

Dernière mise à jour le 27 février 2025

Pinel : actualisation pour 2025 des plafonds de loyers et ressources des locataires

L'administration fiscale a récemment publié les plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables en 2025 pour 7 dispositifs d'investissement locatif défiscalisé (actualité BOFiP du 17 février 2025).

Sommaire

- 7 dispositifs aux seuils actualisés
- Le dispositif Pinel
- Pinel : Plafonds de loyers et ressources

7 dispositifs aux seuils actualisés

Le code général des impôts comprend plusieurs dispositifs fiscaux de réduction d'impôt sur le revenu relatif à des investissements immobiliers locatifs. Le plus connu est probablement le dispositif Pinel. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les investisseurs doivent respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Ils sont revalorisés chaque année. L'administration fiscale vient de publier ces seuils pour 2025 pour les dispositifs suivants :

- Duflot et Pinel métropole et outre-mer
- Scellier métropole et outre-mer
- Besson neuf
- Robien classique et recentré
- Borloo neuf et conventionnement « Anah » (Borloo ancien et Cosse)
- Loc'Avantages.

Ces dispositifs ont pour point commun de concerner des logements situés dans les zones géographiques tendues en matière d'offre et de demande. Sont Visées, les 3 zones suivantes :

- Zone A bis : Paris et 1^{er} couronne
- Zone A : les grandes villes de plus de 250.000 habitants
- Zone B1 : les villes entre 150.000 et 250.000 habitants.

Le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel concerne les locations de biens immobiliers d'habitation neufs et loués non meublés. La loi de finances pour 2021 supprime progressivement ce régime. Il a pris fin au 31 décembre 2024.

Durée de location	Réduction d'impôt annuelle jusqu'en 2022	Réduction d'impôt global en 2023	Réduction d'impôt global en 2024
6 ans	12% (2% par an)	10,5%	9%
9 ans	18% (2% par an)	15%	12%

12 ans	21% (2% par an pendant 9 ans plus 1% entre la 10e et la 12e année)	17,5%	14%
--------	--	-------	-----

La réduction d'impôt Pinel était également soumise aux plafonds suivants :

- 2 logements par an
- En matière de prix d'achat : 300.000 € par an et 5.500 € par m².

Pinel : Plafonds de loyers et ressources

Pour le dispositif Pinel dans la Métropole, les plafonds de loyers et de ressources sont les suivants (BOFiP, actualité du 17 février 2025, BOI-BAREME-000017).

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017, §150

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

Plafonds de loyer Duflot / Pinel métropole				
Zones	A bis	A	B1	B2 et C
Plafonds	19,51 €	14,49 €	11,68 €	10,15 €

Extrait BOFiP, BOI-BAREME-000017, §270

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Plafonds de ressources Duflot / Pinel métropole				
Zones	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	15 335 €	14 039 €	10 273 €	9 243 €

Source : [Actualité BOFiP du 17 février 2025](#)