

Investissement locatif : quelles sont vos réductions d'impôt ?

<

LECTURE : 3 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 08/04/2024 - [Aides et crédits d'impôt Investissements immobiliers](#)

Que vous réalisiez un investissement locatif dans l'ancien ou dans le neuf, vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, de différents avantages fiscaux. Quels sont-ils ? Quelles conditions respecter pour en bénéficier ? Tour d'horizon des principaux dispositifs en vigueur.

Le dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie prend la forme d'une **réduction d'impôt sur le revenu** accordée aux particuliers achetant un **logement à rénover** dans certaines zones pour le mettre en location.

<

Sont concernés les logements acquis entre le **1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2026** . Vérifiez si votre investissement

<

locatif relève de ce dispositif grâce au [simulateur du site service-public.fr](#) .

La réduction d'impôt est plafonnée à un **investissement maximum de 300 000 euros**. Le taux de la réduction varie en fonction de la durée de l'engagement de location (minimum six ans).

[En savoir plus sur le dispositif Denormandie](#)

Le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel (ex-Duflot) permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu** lorsque vous acquérez un **logement neuf, en construction** ou encore avec des **travaux de rénovation**, et que vous vous engagez à le mettre en location pour une certaine durée.

La réduction d'impôt concerne les opérations réalisées dans certaines zones entre **septembre 2014 et le 31 décembre 2024**.

<

Vérifiez la zone dans laquelle se situe votre bien en utilisant le [simulateur du site service-public.fr](#) .

Notez que depuis le 1^{er} janvier 2021, ce dispositif est applicable aux seuls **logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs**. Le logement individuel et pavillonnaire n'est donc plus éligible.

Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix d'achat des logements dans la limite des plafonds suivants :

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

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

[En savoir plus sur le dispositif Pinel](#)

Le dispositif Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages permet aux particuliers qui mettent en location leur logement (récent ou ancien) à un niveau de loyer inférieur à celui du marché, de bénéficier d'une **réduction d'impôt**. Ce dispositif ne nécessite pas un investissement car il peut s'adresser à ceux qui sont déjà propriétaires.

Le bénéfice de cette réduction d'impôt s'appuie sur la signature d'une convention avec l'[Agence nationale de l'habitat \(Anah\)](#) et comporte des conditions spécifiques, comme le **respect de certains plafonds de loyers** et de **niveau de ressources du locataire**.

Notez que, si votre demande de conventionnement a été déposée **avant le 1^{er} mars 2022**, vous entrez dans le champ du dispositif « **Louer abordable** » (dit « **Cosse** ») et bénéficiez ainsi d'une **déduction de vos revenus fonciers**.

Le taux de la réduction d'impôt varie entre **15 % et 65 %** selon le type de convention signée et les niveaux de loyer et de ressources du locataire.

[En savoir plus sur le dispositif Loc'Avantages](#)

Ces dispositifs sont-ils cumulables ?

Le dispositif Pinel ne vise pas les mêmes opérations que le dispositif Denormandie dans l'ancien. Il s'applique à l'acquisition de logements neufs ou assimilés et dépend d'un zonage spécifique.

Les deux dispositifs ne sont donc pas cumulables. Ainsi, dans les quelques situations où les deux réductions d'impôt pourraient s'appliquer, **le contribuable devra choisir le dispositif dont il souhaite bénéficier**.

Concernant Loc'Avantages, il n'est pas cumulable avec d'autres dispositifs fiscaux.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- Investissement locatif : comment choisir entre la location courte et longue durée ?
- Propriétaires : comment vous assurer de l'authenticité des justificatifs de revenus ?
- Tout savoir sur le déficit foncier
- Location meublée longue durée : quels revenus déclarer ?

En savoir plus sur les dispositifs d'investissement locatif

<

- Comment faire pour déclarer mon investissement locatif et bénéficier de la réduction d'impôt ? [sur impots.gouv.fr](#)

<

- Investissement locatif : quels sont les dispositifs ? [sur service-public.fr](#)

<

- **Investissement locatif : réduction d'impôt et investissement** [sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement \(Anil\)](#)

Ce que dit la loi

- Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs et des logements donnés en location à loyer abordable (articles 199 sexvicies à 199 tricies) [<](#) du code général des impôts
- Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 (article 72) [<](#) prorogeant le dispositif Denormandie

Thématiques : [Aides et crédits d'impôt](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)