



Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Le dispositif

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans .

Le dispositif répond à un **triple enjeu** :

- Construire des logements dans les zones tendues ;
- Soutenir l'investissement locatif ;
- Développer une offre de logements locatifs « intermédiaires » entre le marché locatif privé et le logement locatif social, accessibles aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché libre.

En quoi consiste le dispositif d'aide à l'investissement locatif ?

Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, il peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, étalée sur six, neuf ou douze ans, s'élevant à 12, 18 ou 21 % du prix d'achat du logement (29 % dans les collectivités et départements d'outre-mer) en fonction de l'option fiscale retenue, dans la double limite de 300 000 € et d'un plafond de 5 500 € au m².

Pour bénéficier de la réduction d'impôt :

- Le logement doit être **mis en location pendant une période minimale de six, neuf ou 12 ans** ;
- Le logement est situé **en zone tendue** ;
- Le **loyer** appliqué respecte un plafond de loyer qui varie en fonction des zones, généralement inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché ;
- Le locataire présente un **niveau de ressources qui n'excède pas un plafond** ;
- Le locataire peut -être l'ascendant ou le descendant du propriétaire. A condition que celui-ci ne soit pas membre du foyer fiscal du propriétaire ;
- Le logement respecte **un niveau de performance énergétique globale**.

Attention : ce type d'opération est limité pour chaque propriétaire investisseur à deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an). La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement global à 10 000 € des avantages fiscaux.

Qu'entend-on par « Logement neuf » ?

Sont éligibles au dispositif les logements neufs ou assimilés à des logements neufs. Il s'agit des cas suivants :

- Logement nouvellement construit, acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) par le contribuable ;
- Logement que le contribuable fait construire ;
- Logement que le contribuable acquiert et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf ;
- Logement indécemment que le contribuable acquiert et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;
- Local affecté à un usage autre que l'habitation, que le contribuable acquiert et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

Pour les logements acquis par le contribuable, y compris en l'état futur d'achèvement, et lorsque ces logements font l'objet de travaux, ils doivent être acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Pour les logements que le contribuable fait construire, la demande de permis de construire doit être déposée entre ces mêmes dates.

Un niveau de performance énergétique exigé

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements doivent atteindre **un certain niveau de performance énergétique**.

- Pour les constructions nouvelles, il s'agit du respect de la réglementation thermique 2012 (« **RT 2012** »), ou de l'obtention du label « **Bâtiment basse consommation, BBC 2005** » (pouvant être délivré uniquement aux logements dont le dépôt du permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2013).
- Pour les bâtiments existants, il s'agit soit de l'obtention du label « **Haute performance énergétique, HPE rénovation** » ou du label « **Bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009** » prévus par l'arrêté du 29 septembre 2009, soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par l'arrêté du 5 mars 2012.

Cas particulier de la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

La souscription de part de SCPI permet également de bénéficier du dispositif, à condition que 95 % de cette souscription soit investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 12, 18 ou 21 % de 100 % du montant de la souscription, retenue dans la limite de 300 000€, étalée sur neuf ans.

Il est possible, au cours d'une même année, à la fois de souscrire des parts de SCPI et d'acquérir jusqu'à 2 logements par an ouvrant droit à la réduction d'impôt. Dans ce cas, la base de calcul de la réduction d'impôt (parts de SCPI et logements acquis directement) est plafonnée à 300 000 euros par an.