



# 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.