢	79 893 ¢	58 666 ¢	52 800 ¢	52 800 ¢
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	103 326 ¢	94 579 ¢	69 014 ¢	62 113 ¢	62 113 ¢
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	116 268 ¢	106 431 ¢	77 778 ¢	70 000 ¢	70 000 ¢
Majoration par personne à charge supplémentaire	12 954 ¢	11 859 ¢	8 677 ¢	7 808 ¢	7 808 ¢

Conditions à la location

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale (particuliers).

Il doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

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

Plafonds mensuels de loyer au m²

Localisation du logement

2016

2017

Zone A bis	16,83 ¢	16,83 ¢
Zone A	12,5 ¢	12,5 ¢
Zone B1	10,07 ¢	10,07 ¢
Zone B2 (sur agrément)	8,75 ¢	8,75 ¢

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur. Pour en savoir plus, consultez la [fiche de l'Anil](#) (particuliers).

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

Déclaration

Pour remplir votre [déclaration de revenus](#) (particuliers), vous pouvez consulter les documents suivants :

- [Fiches de l'Anil sur les dispositifs Duflot](#) (particuliers)
- [Notice explicative](#) (particuliers)
- [Brochure sur la déclaration des revenus](#) (particuliers) (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 (particuliers).

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)].

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

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

Pour en savoir plus

- Le site des impôts : impots.gouv.fr - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Réduction d'impôt pour investissement locatif « Duflot » Information pratique - Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Réduction d'impôt pour investissement locatif « Pinel » Information pratique - Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Dispositif Duflot : obligations des contribuables - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Brochure pratique 2017 - Déclaration des revenus de 2016 - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Réglementation thermique (RT 2012) - 2.6 MB - Information pratique - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)
- Certifications et labels pour les logements - Information pratique - Ministère chargé du logement
- Liste des communes de zone B2 éligibles au dispositif Duflot/Pinel - 71.3 KB - Information pratique - Ministère chargé du logement

Services et formulaires en ligne

-

Calculateur du dispositif Pinel

- Module de calcul

- **Simulateur de calcul pour 2017 : impôt sur les revenus de 2016**
- Module de calcul
- **Impôts : accéder à votre espace Particulier**
- Téléservice
- **Déclaration 2017 en ligne des revenus**
- Téléservice
- **Déclaration 2017 des revenus de 2016 (papier)**
- Formulaire - Cerfa n°10330*21 - N°2042
- **Déclaration 2017 des revenus 2016 : réductions d'impôt et crédits d'impôt**
- Formulaire - Cerfa n°15637*01 - N°2042-RICI

Voir aussi...

- **Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer (particuliers)**
- **Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt (particuliers)**
- **Achat ou vente d'un logement (particuliers)**

Où s'adresser ?

Impôts Service

- Pour des informations générales

Par téléphone

0 810 467 687 (0 810 IMPOTS)

Du lundi au vendredi de 8h à 22h et le samedi de 9h à 19h, hors jours fériés.

Numéro violet ou majoré : coût d'un appel vers un numéro fixe + service payant, depuis un téléphone fixe ou mobile

Pour connaître le tarif, écoutez le message en début d'appel

depuis l'étranger : + 33 (0)8 10 46 76 87

Références

- Code général des impôts : article 199 nonovicies - Dispositif de la réduction d'impôt
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies D - Plafonds de loyer et plafonds de ressources
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies E - 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 3 : article 46 AZA octies-0 A - Définition du niveau de performance énergétique des logements éligibles
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA octies B - Plafond par mètre carré de surface habitable
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA decies - Documents justificatifs à fournir à l'administration fiscale (caractéristiques thermiques et performance énergétique)
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA undecies - Documents justificatifs à fournir à l'administration fiscale
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA duodecies - Appréciation de la condition de loyer et de la condition de ressources
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA terdecies - Obligations déclaratives de la société lorsque l'immeuble n'appartient pas à une société civile de placement immobilier
- Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA quaterdecies - Obligations de

l'associé et de la société civile de placement immobilier (documents à fournir et à conserver)

- Code général des impôts, annexe 4 : article 18-0 bis C - 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 - Désignation des zones géographiques A bis, A, B1, B2 et C
- Code de la construction et de l'habitation : articles R111-20 - 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
- Arrêté du 1er août 2014 relatif au zonage géographique des communes (dit A/B/C)
- Arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation"
- Arrêté du 30 septembre 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement
- Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique"
- BOFIP-impôts n°BOI-IR-RICI relatif aux réductions et crédits d'impôt sur le revenu
- Bofip-impôts n°BOI-IR-RICI-360 relatif à la réduction d'impôts sur le revenu pour investissement locatif intermédiaire - Dispositifs Duflot et Pinel
- Bofip-impôts n°BOI-BAREME-000017 relatif à l'investissement immobilier locatif - plafonds de loyer et de ressources pour 2017



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr