RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Tout savoir sur le dispositif « Relance Logement »

L'article 47 de la loi de finances pour 2026 a créé un **nouveau dispositif d'investissement locatif** à destination des contribuables particuliers pour encourager la construction de logements neufs et la réhabilitation d'ampleur de logements anciens, sous réserve que le propriétaire s'engage pendant une période minimale de 9 ans à les louer nus, à titre de résidence principale, à loyers maîtrisés.
Découvrez ici tout ce que vous souhaitez savoir sur le dispositif « Relance Logement ».

Qu'est-ce que le dispositif « Relance Logement » ?

Il s'agit d'un dispositif d'encouragement à la construction de logements neufs et à la réhabilitation d'ampleur de logements anciens, en vue de les affecter à de la location longue durée à caractère intermédiaire, social ou très social.

Il s'applique aux investissements en pleine propriété réalisés par les particuliers entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028 :

- dans des logements construits ou acquis neufs ou en état futur d'achèvement,
- ou dans des logements anciens qui font ou ont fait l'objet, soit de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA, soit de travaux d'amélioration représentant au moins 30 % du prix d'acquisition et satisfaisant les critères d'une réhabilitation lourde.

Le dispositif permet au contribuable de pratiquer, au titre de son investissement, un amortissement imputable sur ses revenus fonciers.

L'amortissement est calculé sur le montant du prix d'acquisition net de frais majoré, le cas échéant, du montant des travaux. Il ne saurait porter sur la valeur du foncier, laquelle est, par mesure de simplicité, estimée à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le logement doit être situé en France dans un bâtiment d'habitation collectif et doit être donné en location nue à usage d'habitation principale dans le respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire, ce dernier ne pouvant être membre du foyer fiscal du contribuable ni un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus.

Ces plafonds sont fixés par décret. Ils diffèrent selon l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale et tiennent également compte du lieu de situation du logement ainsi que, s'agissant des plafonds de loyer, de sa surface.

Les plafonds doivent être respectés pendant une durée minimale de 9 ans. Au-delà de cette durée, tant que les plafonds sont respectés, le bénéfice de l'amortissement demeure acquis et peut continuer à être pratiqué, sans pouvoir toutefois excéder le montant total du prix d'acquisition net de frais et hors terrain, le cas échéant, majoré du montant des travaux.

L’avantage fiscal dont bénéficie le contribuable diffère selon l’affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale du logement, laquelle détermine le taux de l’amortissement :

- pour un logement neuf, en l’état futur d’achèvement, ou que le contribuable fait construire, le taux de l’amortissement est respectivement de 3,5 %, 4,5 % ou 5,5 % ;
- pour les logements anciens, il est de respectivement 3 %, 3,5 % ou 4 %.

L’affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale détermine également le montant amortissable au titre d’une même année et d’un même foyer fiscal : la somme des déductions au titre de l’amortissement ne peut excéder respectivement 8 000 €, 10 000 € ou 12 000 €, que le logement soit neuf ou ancien. En effet, le plafond annuel d’amortissement de 8 000 € est majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés respectivement à la location sociale ou à la location très sociale.

Enfin, le dispositif s’applique, dans les mêmes conditions, aux immeubles appartenant à une société non soumise à l’impôt sur les sociétés, sous réserve d’un engagement par les associés de conservation de leurs parts pendant la durée minimale de location de 9 ans.

FAQ

Logements concernés par l’avantage fiscal

Pour les logements acquis neufs ou en état futur d’achèvement, le logement doit-il répondre à des exigences environnementales particulières, en dehors de celles en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire ?

Le dispositif « Relance Logement » ne comporte pas d'autre exigence environnementale que celles applicables en matière de construction et d’habitation.

Les logements neufs achevés en stock sont-ils éligibles ?

Le dispositif s’applique à tous les logements neufs situés dans un bâtiment d’habitation collectif acquis par un contribuable à compter du 21 février 2026 et jusqu’au 31 décembre 2028.

Pour ouvrir droit au bénéfice du dispositif, ces logements ne doivent toutefois pas avoir été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis leur achèvement.

Un logement qui a déjà été loué est-il éligible au dispositif ?

Pour être éligible au dispositif, un logement ne doit pas avoir déjà été loué, ni occupé à quelque titre que ce soit depuis l’achèvement des travaux conditionnant le bénéfice de l’avantage fiscal. Cette obligation concerne aussi bien les logements acquis neufs que ceux acquis anciens qui font ou ont fait l’objet de travaux.

Ainsi, la première occupation du logement à la suite de la réalisation des travaux ouvrant droit à l’avantage fiscal doit avoir lieu dans les conditions prévues pour le bénéfice du dispositif. Pour plus de précisions, voir la rubrique Qu’est-ce que le dispositif « Relance Logement » ?

Quelle est la date limite à laquelle les travaux doivent être réalisés dans le cas d'une acquisition d'un bien ancien ?

Dans le cas de l'acquisition d'un logement ancien, aucune date d'achèvement des travaux n'est imposée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

Le contribuable ne peut toutefois bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement tant que les travaux ne sont pas achevés. En effet, la période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux du logement.

En outre, le bénéfice du dispositif est conditionné à la location du logement par le propriétaire dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou la date d'acquisition si elle est postérieure.

Le logement en maison individuelle groupée vendu en état futur d'achèvement et compris dans une copropriété horizontale est-il éligible au dispositif ?

Toutes les formes d'habitat individuel sont exclues du dispositif.

L'avantage fiscal associé au dispositif « Relance Logement » ne s'applique en effet que si l'investissement porte sur un bâtiment d'habitation collectif, lequel s'entend d'un bâtiment à usage principal d'habitation, qui regroupe plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.

L'acquisition de droits réels portant sur un logement est-elle admise dans le cadre du dispositif Relance Logement (bail à construction, bail emphytéotique…) ?

Les personnes qui font construire un logement sur un terrain qui leur est donné à bail à construction ou à bail emphytéotique sont, à défaut de stipulation contraire dans la convention, propriétaires, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'elles édifient.

Par suite, les preneurs à bail de tels terrains sont éligibles au bénéfice du dispositif « Relance Logement » au titre des acquisitions de logements neufs dès lors que, toutes autres conditions par ailleurs satisfaites, la demande de permis de construire a été déposée à compter du 21 février 2026 jusqu'au plus tard le 31 décembre 2028.

Modalités d'application de l'avantage fiscal

Le dispositif permet au contribuable de pratiquer, au titre de son investissement, un amortissement imputable sur ses revenus fonciers.

L'amortissement est calculé sur le montant du prix d'acquisition net de frais majoré, le cas échéant, du montant des travaux. Il ne saurait porter sur la valeur du foncier, laquelle est, par mesure de simplicité, estimée forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

L'assiette de l'amortissement comprend-elle les éventuelles annexes du logement ?

La déduction au titre de l'amortissement « Relance Logement » est calculée sur la base du prix d'acquisition du logement, lequel inclut, le cas échéant, la fraction se rapportant aux dépendances immédiates et nécessaires au logement, telles que les garages, les emplacements de stationnement et les caves.

Ces dépendances peuvent ainsi ouvrir droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement à condition que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- elles sont situées dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement ;
- elles sont louées et occupées par le locataire du logement dans le cadre d'un même bail.

L'assiette de l'amortissement comprend-elle la TVA ?

L'avantage fiscal est calculé sur le prix d'acquisition net de frais du logement, c'est-à-dire sans prendre en compte les frais engagés pour l'acquisition du bien.

Ces frais sont composés des honoraires de notaire, des commissions versées aux intermédiaires, des droits d'enregistrement et, le cas échéant, de la taxe de publicité foncière.

Il est admis que la TVA ne compte pas parmi ces frais. À ce titre, elle est incluse dans le prix d'acquisition du logement et donc à prendre en compte pour le calcul de l'amortissement.

En cas d'achèvement en cours d'année, l'amortissement sera-t-il appliqué *prorata temporis* ?

La période d'amortissement débute le premier jour du mois :

- **de l'acquisition du logement**, en cas d'acquisition d'un immeuble neuf, ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration qui représentent au moins 30 % du prix d'acquisition et qui satisfont les critères d'une réhabilitation lourde ;

- **de l'achèvement du logement**, en cas de construction d'un immeuble par le contribuable ou d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ;

- **de l'achèvement des travaux**, en cas d'acquisition d'un immeuble qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, ou d'un immeuble qui fait l'objet de travaux d'amélioration qui représentent au moins 30 % du prix d'acquisition et qui satisfont les critères d'une réhabilitation lourde.

En cas d'acquisition ou d'achèvement en cours d'année, l'amortissement s'applique au *prorata temporis*, que ce soit pour la première comme pour la dernière annuité. Pour déterminer ce prorata, le premier jour du mois au cours duquel intervient l'acquisition ou l'achèvement est retenu.

Par suite, si l'acquisition ou l'achèvement intervient courant janvier, aucune proratisation de l'amortissement n'est à effectuer, l'amortissement se rapportant à une année pleine.

Est-il possible d'acquérir plusieurs logements dans la limite du plafond annuel de la déduction applicable ?

Il n'y a pas de limite au nombre de logements éligibles au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement « Relance Logement ».

En revanche, le plafond annuel de la déduction reste fixe, quel que soit le nombre de logements acquis, qu'ils soient neufs ou anciens.

NB. Le montant du plafond annuel de déduction varie en fonction de l'affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale des logements. Pour plus de précisions, voir la rubrique *Qu'est-ce que le dispositif « Relance Logement » ?*

Le dispositif « Relance Logement » est-il cumulable avec les dispositifs fiscaux LLI ?

Les associés des sociétés non soumises à l'IS peuvent, toutes conditions par ailleurs remplies, bénéficier du dispositif « Relance Logement », y compris au titre des logements qui ouvrent droit pour ladite société au bénéfice des avantages fiscaux prévus en faveur des logements locatifs intermédiaires (dits « LLI ») : un taux réduit de TVA de 10 % (CGI, art. 279-0 *bis* A ; ou à partir du 1er janvier 2027, L.231-74 du CIBS) et une créance d'impôt égale à la taxe foncière (CGI, art. 220 Z *septies*).

Quel est le sort de l'amortissement en cas de décès du contribuable bénéficiaire de l'avantage fiscal pendant la période d'engagement de location initiale de 9 ans ?

Le décès du contribuable au cours de la période d'engagement de location ou de conservation des parts n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal dont a pu bénéficier le défunt sa vie durant.

En revanche, seul le conjoint survivant attributaire du bien ou en recueillant l'usufruit est autorisé à demander la reprise de l'avantage fiscal à son profit. Par suite, le bénéfice de l'amortissement ne peut pas être repris par ses autres héritiers, légataires ou donataires.

Conditions relatives à la location du bien ouvrant droit au bénéfice de l'avantage fiscal

Le changement de l'affectation du logement (du social à l'intermédiaire par exemple) est-il admis pendant la période d'engagement initial de location de 9 ans ? Si oui, dans quelles conditions ?

Le changement d'affectation du logement au cours de la période d'engagement est possible mais suppose que le contribuable ajuste le taux de l'amortissement retenu pour le calcul de la déduction au *prorata temporis*.

Ce dernier doit ainsi prendre en compte le nouveau taux d'amortissement applicable, pour la période courant depuis le premier jour du mois au cours duquel intervient le changement d'affectation.

En cas de changement d'affectation d'un bien en cours d'année, le bénéfice de la majoration de 2 000 € ou 4 000 € du plafond annuel d'amortissement de 8 000 €, demeure acquis sous réserve que 50 % au moins des revenus bruts de l'année soient issus des logements bénéficiaires desdits amortissements affectés, selon les cas, à de la location sociale ou très sociale.

En cas de vacance locative entre deux contrats de location, le bénéfice de l'avantage fiscal est-il remis en cause ?

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.

Une période de vacance d'une durée maximale de 12 mois pourra être admise, dès lors que le propriétaire établit qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) afférentes à la remise en location du logement.

En cas de vacance locative, quel taux d'amortissement est appliqué ?

En cas de vacance locative entre deux contrats de location, le contribuable applique le taux d'amortissement afférent à la catégorie de location qui était applicable antérieurement à la vacance du logement.

Dans le cas où le logement change d'affectation entre location intermédiaire, sociale ou très sociale à l'issue de la période de vacance, le nouveau taux s'applique à compter de la conclusion du nouveau bail.

Quel est le sort de l'amortissement à l'issue de la période d'engagement initial de location de 9 ans, si le choix est fait de passer le bien en location libre ou en location meublée, ou encore de le céder ?

La déduction au titre de l'amortissement « Relance Logement » est subordonnée notamment à l'engagement pour le propriétaire de donner le logement en location nue à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

À l'issue de la période d'engagement de location, le logement peut être repris en jouissance par son propriétaire, affecté à de la location libre, ou cédé par son propriétaire. Dans ce cas, le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement cesse, sans être pour autant remis en cause au titre des années précédentes.

Il est toutefois rappelé que lorsque le propriétaire cesse de louer un logement, le revenu foncier et le revenu global des trois années qui précèdent sont reconstitués de telle sorte que les éventuels déficits fonciers ne soient pas imputés sur le revenu global (CGI, art 156, I, 3°, cinquième alinéa).

Enfin, en cas de cession du logement à l'issue de la période d'engagement de 9 ans, les amortissements admis en déduction sont réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière, sous la forme d'une minoration du prix d'acquisition.

Le calcul du plafond de loyer du logement sera-t-il effectué de la même manière que pour la réduction d'impôt « Pinel » ou que pour la réduction d'impôt « Loc'Avantages » ?

Pour le bénéfice du dispositif « Relance Logement », les plafonds de loyers et des ressources à respecter varient en fonction de l'affectation du logement à de la location intermédiaire, sociale ou très sociale :

- pour les logements affectés à de la location intermédiaire, les modalités de calcul des plafonds de loyers et de ressources reprennent celles du dispositif de réduction d'impôt « Pinel » en faveur de l'investissement locatif intermédiaire ;
- pour les logements affectés à de la location sociale ou très sociale, les modalités de calcul des plafonds de loyers et de ressources reprennent celles du dispositif « Loc'Avantages ».

Dans le cas où les ressources du locataire évoluent pendant la durée du bail et excèdent les plafonds de ressources, l'avantage fiscal est-il susceptible d'être remis en cause lors du renouvellement du bail avec ce même locataire ?

Les ressources du locataire sont appréciées à la date de conclusion du bail et au regard du revenu fiscal de référence (RFR) du foyer fiscal du locataire, qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année de référence. L'année de référence s'entend, en principe, de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail.

La constatation de l'augmentation du niveau de ressources du locataire au moment du renouvellement du bail ne remet pas en cause l'avantage fiscal obtenu par le bailleur lorsque la condition relative aux ressources du locataire était satisfaite à la date de signature du bail.

Le bénéfice de l'amortissement est-il remis en cause en cas de dépassement des plafonds de loyers en cours d'exécution du contrat de bail, en application d'une clause d'indexation du loyer sur l'IRL ?

Lorsque les logements sont affectés à la location intermédiaire, le plafond de loyer est, conformément aux règles applicables pour le dispositif « Pinel », révisé annuellement dans les limites de l'indice de référence des loyers.

Lorsque les logements sont affectés à la location sociale ou très sociale, il est admis que le plafond de loyer soit, durant la période qui sépare la conclusion du bail de sa tacite reconduction ou de son renouvellement, révisé annuellement au-delà du plafond de loyer fiscal mensuel applicable à la date de conclusion du bail, dans la limite de l'indice de référence des loyers.

Aussi les loyers peuvent, dans les limites et conditions prévues par le contrat et si les règles d'encadrement des loyers le permettent, être révisés dans le respect de ces plafonds.

Le bénéfice du dispositif est-il possible en cas d'intermédiation locative ?

L'intermédiation locative est un dispositif par lequel la relation entre le bailleur et le locataire est encadrée par l'intervention d'un tiers social qui doit nécessairement être agréé par l'État en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation :

L'intermédiation locative peut être réalisée par l'intermédiaire :

- soit d'un organisme public ou privé d'intermédiation locative agréé, auquel le bailleur va donner en location le logement en vue de sa sous-location ou de sa mise à disposition par cet organisme à certains publics ;
- soit d'un mandat de gestion confié à un organisme agréé (agence immobilière sociale), auquel le bailleur va confier la gestion locative du logement en vue de sa location à certains publics.

Le dispositif « Relance Logement » peut bénéficier à un contribuable recourant à l'intermédiation locative sous forme de mandat de gestion. Dans pareil cas, la condition de donner en location le logement nu à usage d'habitation principale est en effet remplie : le bail est directement conclu entre le locataire et le bailleur du logement représenté par l'agence immobilière sociale agréée.

En revanche, en cas de location à un organisme d'intermédiation locative, le propriétaire ne respecte pas la condition de donner en location le logement nu à usage d'habitation principale.

Obligations déclaratives

Quelles sont les pièces justificatives à fournir à l'administration fiscale par le contribuable lors de sa déclaration de revenus ?

Le contribuable qui souhaite bénéficier du dispositif « Relance Logement » opte pour son application en joignant, pour chaque logement éligible, à l'appui de sa déclaration de revenus n° 2042 de l'année d'achèvement du logement ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure :

- le détail du calcul du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement. Il doit être déposé chaque année d'application du dispositif.
- un engagement de location du bien à renouveler en cas de modification du contrat de bail.

Aucun autre document n'a besoin d'être fourni à l'administration fiscale lors de la déclaration des revenus. Les documents utiles à l'appréciation des conditions d'application de l'amortissement doivent être conservés pour être produits, en cas de contrôle, sur demande de l'administration.

Ainsi doivent être conservés par exemple, en cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement, la copie de l'acte authentique de vente, la copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie (ou s'il a lieu, de la déclaration partielle d'achèvement de travaux), ainsi que les documents liés à la location du bien (copie du bail et copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location).