

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

1

L'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 institue une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite « Duflot », en remplacement du dispositif « Scellier » qui s'éteint, sous réserve d'exceptions, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Codifiée sous l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt « Duflot » s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016 et qui s'engagent à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire, pour une durée minimale de neuf ans, à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal ou qu'un de leurs ascendants ou descendants.

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface. Les locataires doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions de ressources.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition ou de la construction d'au plus deux logements. Par ailleurs, au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, un pourcentage des logements doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

10

La réduction d'impôt s'applique exclusivement au titre des logements situés dans les communes du territoire métropolitain classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur

le parc locatif existant. Elle s'applique également, sous certaines conditions, aux logements situés dans des communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif.

Les investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna) ouvrent également droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

A l'exception des investissements afférents à des logements situés à Mayotte, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale qui varie notamment en fonction du lieu de situation du logement (métropole ou outre-mer).

## 20

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui acquièrent du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements.

## 30

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#) à 5 500 €, ou sur 95 % du montant des souscriptions des parts de SCPI, sans qu'au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, l'assiette de l'avantage fiscal puisse, acquisition de logements et souscription de parts de SCPI confondues, excéder globalement 300 000 €. Son taux est fixé à 18 % pour les investissements réalisés en métropole et à 29 % pour ceux réalisés outre-mer.

## 40

La réduction d'impôt est, selon le cas, accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, ou au titre de l'année de réalisation de la souscription de parts de SCPI, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

## 50

Le présent titre traite successivement :

- du champ d'application de la réduction d'impôt (chapitre 1, [BOI-IR-RICI-360-10](#)) ;
- des conditions d'application de la réduction d'impôt (chapitre 2, [BOI-IR-RICI-360-20](#)) ;
- des modalités d'application de la réduction d'impôt (chapitre 3, [BOI-IR-RICI-360-30](#)) ;
- de la remise en cause de la réduction d'impôt (chapitre 4, [BOI-IR-RICI-360-40](#)) ;
- des obligations des contribuables et des sociétés (chapitre 5, [BOI-IR-RICI-360-50](#)).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFiP

### IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Champ d'application

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 1 : Champ d'application

#### 1

La réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot », codifiée sous l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#), s'applique aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'[article 4 B du CGI](#).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-10](#).

#### 10

La réduction d'impôt s'applique au titre de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble neuf ou assimilé.

Ces dispositions sont examinées à la section 1 ([BOI-IR-RICI-360-10-10](#)).

#### 20

L'immeuble peut être acquis directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI).

La réduction d'impôt est également accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble éligible. Ces souscriptions peuvent être réalisées directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Ces dispositions sont examinées à la section 2 ([BOI-IR-RICI-360-10-20](#)).

#### 30

Les logements doivent satisfaire aux conditions de volume de surface, de confort et de sécurité au sens des dispositions prévues de l'[article R\\*. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) à l'[article R\\*. 111-17 du CCH](#).

Les logements doivent par ailleurs être situés dans certaines zones du territoire métropolitain, ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer.

A l'exception des investissements afférents à des logements situés à Mayotte, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale qui varie notamment en fonction du lieu de situation du logement (métropole ou outre-mer).

Ces dispositions sont examinées à la section 3 ([BOI-IR-RICI-360-10-30](#)).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-10-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Champ d'application - Opérations concernées**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 1 : Opérations concernées

#### **Sommaire :**

I. Acquisition d'un logement neuf

A. Notion de logement neuf

B. Date d'acquisition du logement

II. Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement

A. Notion de logement acquis en l'état futur d'achèvement

B. Date d'acquisition du logement

C. Délai d'achèvement du logement

III. Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation

A. Notion de logement réhabilité

B. Situation des logements acquis « en l'état futur de rénovation »

C. Dispositions communes

1. Date d'acquisition du logement

2. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

3. Délai d'achèvement des travaux

IV. Acquisition d'un logement réhabilité

A. Notion de logement réhabilité

B. Date d'acquisition du logement réhabilité

C. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

V. Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation

A. Notion de transformation

B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

- C. Date d'acquisition du local
- D. Délai d'achèvement des travaux de transformation
- VI. Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation
  - A. Notion de transformation
  - B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation
  - C. Date d'acquisition du logement
  - D. Date de réalisation des travaux de transformation
- VII. Acquisition d'un logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA
  - A. Logements concernés
  - B. Notion d'immeuble neuf au sens de la TVA
  - C. Date d'acquisition du logement
  - D. Date de réalisation des travaux
  - E. Délai d'achèvement des travaux
- VIII. Logements que le contribuable fait construire
  - A. Notion de construction
  - B. Date de réalisation de la construction
  - C. Délai d'achèvement du logement
- IX. Acquisition d'un local inachevé
  - A. Notion de local inachevé
  - B. Date d'acquisition du local
  - C. Délai d'achèvement du logement

## 1

La réduction d'impôt s'applique aux :

- acquisitions de logements neufs (cf. **I § 10 à § 50**) ou en l'état futur d'achèvement (cf. **II § 60 à 120**) ;
- acquisitions, en vue de leur réhabilitation, de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR) (cf. **III § 130 à 190**) ;
- acquisitions de logements réhabilités (cf. **IV § 200 à 240**) ;
- acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR (cf. **V § 250 à 300**) ;
- acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation (cf. **VI § 310 à 360**) ;
- acquisitions de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (cf. **VII § 370 à 430**) ;
- logements que le contribuable fait construire (cf. **VIII § 440 à 490**) ;
- acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable (cf. **IX § 500 à 550**).

## I. Acquisition d'un logement neuf

### 10

L'acquisition à titre onéreux d'un logement neuf ouvre droit à la réduction d'impôt.

#### A. Notion de logement neuf

---

### 20

Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit.

### 30

La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne suffit pas à elle seule à lui faire perdre le caractère de logement neuf pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

En revanche, ne peuvent pas être considérés comme neufs les logements dont la première location a pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

Il est toutefois admis de considérer comme neufs pour l'application de la réduction d'impôt, les appartements témoins d'un programme immobilier si toutes les autres conditions sont remplies.

## B. Date d'acquisition du logement

---

### 40

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement neuf réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

### 50

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## II. Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement

### 60

L'acquisition à titre onéreux d'un logement en l'état futur d'achèvement ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

## A. Notion de logement acquis en l'état futur d'achèvement

---

### 70

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ([code de la construction et de l'habitation. art. L. 261-3](#)).

## B. Date d'acquisition du logement

---

### 80

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement en l'état futur d'achèvement réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

### 90

La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre de la construction soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

### 100

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale de vente, une promesse synallagmatique de vente ou un contrat de réservation ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne



fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## C. Délai d'achèvement du logement

---

### 110

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

La circonstance qu'une déclaration d'ouverture de chantier soit déposée pour une tranche de travaux et non pour la totalité (déclaration d'ouverture de chantier partielle) ne fait pas échec à l'application de cette disposition. Cela étant, il est précisé que, dans cette situation, le délai d'achèvement des logements doit être apprécié par tranche de travaux.

**Exemple** : Un opérateur envisage la construction d'un ensemble immobilier comprenant les bâtiments A et B. Une déclaration d'ouverture de chantier est déposée en janvier 2013 pour la construction des logements composant le bâtiment A. Une déclaration d'ouverture de chantier est déposée en avril 2014 pour la construction des logements composant le bâtiment B.

Dans cette situation, les logements qui composent le bâtiment A doivent être achevés dans les trente mois qui suivent la déclaration d'ouverture de chantier déposée en janvier 2013, soit en juillet 2015. Les logements composant le bâtiment B doivent quant à eux être achevés dans les trente mois qui suivent la déclaration d'ouverture de chantier déposée en avril 2014, soit en octobre 2016.

**Remarque** : Le délai d'achèvement susmentionné s'applique quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre de la construction du logement.

### 120

La date d'achèvement du logement d'habitation s'entend de celle à laquelle l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

## III. Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation

### 130

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions à titre onéreux de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'[article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) et qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

### A. Notion de logement réhabilité

---

#### 140

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au III-A § 130 à 170.

### B. Situation des logements acquis « en l'état futur de rénovation »

---

#### 150

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au III-B § 180 à 190.



## C. Dispositions communes

---

### 1. Date d'acquisition du logement

---

160

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

170

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### 2. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

---

180

Sous réserve du délai d'achèvement des travaux (cf. **III-C-3 § 190**), aucune condition tenant à la date du début de réalisation des travaux n'est exigée. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux (ou la déclaration préalable de travaux si un permis de construire n'est pas requis) soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait donc pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

Le logement ne peut être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de réhabilitation. Cette condition doit être considérée comme satisfaite lorsque, postérieurement à l'acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le logement en vertu d'une mention expresse de l'acte portant transfert du droit de propriété.

### 3. Délai d'achèvement des travaux

---

190

Les travaux de réhabilitation doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être réhabilité. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

**Remarque :** Le délai d'achèvement susmentionné s'applique quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux de réhabilitation (ou de la déclaration préalable de travaux).

## IV. Acquisition d'un logement réhabilité

200

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation avant leur acquisition.

### A. Notion de logement réhabilité

---

210

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au [III-A § 130 à 170](#).

### B. Date d'acquisition du logement réhabilité

---

220

L'acquisition de tels logements doit intervenir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

### 230

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## C. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

---

### 240

Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux (ou la déclaration préalable de travaux) soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait donc pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt. Cela étant, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

## V. Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation

### 250

L'acquisition à titre onéreux d'un local affecté à un usage autre que l'habitation suivie de sa transformation en logement ouvre droit à la réduction d'impôt.

### A. Notion de transformation

---

#### 260

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au V-A § 300.

### B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

---

#### 270

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au V-B § 310 à 340.

### C. Date d'acquisition du local

---

#### 280

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

#### 290

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### D. Délai d'achèvement des travaux de transformation

---

#### 300

L'achèvement des travaux de transformation doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

**Remarque :** Le délai d'achèvement susmentionné s'applique quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux de transformation.

## VI. Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation

### 310

La réduction d'impôt s'applique aux logements issus de la transformation, avant leur acquisition, de locaux affectés à un usage autre que l'habitation, que cette opération entre ou non dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

### A. Notion de transformation

---

#### 320

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au V-A § 300.

### B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

---

#### 330

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au VI-B § 390 à 420.

### C. Date d'acquisition du logement

---

#### 340

L'acquisition du logement doit intervenir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

#### 350

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### D. Date de réalisation des travaux de transformation

---

#### 360

Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait donc pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

Cela étant, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

## VII. Acquisition d'un logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA

### 370

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements qui ont fait ou qui feront l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

### A. Logements concernés

---

#### 380

Il s'agit des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui ont déjà été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit avant le début des travaux. Pour cette catégorie de logement, aucune condition tenant aux caractéristiques de décence définies par le [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) codifiée sous l'[article 2 quindecies B de l'annexe III au code général des impôts \(CGI\)](#) n'est exigée.

### B. Notion d'immeuble neuf au sens de la TVA

---

#### 390

Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, les travaux réalisés sur le logement concerné doivent concourir à la production d'un immeuble neuf ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'[article 257 du CGI](#).

A cet égard, il est rappelé que la doctrine applicable au regard de la notion d'immeuble neuf au sens de la TVA est celle prévue dans le [BOI-TVA-IMM-10-10-10-20](#), lequel ne reconnaît le caractère d'immeuble neuf, lorsque les travaux portent sur l'ensemble des éléments de second œuvre d'un immeuble existant, qu'à la condition que les travaux rendent à l'état neuf l'ensemble de ces éléments, y compris les planchers non porteurs.

Il s'ensuit que l'acquisition d'un logement pour lequel les travaux réalisés ne concourent pas à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'[article 257 du CGI](#) n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal.

Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, au titre de :

- l'acquisition d'un logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence en vue de sa réhabilitation, dans le cas où les travaux sont réalisés après l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies ;
- l'acquisition d'un logement réhabilité ou d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage qui n'entre pas dans le champ de la TVA, dans le cas où les travaux sont réalisés avant l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

### C. Date d'acquisition du logement

---

#### 400

L'acquisition du logement doit intervenir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

#### 410

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## D. Date de réalisation des travaux

---

### 420

Sous réserve du délai d'achèvement des travaux (cf. **VII-E § 430**), aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait donc pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

Cela étant, lorsque les travaux sont réalisés avant l'acquisition du logement par le contribuable qui entend bénéficier de l'avantage fiscal, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

## E. Délai d'achèvement des travaux

---

### 430

Lorsque les travaux sont réalisés après l'acquisition du logement par le contribuable qui entend bénéficier de l'avantage fiscal, l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement concerné. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

**Remarque** : Le délai d'achèvement susmentionné s'applique quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux.

## VIII. Logements que le contribuable fait construire

### 440

La réduction d'impôt s'applique aux logements que le contribuable fait construire. Il peut s'agir de constructions *ex nihilo* ou d'additions de constructions ou de surélévations. Par ailleurs, les constructions réalisées sur sol d'autrui peuvent dans certains cas ouvrir droit au bénéfice de l'avantage.

## A. Notion de construction

---

### 450

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au **IX-A § 570 à 600**.

## B. Date de réalisation de la construction

---

### 460

Les logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016, d'un dépôt de demande de permis de construire ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

### 470

La circonstance que le dépôt de la demande du permis de construire ait été effectué par une personne autre que le bailleur souscrivant l'engagement de location, ne fait pas obstacle à l'application de la réduction d'impôt. En tout état de cause, ce dépôt doit avoir été réalisé du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016 pour que le logement ouvre droit à la réduction d'impôt.

## 480

Par ailleurs, la réduction d'impôt peut s'appliquer lorsque le contribuable est propriétaire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, du terrain sur lequel va être réalisée la construction du logement. Dans ce cas, le dépôt de la demande du permis de construire doit intervenir, en tout état de cause, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016.

### C. Délai d'achèvement du logement

---

## 490

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

## IX. Acquisition d'un local inachevé

## 500

Par mesure de tempérament, il est admis que l'acquisition à titre onéreux d'un local inachevé puisse ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

### A. Notion de local inachevé

---

## 510

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#) au X-A § 640.

### B. Date d'acquisition du local

---

## 520

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de locaux inachevés réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

## 530

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## 540

La circonstance que le dépôt de la demande de permis de construire soit antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal. Dans ce cas, la signature de l'acte authentique d'achat du local doit intervenir, en tout état de cause, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### C. Délai d'achèvement du logement

---

## 550

L'achèvement du logement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local inachevé. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

**Remarque :** Le délai d'achèvement susmentionné s'applique quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre de la construction du logement.





## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-20-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » » - Champ d'application - Investissements éligibles

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 2 : Investissements éligibles

#### Sommaire :

I. Acquisitions d'immeubles

II. Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

A. Dispositions générales

B. Autres précisions

1. Affectation des souscriptions

2. Délai pour affecter la souscription

3. Date de la souscription

**1**

La réduction d'impôt s'applique, sous certaines conditions, au titre de l'acquisition d'un immeuble ainsi qu'aux souscriptions de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

### I. Acquisitions d'immeubles

**10**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-20](#) au I § 10 à 40.

## II. Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

### A. Dispositions générales

---

20

La réduction d'impôt est également accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI. Les souscriptions peuvent être réalisées directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Pour plus de précisions sur ces différents modes de souscription, sur la nature des SCPI et des souscriptions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-20](#) au II § 50 à 110.

### B. Autres précisions

---

#### 1. Affectation des souscriptions

---

30

La réduction d'impôt s'applique aux contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % du produit de cette souscription serve exclusivement à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription à un investissement immobilier éligible s'apprécie de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées. Elle s'apprécie au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du montant des frais de collecte. En revanche, pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements n'est pas soustraite du montant de la souscription.

Ainsi, pour qu'elle ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu, il convient que le montant de la souscription (S), net des frais de collecte (FC) et des frais de recherche des investissements (FRI), soit supérieur ou égal à 95 % de son montant net des seuls frais de collecte.

Soit :  $S - (FC + FRI) \geq 95 \% (S - FC)$ . Cette formule revient à plafonner les frais de recherche des investissements à 5 % du montant de la souscription net des frais de collecte.

**Exemple** : Un contribuable réalise une souscription de 2 000 € (S) incluant 160 € de frais de collecte (FC) et 60 € de frais de recherche des investissements (FRI). La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription au financement d'un immeuble éligible à la réduction d'impôt s'apprécie comme suit :

- montant net des frais de collecte et de recherche des investissements :  $2\,000\ € - (160\ € + 60\ €) = 1\,780\ €$  ;

- montant minimum devant être affecté au financement d'un immeuble éligible :  $95\ \% \times (2\,000\ € - 160\ €) = 1\,748\ €$ .

Dès lors que 1 748 € sont affectés au financement d'un investissement éligible et que le montant total de la souscription, diminué de l'ensemble des frais, soit 1 780 €, est supérieur à 1 748 €, la condition d'affectation à un investissement éligible est réputée satisfaite.

#### 2. Délai pour affecter la souscription

---

40

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription. Le produit de la souscription annuelle est considéré comme intégralement investi lorsque 95 % du montant des souscriptions a été employé dans le financement de l'acquisition,

la construction ou la rénovation d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif des sommes.

Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription est la date à laquelle la SCPI s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Il pourra s'agir de la date portée sur l'acte en cas d'acquisition de biens immobiliers ou de la date à laquelle les contrats relatifs à des opérations de construction, de reconstruction, d'aménagement ou de réhabilitation ont été régulièrement formés entre les parties.

Les souscriptions de parts de SCPI doivent être annuelles, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent excéder une période de douze mois.

### **3. Date de la souscription**

---

**50**

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les souscriptions doivent être réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016.

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Champ d'application - Caractéristiques des immeubles éligibles**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 3 : Caractéristiques des immeubles éligibles

#### **Sommaire :**

I. Immeuble à usage de logement

II. Situation de l'immeuble

A. Investissements réalisés en métropole

1. Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements

2. Communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif

a. Dispositions générales

b. Investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013

c. Investissements réalisés à compter du 1er juillet 2013

3. Autre précision

B. Investissements réalisés outre-mer

III. Performance énergétique globale des logements

A. Investissements réalisés en métropole

1. Constructions neuves

a. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

2° Modalités de justification

b. Logements qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

2° Modalités de justification

2. Logements anciens

- a. Niveau de performance énergétique globale exigé
- b. Modalités de justification
- B. Investissements réalisés outre-mer
  - 1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
    - a. Dispositions générales
    - b. Constructions neuves
      - 1° Niveau de performance énergétique globale exigé
      - 2° Modalités de justification
    - c. Logements anciens
      - 1° Niveau de performance énergétique globale exigé
      - 2° Modalités de justification
  - 2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
- C. Notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives à la performance énergétique globale
  - 1. Constructions neuves
  - 2. Logements anciens

## I. Immeuble à usage de logement

1

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20](#) au I § 1 à 10.

## II. Situation de l'immeuble

### A. Investissements réalisés en métropole

---

#### 1. Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements

---

10

Conformément aux dispositions du premier alinéa du IV de l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#), les logements doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

L'[article 18-0 bis C de l'annexe IV au CGI](#), issu de l'[arrêté du 29 décembre 2012](#) (Journal officiel du 30 décembre 2012), précise que ces communes s'entendent de celles classées dans les zones A et B1 telles qu'elles sont définies à l'[article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#).

En pratique, il s'agit des communes classées dans les zones A et B1 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier » dont la liste est fixée par l'[arrêté du 29 avril 2009](#) (Journal officiel du 3 mai 2009).

#### 2. Communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif

---

##### a. Dispositions générales

---

20

La réduction d'impôt s'applique également aux investissements réalisés dans les communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif.

L'article 2 terdecies E de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012, précise que ces communes s'entendent de celles classées dans la zone B2 telle qu'elle est définie à l'article R. 304-1 du CCH.

En pratique, il s'agit des communes classées dans la zone B2 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier » dont la liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

Selon la date de leur réalisation, les investissements réalisés en zone B2 sont éligibles de plein droit à la réduction d'impôt (cf. II-A-2-b) ou à la condition que les communes, dans lesquelles les logements sont situés, aient fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat (cf. II-A-2-c).

### **b. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013**

---

30

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013 afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 ouvrent droit, toutes conditions étant par ailleurs remplies, au bénéfice de la réduction d'impôt sans agrément préalable.

**Remarque** : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

### **c. Investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013**

---

40

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 réalisés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que ces communes fassent l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du CCH.

Les conditions de délivrance de l'agrément du représentant de l'État dans la région sont définies par le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévu respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

**Remarque** : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

## **3. Autre précision**

---

50

Les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal « Duflot », y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010. Cet agrément n'a en effet de portée que pour le bénéfice du dispositif « Scellier ».

**Remarque** : Les communes de la zone C correspondent à l'ensemble des communes du territoire métropolitain qui ne sont pas classées dans les zones A, B1 ou B2 définies aux II-A-1 et 2 § 10 à 40.

## **B. Investissements réalisés outre-mer**

---

60

Conformément aux dispositions du premier alinéa du XII de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt s'applique également aux investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna).

## III. Performance énergétique globale des logements

### 70

Conformément aux dispositions du II et du 1<sup>o</sup> du XII de l'[article 199 novovicies du CGI](#), le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon que le logement est situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer. Cette disposition n'est pas applicable aux investissements afférents à des logements situés à Mayotte.

### A. Investissements réalisés en métropole

---

#### 80

Pour les investissements réalisés en métropole, le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'[article 46 AZA octies 0-A de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#).

#### 1. Constructions neuves

---

##### a. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013

---

###### 1<sup>o</sup> Niveau de performance énergétique globale exigé

---

#### 90

Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5<sup>o</sup> de l'[article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »](#).

###### 2<sup>o</sup> Modalités de justification

---

#### 100

Sur les modalités de justification du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au IV-B-2-c § 240](#). Toutefois, il est précisé que la justification de ce label est apportée par le contribuable sur demande de l'administration.

**Remarque :** La réduction d'impôt s'applique également aux logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour lesquels le contribuable peut justifier, par anticipation, du respect de la réglementation thermique 2012. Pour plus de précisions sur la réglementation thermique 2012, cf. [III-A-1-b-1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> § 110 à 120](#).

##### b. Logements qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013

---

###### 1<sup>o</sup> Niveau de performance énergétique globale exigé

---

#### 110

Les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent respecter les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'[article R. 111-20 du CCH](#), selon les prescriptions fixées par l'[arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments](#) prévu au II du même article. Il s'agit, en pratique, de la réglementation thermique 2012.

###### 2<sup>o</sup> Modalités de justification

---

#### 120



Pour justifier du respect de la réglementation thermique 2012, le contribuable doit présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation mentionnée à l'[article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments](#).

## 2. Logements anciens

---

### a. Niveau de performance énergétique globale exigé

---

130

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au IV-B-3-b § 260 et 270](#).

**Remarque :** Le niveau de performance énergétique globale s'applique à l'ensemble des logements anciens quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux intervienne avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait donc pas échec à l'exigence de performance énergétique globale.

### b. Modalités de justification

---

140

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au IV-B-3-c § 280 et 290](#). Toutefois, il est précisé que les justificatifs attestant du respect du niveau de performance énergétique globale exigé soient présentés sur demande de l'administration.

## B. Investissements réalisés outre-mer

---

### 1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

---

#### a. Dispositions générales

---

150

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'[article 46 AZA octies 0-AA de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2013-474 du 5 juin 2013](#), publié au Journal officiel du 7 juin 2013.

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (à l'exception de Mayotte) pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, selon le cas, a été déposée à compter de 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du décret.

#### b. Constructions neuves

---

##### 1° Niveau de performance énergétique globale exigé

---

160

Les logements situés en Guyane, en Martinique et à La Réunion doivent respecter les prescriptions prévues à l'[article R\\*. 162-1 du CCH](#) et à l'[article R\\*. 162-2 du CCH](#).

Les logements situés en Guadeloupe doivent respecter les dispositions prévues par la [délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative à la réglementation thermique et aux caractéristiques thermiques de l'enveloppe des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments](#), par la [délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative à la production d'eau chaude sanitaire par énergie renouvelable ou par énergie de récupération dans les bâtiments en Guadeloupe](#) et

par la [délégation du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative aux systèmes de refroidissement et à la performance énergétique des appareils de climatisation individuels.](#)

## **2° Modalités de justification**

---

### **170**

La justification du niveau de performance énergétique globale exigé pour les logements neufs est apportée, sur demande de l'administration, par la production d'une attestation sur l'honneur délivré par le vendeur ou le maître d'ouvrage de l'opération de construction du logement. Cette attestation précise, en outre :

- la nature du logement (maison individuelle ou appartement) ;
- l'adresse du logement concerné ;
- la référence du permis de construire, la date du dépôt de la demande de permis de construire ainsi que la date de son obtention.

## **c. Logements anciens**

---

### **1° Niveau de performance énergétique globale exigé**

---

### **180**

Les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion doivent respecter cumulativement :

- une exigence thermique qui s'entend de l'intégration au logement de l'un des dispositifs mentionnés au c du 1 du I de l'[article 18 quater de l'annexe IV au CGI](#) ;
- une exigence énergétique qui s'entend de l'intégration au logement d'un au moins des équipements mentionnés aux 4, 5 et 6 du I de l'article 18 quater de l'annexe IV au CGI et selon les mêmes conditions.

## **2° Modalités de justification**

---

### **190**

La justification du niveau de performance énergétique globale exigé pour les logements anciens est apportée, sur demande de l'administration, par la production des factures détaillées précisant leur nature exacte, leur coût et leur conformité aux critères techniques exigés ou par une attestation du vendeur du l'immeuble ou de l'entreprise ayant réalisé les travaux qui doit comporter ces mêmes mentions.

## **2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer**

---

### **200**

Le niveau de performance énergétique global exigé pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer doit être fixé par un décret à paraître au Journal officiel. Cette condition de performance énergétique globale sera applicable aux investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, selon le cas, a été déposée à compter du lendemain de la publication du décret.

## **C. Notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives à la performance énergétique globale**

---

### **210**

La notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives aux conditions de performance énergétique globale est précisée aux **III-C-1 et 2 § 220 à 240**.

## 1. Constructions neuves

---

### 220

Les constructions neuves s'entendent des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (cf. toutefois **III-C-2 § 240**), des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable. Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-10-10 aux I et II § 10 à 120](#) et aux [VIII et IX § 440 à 550](#).

## 2. Logements anciens

---

### 230

Les logements anciens s'entendent :

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation ;
- des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA ;
- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement ;
- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA ;

Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-10-10 aux III à VII § 130 à 430](#).

### 240

Lorsque les logements anciens sont, le cas échéant, acquis en l'état futur d'achèvement, ces logements sont soumis à la justification du niveau de performance énergétique globale prévu pour les logements anciens.

Dans cette situation, il est précisé que le délai d'achèvement des logements est celui applicable aux acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement. Pour plus de précisions sur le délai d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-10-10 au II-C § 110 et 120](#).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFiP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Conditions d'application**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 2 : Conditions d'application

#### **1**

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le propriétaire, personne physique ou morale, doit s'engager à donner le logement en location pendant une durée minimale de neuf ans.

Lorsque l'immeuble est détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'associé de la société qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit, par ailleurs, s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

Ces dispositions sont examinées à la section 1 ([BOI-IR-RICI-360-20-10](#)).

#### **10**

Le logement doit être donné en location nue dans un délai de douze mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si celle-ci est postérieure. Le logement doit, par ailleurs, être affecté à usage d'habitation principale du locataire.

En outre, la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la location ne peut pas être conclue avec l'un des associés de la société, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des associés.

Ces dispositions sont examinées à la section 2 ([BOI-IR-RICI-360-20-20](#)).

#### **20**

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface. Les locataires doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions de ressources.

Ces dispositions sont examinées à la section 3 ([BOI-IR-RICI-360-20-30](#)).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-10-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Conditions d'application - Engagement de location et de conservation des parts**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 2 : Conditions d'application

Section 1 : Engagement de location et de conservation des parts

#### **Sommaire :**

I. Engagement de location

A. Engagement du propriétaire du logement

1. Acquisition d'un logement

a. Dispositions générales

b. Acquisition d'un logement en indivision

2. Souscription de parts de SCPI

a. Dispositions générales

b. Souscription de parts en indivision

B. Contenu de l'engagement de location

C. Constatation de l'engagement de location

D. Poursuite de l'engagement de location

II. Engagement de conservation des parts

## I. Engagement de location

### A. Engagement du propriétaire du logement

---

#### 1. Acquisition d'un logement

---

##### a. Dispositions générales

---

1

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'elle-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants pendant une durée minimale de neuf ans.

Lorsque le logement est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), cette société doit prendre l'engagement de le louer, dans les mêmes conditions, à une personne autre qu'un associé de la société, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des associés.

##### b. Acquisition d'un logement en indivision

---

10

Lorsque le logement est acquis en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer l'immeuble nu. La location doit être, par ailleurs, consentie à une personne autre que l'un des indivisaires, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des indivisaires.

#### 2. Souscription de parts de SCPI

---

##### a. Dispositions générales

---

20

Lorsque l'investissement consiste en la souscription de parts de SCPI, cette société doit prendre l'engagement de louer le logement financé par la souscription, dans les mêmes conditions, à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

Lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs logements, chacun d'entre eux doit faire l'objet d'un engagement de location de la part de la SCPI.

**Remarque** : La condition tenant à la location à une personne autre qu'un des ascendants ou descendants ne s'applique pas aux associés de SCPI.

##### b. Souscription de parts en indivision

---

30

En cas de souscription de parts en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à conserver leurs parts sociales jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société. Par ailleurs, le locataire du logement ne peut être un associé de la SCPI, l'un des indivisaires ou un membre du foyer fiscal de l'un des indivisaires.

### B. Contenu de l'engagement de location

---

40

L'engagement de location doit comporter une mention prévoyant que le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.



## C. Constatation de l'engagement de location

---

### 50

Cet engagement est constaté :

- lorsque le propriétaire est une personne physique, lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu ; la détermination du fait générateur est identique à celle précisée au [BOI-IR-RICI-230-30-10 au I-A § 1](#) ;
- lorsque le propriétaire est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, lors du dépôt de la déclaration des résultats de l'année au titre de laquelle le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu ; la détermination du fait générateur est identique à celle précisée au [BOI-IR-RICI-230-30-10 au I-A § 1](#) ;
- lorsque le propriétaire est une SCPI, sur l'attestation annuelle mentionnée au [BOI-IR-RICI-360-50 au III-A-2-a § 170](#) lors du dépôt de la déclaration de résultats de l'année au titre de laquelle ont été réalisées les souscriptions.

## D. Poursuite de l'engagement de location

---

### 60

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-10 au IV § 90 et 100](#).

## II. Engagement de conservation des parts

### 70

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-30](#).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-20-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Conditions de mise en location

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 2 : Conditions d'application

Section 2 : Conditions de mise en location

#### Sommaire :

I. Délai de mise en location

II. Durée de location

III. Affectation des logements

IV. Qualité du locataire

V. Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

A. Qualité de l'organisme public ou privé locataire

B. Nature de la sous-location

1. Sous-location effective et continue

2. Sous-location nue

3. Qualité du sous-locataire

4. Sous-location à titre d'habitation principale

5. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

## I. Délai de mise en location

1

Le logement doit être donné en location nue dans un délai de douze mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20](#) au I § 1.

## II. Durée de location

### 10

La durée de location minimale exigée pour l'application de la réduction d'impôt est fixée à neuf ans. Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de société civile de placement immobilier (SCPI) est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de location minimale est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.

## III. Affectation des logements

### 20

La réduction d'impôt est, en principe, réservée aux locations non meublées à usage d'habitation principale du locataire. La location du logement doit, par ailleurs, être effective et continue pendant la période d'engagement de location.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20](#) aux III-A et III-B § 30 à 90.

## IV. Qualité du locataire

### 30

Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer. Il s'agit, en pratique, de la personne ou de l'ensemble des personnes désignées dans le contrat de location (cotitulaires du bail).

En outre, l'[article 1751 du code civil](#) prévoit que le bail est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, lorsque le logement sert effectivement à l'habitation du couple, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire. Il en est de même si le bail a été conclu avant le mariage.

### 40

Le fait que la location soit consentie à un locataire accédant à la propriété (contrat de location-accession) n'est pas de nature à priver le bailleur, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt si le logement demeure sa propriété durant la période couverte par l'engagement de location et que cet engagement est respecté. La levée de l'option par l'accédant pendant la période couverte par l'engagement de location entraîne en revanche la remise en cause de l'avantage fiscal.

### 50

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire lui-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants.

### 60

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que l'un des associés cette société, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des associés.

## V. Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

### 70

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, la location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-

location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint, les membres de son foyer fiscal ou ses ascendants ou descendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

## **A. Qualité de l'organisme public ou privé locataire**

---

**80**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-D-1 § 150](#).

## **B. Nature de la sous-location**

---

### **1. Sous-location effective et continue**

---

**90**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-A § 30 à 50](#).

### **2. Sous-location nue**

---

**100**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-D-2-b § 170](#).

### **3. Qualité du sous-locataire**

---

**110**

L'occupant du logement doit être une personne physique autre que le propriétaire du logement, son conjoint, un des membres de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants. Il doit être, en outre, titulaire d'un bail.

### **4. Sous-location à titre d'habitation principale**

---

**120**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au III-D-2-d § 190 à 200](#).

### **5. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières**

---

**130**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20, III-D-2-e § 210 à 220](#).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Conditions d'application - Plafonds de loyer et de ressources des locataires**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 2 : Conditions d'application

Section 3 : Plafonds de loyer et de ressources des locataires

#### **Sommaire :**

I. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré

A. Investissements réalisés en métropole

1. Dispositions générales
2. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré applicables
3. Surface à prendre en compte

B. Investissements réalisés outre-mer

1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
  - a. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 7 juin 2013
  - b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013
2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
  - a. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer
  - b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer

C. Dispositions communes

1. Réduction des plafonds de loyer mensuel par mètre carré
2. Modalités de détermination des plafonds de loyer
3. Recettes à prendre en compte
4. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

II. Plafonds annuels de ressources des locataires

A. Investissements réalisés en métropole

1. Dispositions générales
2. Plafonds annuels de ressources des locataires applicables
- B. Investissements réalisés outre-mer
  1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
    - a. Investissements réalisés du 1er janvier au 7 juin 2013
    - b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013
  2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
    - a. Investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer
    - b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer
- C. Dispositions communes
  1. Obligations déclaratives
  2. Ressources à prendre en compte
  3. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

## 1

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds fixés par décret, qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface (cf. **I § 10 à 150**). Les locataires doivent en outre satisfaire à certaines conditions de ressources (cf. **II § 160 à 260**).

## I. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré

### A. Investissements réalisés en métropole

#### 1. Dispositions générales

## 10

Pour les investissements réalisés en métropole, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré sont fixés par l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts \(CGI\)](#), issu du [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#).

Ces plafonds de loyer diffèrent notamment selon la zone du territoire métropolitain dans laquelle le logement donné en location est situé (sur la date à laquelle la situation de l'immeuble doit être appréciée au regard du zonage pour déterminer le plafond de loyer à retenir, il convient de se reporter au tableau figurant au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50](#)).

Ces plafonds de loyer sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence, les plafonds de loyer ainsi obtenus étant arrondis au centime d'euro le plus proche.

#### 2. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré applicables

## 20

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, applicables sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Plafonds de loyer mensuel par m2

	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
<b>2013</b>	16,52 €/m <sup>2</sup>	12,27 €/m <sup>2</sup>	9,88 €/m <sup>2</sup>	8,59 €/m <sup>2</sup>

Pour l'application de ces dispositions, les zones A, A bis, B 1 et B 2 sont celles définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). En pratique, il s'agit des communes identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier ». A cet égard, il est rappelé que la liste des communes situées en zone A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009. La liste des communes situées en zone A bis est, quant à elle fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010. A ces plafonds de loyers, il est fait application d'un coefficient multiplicateur variant en fonction de la surface du logement afin de tenir compte de la réalité du marché locatif. (cf. I-C-2 § 120 et 130).

### 3. Surface à prendre en compte

---

30

La surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer des logements situés en métropole est précisée au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1 § 320 à 380.

## B. Investissements réalisés outre-mer

---

40

Conformément aux dispositions du 2° du XII de l'article 199 novovicies du CGI, les plafonds de loyer peuvent être adaptés par décret pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer.

Cette adaptation des plafonds de loyer fait l'objet de deux décrets distincts, l'un pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, l'autre pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

Ainsi, pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plafonds de loyer qui doivent être respectés sont, en principe, ceux fixés par ces décrets.

Par exception à ce principe, des dispositions transitoires sont prévues pour les investissements réalisés avant la publication de ces textes réglementaires.

### 1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

---

#### a. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 7 juin 2013

---

50

Par exception au principe exposé au I-B § 40, les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 1<sup>er</sup> janvier au 7 juin 2013 peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect du plafond de la zone B1 prévu par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012. Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle prévue au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1 § 320 à 380.

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 (Journal officiel du 7 juin 2013) qui prévoit l'adaptation du plafond de loyer pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, le plafond de loyer fixé par ce décret devra obligatoirement être respecté. Dans ce cas, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle précisée au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer (BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220).



## **b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013**

---

### **60**

Les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer à compter du 8 juin 2013 doivent obligatoirement respecter le plafond de loyer fixé par l'[article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2013-474 du 5 juin 2013](#) (Journal officiel du 7 juin 2013). A défaut, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

Ce plafond est révisé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des départements d'outre-mer. Pour le calcul de ce plafond, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

### **70**

Pour les baux conclus à compter du 8 juin 2013, le plafond de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, applicable est fixé à 9,88 €.

### **80**

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle précisée au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400](#).

## **2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer**

---

### **a. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer**

---

#### **90**

Par exception au principe exposé au [I-B § 40](#), les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la date de publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#). Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est identique à celle prévue au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1 § 320 à 380](#).

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer, les plafonds de loyer fixés par ce décret devront obligatoirement être respectés. Dans ce cas, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est identique à celle précisée au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400](#).

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer ([BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220](#)).

### **b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer**

---

#### **100**

Les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer réalisés à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer devront obligatoirement respecter les plafonds de loyer prévus par ce décret. A défaut, l'avantage fiscal ne pourra pas s'appliquer.

Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer sera celle définie par le décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer.

**Remarque** : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions prévues au I-B § 40 à 100 sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

## C. Dispositions communes

### 1. Réduction des plafonds de loyer mensuel par mètre carré

#### 110

Conformément aux dispositions du second alinéa du III de l'article 199 novovicies du CGI, les plafonds de loyer par mètre carré peuvent, sous certaines conditions, être réduits par le représentant de l'État dans la région.

Cette réduction des plafonds de loyer s'applique :

- s'agissant des investissements réalisés en métropole, à ceux fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 (cf. I-A § 10 à 30) ;
- s'agissant des investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, à ceux fixés par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI issu du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 (cf. I-B-1-b § 60).

Les conditions dans lesquelles les plafonds de loyer mensuel par mètre carré peuvent être réduits sont définies par le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013, publié au Journal officiel du 21 juin 2013.

**Remarque** : La réduction des plafonds de loyer ne concerne pas les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

### 2. Modalités de détermination des plafonds de loyer

#### 120

Pour la détermination du plafond de loyer applicable au logement concerné, il convient d'abord de retenir le plafond de loyer mensuel par mètre carré applicable en fonction du lieu de situation dans lequel se situe ce logement.

A ce plafond de loyer mensuel par mètre carré, il est fait application d'un coefficient multiplicateur égal à  $0,7 + 19/S$ , S étant la surface du logement (sur la surface à prendre en compte, cf. I-A-3 § 30). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Le plafond de loyer mensuel par mètre carré obtenu après application du coefficient multiplicateur doit être multiplié par la surface du logement concerné (sur la surface à prendre en compte, cf. I-A-3 § 30).

#### 130

Le tableau ci-dessous présente plusieurs exemples illustrant les modalités de détermination des plafonds de loyer d'un logement donné en location en 2013 :

Détermination des plafonds de loyer en 2013

Zone	Surface du logement	Plafonds de loyer par mètre carré	Coefficient multiplicateur	Coefficient multiplicateur à retenir	Plafonds de loyer par mètre carré après application du coefficient multiplicateur <sup>(1)</sup>	Plafonds de loyer applicables au logement
A bis	80 m <sup>2</sup>	16,52 €	0,94	0,94	15,53 €	1 242,40 €

A bis	40 m <sup>2</sup>	16,52 €	1,18	1,18	19,49€	779,60 €
A	70 m <sup>2</sup>	12,27 €	0,97	0,97	11,90 €	833 €
A	35 m <sup>2</sup>	12,27 €	1,24	1,2	14,72 €	515,20 €
B1	50 m <sup>2</sup>	9,88 €	1,08	1,08	10,67 €	533,50 €
B1	25 m <sup>2</sup>	9,88 €	1,46	1,2	11,86 €	296,50 €
B2	40 m <sup>2</sup>	8,59 €	1,18	1,18	10,14 €	405,60 €
B2	20 m <sup>2</sup>	8,59 €	1,65	1,2	10,31 €	206,20 €

(1) Les plafonds de loyer par mètre carré obtenus après application du coefficient multiplicateur sont arrondis au centime d'euro le plus proche. Un calculateur de plafonds de loyer est disponible sur le site internet du ministère de l'égalité des territoires et du logement ([www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)).

### 3. Recettes à prendre en compte

#### 140

Pour plus de précisions sur les sommes à prendre en compte pour apprécier le respect des plafonds de loyer, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20](#) au IV-D § 420 à 450.

### 4. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

#### 150

Lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le sous-loue, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous-locataire.

## II. Plafonds annuels de ressources des locataires

### A. Investissements réalisés en métropole

#### 1. Dispositions générales

#### 160

Pour les investissements réalisés en métropole, les plafonds annuels de ressources des locataires sont fixés par l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#).

Ces plafonds de ressources diffèrent notamment selon la zone du territoire métropolitain dans laquelle le logement donné en location est situé (sur la date à laquelle la situation de l'immeuble doit être appréciée au regard du zonage pour déterminer le plafond de ressources à retenir, il convient de se reporter au tableau figurant au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20](#) au II § 50).

Ces plafonds de ressources sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) constatée au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence, les plafonds de ressources ainsi obtenus étant arrondis à l'euro le plus proche.

## 2. Plafonds annuels de ressources des locataires applicables

170

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Plafonds annuels de ressources des locataires

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

Pour l'application de ces dispositions, les zones A, A bis, B 1 et B 2 sont celles définies à l'[article R. 304-1 du CCH](#). En pratique, il s'agit des communes identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier ». A cet égard, il est rappelé que la liste des communes situées en zone A, B1 et B2 est fixée par l'[arrêté du 29 avril 2009](#). La liste des communes situées en zone A bis est, quant à elle, fixée par l'[arrêté du 22 décembre 2010](#).

## B. Investissements réalisés outre-mer

180

Conformément aux dispositions du 2° du XII de l'[article 199 novovicies du CGI](#), les plafonds de ressources des locataires peuvent être adaptés par décret pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer.

Cette adaptation des plafonds de ressources fait l'objet de deux décrets distincts, l'un pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, l'autre pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

Ainsi, pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plafonds de ressources des locataires qui doivent être respectés sont, en principe, ceux fixés par ces décrets.

Par exception à ce principe, des dispositions transitoires sont prévues pour les investissements réalisés avant la publication de ces textes réglementaires.

### 1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

#### a. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 7 juin 2013

190

Par exception au principe exposé au **II-B § 180**, les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 7 juin 2013 dans les départements d'outre-mer, peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de ressources de la zone B1 prévus par le [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#).

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du [décret n° 2013-474 du 5 juin 2013](#) (Journal officiel du 7 juin 2013) qui prévoit l'adaptation des plafonds de ressources pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, les plafonds fixés par ce décret devront obligatoirement être respectés.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer ([BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220](#)).

## **b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013**

### **200**

Les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer à compter du 8 juin 2013 doivent obligatoirement respecter les plafonds de ressources fixés par l'[article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2013-474 du 5 juin 2013](#). A défaut, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

Ces plafonds sont révisés le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des départements d'outre-mer. Pour le calcul de ce plafond, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

### **210**

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

<b>Composition du foyer du locataire</b>	<b>Lieu de situation du logement Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion ou Mayotte (en €)</b>
<b>Personne seule</b>	26 776
<b>Couple</b>	35 757
<b>Personne seule ou couple ayant une personne à charge</b>	43 002
<b>Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge</b>	51 913
<b>Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge</b>	61 069
<b>Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge</b>	68 824
<b>Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième</b>	+ 7 677

## 2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer

---

### a. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer

---

#### 220

Par exception au principe exposé au [II-B § 180](#), les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la date de publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#).

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer, les plafonds de ressources fixés par ce décret devront obligatoirement être respectés.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer ([BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220](#)).

### b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer

---

#### 230

Les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer réalisés à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer devront obligatoirement respecter les plafonds de loyer prévus par ce décret. A défaut du respect de ces plafonds, l'avantage fiscal ne pourra pas s'appliquer.

Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer sera celle définie par le décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer.

**Remarque :** Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions prévues au [II-B § 180 à 230](#) sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50](#).

## C. Dispositions communes

---

### 1. Obligations déclaratives

---

#### 240

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-40-10 au III-A-3 § 220 et 230](#).

### 2. Ressources à prendre en compte

---

#### 250

Les ressources du locataire sont appréciées à la date de conclusion du bail. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-40-10 au III-C § 320 à 390](#).

### 3. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

---

#### 260

Lorsque le logement est donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, les plafonds de ressources des locataires sont également applicables aux sous-locataires

de logements loués à des organismes publics ou privés. Dans ce cas, la condition de ressources s'apprécie, en effet, en tenant compte des ressources du sous-locataire.



## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Modalités d'application**

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 3 : Modalités d'application

#### **1**

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, du ou des logements, dans la limite de deux au plus, ou sur 95 % du montant des souscriptions des parts de société civile de placement immobilier (SCPI), sans pouvoir excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. Son taux est fixé à 18 % pour les investissements réalisés en métropole et à 29 % pour ceux réalisés outre-mer.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, ou au titre de l'année de réalisation de la souscription de parts de SCPI, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Ces dispositions sont examinées à la section 1 ([BOI-IR-RICI-360-30-10](#)).

#### **10**

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition ou de la construction de deux logements au maximum. Par ailleurs, au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, un pourcentage des logements doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Au titre d'un même logement, la réduction d'impôt ne peut pas, en outre, être cumulée avec certains autres avantages fiscaux.

Ces dispositions sont examinées à la section 2 ([BOI-IR-RICI-360-30-20](#)).



## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-30-10-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Modalités de calcul et d'imputation de la réduction d'impôt**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 3 : Modalités d'application

Section 1 : Modalités de calcul et d'imputation de la réduction d'impôt

#### **Sommaire :**

I. Base de la réduction d'impôt

A. Acquisition de logements

1. Plafond de la base de la réduction d'impôt

a. Dispositions générales

b. Dépendances immédiates et nécessaires

c. Garage ou emplacement de stationnement

d. Acquisition par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

e. Acquisition en indivision

2. Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable

a. Notion de prix de revient

b. Notion de surface habitable

1° Logements situés en métropole

2° Logements situés outre-mer

c. Montant du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable

d. Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt

e. Investissements concernés : investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013

3. Détermination de la base de la réduction d'impôt

B. Souscriptions de parts de SCPI

1. Plafond de la base de la réduction d'impôt

2. Acquisition en indivision

- C. Acquisition de logements et souscription de parts de SCPI au titre d'une même année
- II. Taux de la réduction d'impôt
  - A. Investissements réalisés en métropole
  - B. Investissements réalisés outre-mer
    - 1. Disposition générale
    - 2. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI
  - C. Investissements réalisés en métropole et outre-mer au titre d'une même année d'imposition
- III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt
  - A. Règle d'imputation
  - B. Ordre d'imputation

## 1

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, du ou des logements, dans la limite de deux au maximum ou sur 95 % du montant des souscriptions des parts de société civile de placement immobilier (SCPI).

Au titre d'une même année d'imposition, et pour un même contribuable, l'assiette de la réduction d'impôt, acquisitions ou constructions de logements et souscriptions de parts de SCPI confondues, ne peut excéder 300 000 € (cf. **I § 10 à 200**).

A cette base, il est fait application d'un taux qui varie selon que le logement est situé en métropole ou outre-mer (cf. **II § 210 à 270**).

La réduction d'impôt ainsi calculée est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, ou au titre de l'année de réalisation de la souscription de parts de SCPI, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années (cf. **III § 280 à 300**).

## I. Base de la réduction d'impôt

### A. Acquisition de logements

---

#### 1. Plafond de la base de la réduction d'impôt

---

##### a. Dispositions générales

---

### 10

Lorsque l'investissement porte sur un logement, la base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement.

##### b. Dépendances immédiates et nécessaires

---

### 20

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10](#) au **II-A-1-a-2° § 70**.

##### c. Garage ou emplacement de stationnement

---

### 30

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10](#) au **II-A-1-a-3° § 80**.

##### d. Acquisition par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

---

### 40

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-A-1-a-4° § 90](#).

### **e. Acquisition en indivision**

---

**50**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-A-1-a-5° § 100](#).

## **2. Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable**

---

**60**

Le premier alinéa du A du V de l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#) prévoit un plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt. Ce plafond est fixé par l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012](#).

### **a. Notion de prix de revient**

---

**70**

Pour plus de précisions sur la notion de prix de revient à retenir pour l'appréciation du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10 aux II-A-2-a à II-A-2-c-1°-b° § 230 à 290](#).

### **b. Notion de surface habitable**

---

#### **1° Logements situés en métropole**

---

**80**

Conformément aux dispositions du second alinéa de l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de prix de revient relatifs aux logements situés en métropole s'entend de celle définie au dernier alinéa du a de l'[article 2 duodécies de l'annexe III au CGI](#).

Pour plus de précisions sur la notion de surface habitable à retenir pour les logements situés en métropole, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1-a § 330](#).

#### **2° Logements situés outre-mer**

---

**90**

Conformément aux dispositions du second alinéa de l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de prix de revient relatifs aux logements situés outre-mer s'entend de celle définie au III de l'[article 46 AG terdecies de l'annexe III au CGI](#).

Pour plus de précisions sur la notion de surface habitable à retenir pour les logements situés outre-mer, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400](#).

### **c. Montant du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable**

---

**100**

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable mentionné au premier alinéa du A du V de l'[article 199 novovicies du CGI](#) est fixé à 5 500 € pour les logements situés en métropole comme pour ceux situés outre-mer.

## d. Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt

---

### 110

L'application des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable n'a pas pour effet de modifier la limite annuelle de la base de la réduction d'impôt qui reste, en tout état de cause, fixée à 300 000 € par contribuable et par an. Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable s'applique avant la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

Les quatre exemples au **I-A-2-d § 120 à 150** illustrent l'articulation entre le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

### 120

**Exemple 1** : Un contribuable acquiert un logement pour la somme de 300 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m<sup>2</sup> et la surface habitable du logement est de 40 m<sup>2</sup>.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 220 000 € (5 500 € x 40 m<sup>2</sup>). L'assiette de l'avantage fiscal relative à cet investissement sera donc de 220 000 €, ce montant étant inférieur à la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

### 130

**Exemple 2** : Un contribuable acquiert un logement pour la somme de 525 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m<sup>2</sup> et la surface habitable du logement est de 70 m<sup>2</sup>.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 385 000 € (5 500 € x 70 m<sup>2</sup>). Toutefois, compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, la base de l'avantage fiscal relative à cet investissement est réduite à ce montant.

### 140

**Exemple 3** : Un contribuable acquiert deux logements au titre d'une même année.

Le premier logement est acquis pour la somme de 203 000 €. Son prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 5 800 €/m<sup>2</sup> et sa surface habitable est de 35 m<sup>2</sup>.

Le deuxième logement est acquis pour la somme de 180 000 €. Son prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 6 000 €/m<sup>2</sup> et sa surface habitable est de 30 m<sup>2</sup>.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de :

- 192 500 € (5 500 € x 35 m<sup>2</sup>) au titre du premier logement ;
- 165 000 € (5 500 € x 30 m<sup>2</sup>) au titre du deuxième logement.

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite à ce montant.

### 150

**Exemple 4** : Au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un logement et réalise une souscription de parts de SCPI.

Le logement est acquis pour la somme de 350 000 €. Son prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m<sup>2</sup> et sa surface habitable est de 50 m<sup>2</sup>.

Le montant de la souscription de parts de SCPI s'élève à 50 000 €.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de la réduction d'impôt, au titre du logement le montant de 275 000 € (5 500 € x 50 m<sup>2</sup>).

Le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt relative à la souscription de parts de SCPI est de 47 500 € (95% x 50 000 €).

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite à ce montant.

## **e. Investissements concernés : investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013**

---

### **160**

Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable s'applique à l'ensemble des investissements métropolitains ou ultramarins réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La circonstance que ces investissements aient fait l'objet d'une promesse d'achat, d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ou d'un contrat de réservation avant cette date ne fait pas obstacle à l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable.

Par ailleurs, il est précisé qu'à l'exception des logements que le contribuable fait construire pour lesquels la date de réalisation de l'investissement s'entend de la date du dépôt de la demande de permis de construire (investissements qui, par ailleurs, n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt lorsque le dépôt de la demande de permis de construire intervient avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013), la circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre de la construction du logement ou de celle déposée au titre des travaux intervienne avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne fait pas obstacle à l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable.

**Remarque :** Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de cette disposition sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au [BOI-IR-RICI-230-10-30-20](#) au II § 50.

## **3. Détermination de la base de la réduction d'impôt**

---

### **170**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10](#) au II-A-2 § 220 à 490.

## **B. Souscriptions de parts de SCPI**

---

### **1. Plafond de la base de la réduction d'impôt**

---

#### **180**

Lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI, la base de la réduction d'impôt est constituée de 95 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.

Lorsque la gérance est confiée à une société de gestion, la base de l'avantage fiscal comprend la partie de la rémunération de cette société destinée à couvrir les frais de recherche des investissements, ainsi que la fraction de la rémunération destinée à couvrir les frais de collecte et la commission de gestion. Il s'agit notamment de la rémunération annuelle de la société de gestion, destinée à couvrir les opérations de gestion administrative de la société (administration générale, information des associés, distribution des revenus) et de gestion du patrimoine (recouvrement des loyers, surveillance et entretien pour assurer le maintien en bon état des immeubles).

**Remarque :** Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

## 2. Acquisition en indivision

---

190

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-B-2 § 510](#).

## C. Acquisition de logements et souscription de parts de SCPI au titre d'une même année

---

200

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-C § 520](#).

## II. Taux de la réduction d'impôt

### A. Investissements réalisés en métropole

---

210

Conformément aux dispositions du VI de l'[article 199 novovicies du CGI](#), le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les investissements afférents à des logements situés en métropole quelle que soit leur date de réalisation.

### B. Investissements réalisés outre-mer

---

#### 1. Disposition générale

---

220

Conformément aux dispositions du 3° du XII de l'[article 199 novovicies du CGI](#), le taux de la réduction d'impôt est fixé à 29 % pour les investissements afférents à des logements situés outre-mer quelle que soit leur date de réalisation.

#### 2. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI

---

230

Conformément aux dispositions du B du VIII de l'[article 199 novovicies du CGI](#), la réduction d'impôt est accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de ces souscriptions servent à financer un immeuble éligible situé outre-mer.

En conséquence, le bénéfice de la réduction d'impôt au taux de 29 % est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve exclusivement à financer un ou des immeubles situés dans un département ou une collectivité d'outre-mer.

### C. Investissements réalisés en métropole et outre-mer au titre d'une même année d'imposition

---

240

Lorsqu'au titre d'une même année, le contribuable réalise un investissement afférent à un logement situé en métropole ainsi qu'un investissement afférent à un logement situé outre-mer, le montant de la réduction d'impôt est déterminé en retenant la règle la plus favorable. Cela conduit, en pratique, à calculer le montant de réduction d'impôt en faisant prioritairement application du taux le plus élevé (taux applicable aux investissements réalisés outre-mer).



Les trois exemples au **II-C § 250 à 270** illustrent cette modalité de détermination du montant de la réduction d'impôt.

#### 250

**Exemple 1** : Un contribuable acquiert deux logements au titre d'une même année. Le premier logement est situé en outre-mer et le deuxième en métropole.

Après application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt est de 192 500 € pour le premier logement (situé outre-mer) et de 165 000 € pour le second logement (situé en métropole).

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite, en tout état de cause, à ce montant.

Par suite, conformément à la règle énoncée au **II-C § 240**, le montant de la réduction d'impôt relatif à ces investissements est fixé à 75 175 € ((192 500 € x 29 %) + (107 500 x 18 %)) et non pas de 68 850 € ((165 000 € x 18 %) + (135 000 € x 29 %)).

#### 260

**Exemple 2** : Un contribuable acquiert deux logements au titre d'une même année. Le premier logement est situé en métropole et le deuxième en outre-mer.

Après application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt est de 192 500 € pour le premier logement (situé en métropole) et de 165 000 € pour le deuxième logement (situé outre-mer).

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite, en tout état de cause, à ce montant.

Par suite, conformément à la règle énoncée au **II-C § 240**, le montant de la réduction d'impôt relatif à ces investissements est fixé à 72 150 € ((165 000 € x 29 %) + (135 000 € x 18 %)) et non pas 65 825 € ((192 500 € x 18 %) + (107 500 x 29 %)).

#### 270

**Exemple 3** : Un contribuable réalise au titre d'une même année d'imposition, une souscription de parts de SCPI destiné à financer des logements situés en métropole pour un montant de 150 000 € et acquiert un logement situé outre-mer pour un montant de 310 000 €.

Après application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt relative à l'acquisition du logement situé outre-mer est de 280 000 €.

Le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt relative à la souscription de parts de SCPI est de 142 500 € (95% x 150 000 €).

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite, en tout état de cause, à ce montant.

Par suite, conformément à la règle énoncée au **II-C § 240**, le montant de la réduction d'impôt relatif à ces investissements est fixé à 84 800 € ((280 000 € x 29 %) + (20 000 € x 18 %)) et non pas 69 150 € ((142 500 € x 18 %) + (150 000 € x 29 %)).

## III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

### A. Règle d'imputation

---

#### 280

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (la détermination du fait générateur est identique à celle précisée au [BOI-IR-RICI-230-30-10](#) au [I-A § 1](#)).

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

### 290

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu au titre des années suivantes. La fraction de réduction d'impôt non imputée ne peut donner lieu à remboursement.

## B. Ordre d'imputation

---

### 300

Conformément aux dispositions du 5 du I de l'[article 197 du CGI](#) qui prévoit les modalités d'imputation pour les réductions d'impôt mentionnées de l'[article 199 quater B du CGI](#) à l'[article 200 du CGI](#), la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) s'impute sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote lorsque le contribuable en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas s'imputer sur les impositions à taux proportionnel.



## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-30-20-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFiP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Limites d'application de la réduction d'impôt**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 3 : Modalités d'application

Section 2 : Limites d'application de la réduction d'impôt

#### **Sommaire :**

I. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

A. Limitation du nombre d'investissements éligibles par contribuable et par an

1. Dispositions générales

2. Cas des acquisitions effectuées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

3. Cas des souscriptions de parts de SCPI

B. Limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf

1. Dispositions générales

2. Investissements concernés

3. Modalités d'application

4. Sanction

5. Entrée en vigueur

II. Règles de non-cumul

A. Non-cumul avec le prêt locatif social

B. Non-cumul avec certaines réductions d'impôt

C. Non-cumul avec la déduction spécifique « conventionnement Anah »

D. Non-cumul avec la déduction de charges des revenus fonciers

III. Articulation avec d'autres dispositifs

A. Articulation avec le crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable

B. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux

C. Articulation avec l'application du régime « micro-foncier »

D. Articulation avec le régime de dérogatoire de déduction des charges applicables aux immeubles classés au titre des monuments historiques

## I. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

### A. Limitation du nombre d'investissements éligibles par contribuable et par an

---

#### 1. Dispositions générales

---

**1**

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition ou de la construction de deux logements au plus.

Pour l'application de cette disposition, le contribuable s'entend du foyer fiscal qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumises à imposition commune ainsi que des personnes à charge au sens de l'article 196 du code général des impôts (CGI), de l'article 196 A bis du CGI et de l'article 196 B du CGI. A cet égard, il est précisé que l'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

**10**

Pour les investissements prenant la forme d'une acquisition d'un logement ou d'un local, il convient de retenir la date de la signature de l'acte authentique d'achat pour apprécier la limite du nombre d'investissements éligibles à la réduction d'impôt.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un local dont la transformation donne lieu à la création de plus de deux logements, seuls deux de ces logements peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt ; dans cette situation, il appartient au contribuable de choisir les deux logements au titre desquels il souhaite bénéficier de l'avantage fiscal. Par ailleurs, il est précisé que la circonstance que l'ensemble de ces logements soient achevés ou donnés en location au titre d'années d'imposition distinctes n'a pas pour effet de tous les rendre éligibles à l'avantage fiscal ; dans ce cas, en effet, le bénéfice de la réduction d'impôt est en tout état de cause limité à deux logements.

**20**

Pour les logements que le contribuable fait construire, il convient de retenir la date du dépôt de la demande de permis de construire pour apprécier la limite du nombre d'investissements éligibles à la réduction d'impôt.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, le contribuable dépose une seule demande de permis de construire pour la construction de plus de deux logements, seuls deux de ces logements peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt ; dans cette situation, il appartient au contribuable de choisir les deux logements au titre desquels il souhaite bénéficier de l'avantage fiscal. Par ailleurs, il est également rappelé que la circonstance que l'ensemble de ces logements soient achevés ou donnés en location au titre d'années d'imposition distinctes n'a pas pour effet de tous les rendre éligibles à l'avantage fiscal ; dans ce cas, en effet, le bénéfice de la réduction d'impôt est, en tout état de cause, limité à deux logements.

**30**

Lorsqu'au titre de deux années d'imposition distinctes, un contribuable acquiert ou fait construire deux logements (soit quatre logements au total) pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt intervient la même année, chacun de ces logements ouvrira droit à l'avantage fiscal au titre de cette même année (année de survenance du fait générateur).

**Exemple :** Un contribuable acquiert en 2013 deux logements en l'état futur d'achèvement situés en métropole pour un prix total de 350 000 €. Ce même contribuable acquiert, en 2014, deux autres logements en l'état futur d'achèvement situés outre-mer pour un prix total de 320 000 €.

L'achèvement de ces quatre logements, qui correspond au fait générateur de la réduction d'impôt, intervient au cours de l'année 2015. Le montant de la réduction d'impôt imputable relatif à ces logements est déterminé comme suit :

Calcul de la réduction d'impôt

Année d'acquisition des logements en état futur d'achèvement	Année d'achèvement des logements (fait générateur)	Base de la réduction d'impôt	Taux de la réduction d'impôt	Montant total de la réduction d'impôt	Montant imputable au titre de l'imposition des revenus de l'année 2015 à 2023
2013	2015	300 000 €	18 %	54 000 €	6 000 €
2014	2015	300 000 €	29 %	87 000 €	9 667 €

Ainsi, l'année d'achèvement des logements (2015), le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt dont le montant total s'élèvera à 15 667 €. Le montant total des réductions d'impôt obtenues par le contribuable s'élèvera à 141 000 €, étalé sur neuf ans.

**Remarque :** Le prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements pris en exemple est réputé être inférieur au plafond de 5 500 €. Pour plus de précisions, sur l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-30-10](#) au I-A-2 § 60 à 160.

## 2. Cas des acquisitions effectuées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

### 40

La réduction d'impôt dont peut bénéficier l'associé personne physique d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ne peut également porter que sur deux logements au titre d'une même année d'imposition.

### 50

**Exemple 1 :** Deux personnes physiques constituent à parts égales une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette société acquiert en 2013 deux logements neufs achevés situés en métropole pour un prix de 240 000 €. Au titre de cette opération, chacun des associés pourra ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt d'un montant de 21 600 € (soit ici 240 000 € x 18 % x 1/2), étalée sur neuf ans. Si ces deux personnes physiques forment un couple soumis à imposition commune, la réduction d'impôt dont bénéficie chacun d'eux s'impute sur l'impôt sur le revenu dû par le couple, pour un montant total de 43 200 € étalé sur neuf ans.

### 60

**Exemple 2 :** Deux personnes physiques constituent à parts égales une société civile, non soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette société acquiert en 2013 trois logements neufs achevés situés en métropole pour un prix total de 390 000 € (150 000 € pour le premier logement, 140 000 € pour le deuxième et 100 000 € pour le dernier). Seule l'acquisition de deux de ces trois logements pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt. Au titre de cette opération, chacun des associés pourra ainsi bénéficier, si le choix porte sur les logements dont le prix est le plus élevé, d'une réduction d'impôt

d'un montant de 26 100 € (soit ici 290 000 € x 18 % x 1/2). Le montant total de la réduction d'impôt obtenue par les associés s'élève ainsi à 52 200 €, étalé sur neuf ans.

### 3. Cas des souscriptions de parts de SCPI

---

70

La circonstance qu'une souscription soit affectée à l'acquisition de plus de deux logements ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

En tout état de cause, le montant de la souscription retenu pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable, la somme de 300 000 €, étant précisé que ce plafond est commun avec l'acquisition de logements en direct ou via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Par ailleurs, il est précisé que la souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions étant par ailleurs remplies. En tout état de cause, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €, étant précisé que ce plafond est commun avec l'acquisition de logements en direct ou via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

**Remarque :** La souscription de parts de SCPI et l'acquisition de deux logements au titre d'une même année d'imposition ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacun de ces investissements, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

## B. Limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf

---

### 1. Dispositions générales

---

80

Au sein d'un même immeuble neuf, un pourcentage des logements, qui ne peut être inférieur à 20 %, doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, conformément aux dispositions du IX de l'[article 199 novovicies du CGI](#).

### 2. Investissements concernés

---

90

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble concerne les immeubles neufs comportant au moins cinq logements.

Les immeubles neufs s'entendent des immeubles comportant des logements neufs ou des logements acquis en l'état futur d'achèvement mentionnés au premier alinéa du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#). Pour plus de précisions sur la notion de logement neuf ou de logement acquis en l'état futur d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-10-10 aux I et II § 10 à 120](#).

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements ne s'applique pas aux immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une société civile de placement immobilier (SCPI).

### 3. Modalités d'application

---

100

Pour garantir le respect de la limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf, l'acte authentique d'acquisition des logements situés dans les immeubles concernés doit comporter une mention spécifique certifiant au contribuable que l'investissement réalisé peut ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

L'éligibilité du logement à la réduction d'impôt est, en conséquence, conditionnée par cette mention spécifique. Bien entendu, toutes les autres conditions d'application du dispositif doivent être par ailleurs remplies pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Le respect de la limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'achat du dernier logement acquis au sein des immeubles concernés.

## 4. Sanction

---

### 110

En cas de non-respect de la limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf, la personne qui commercialise les logements est passible d'une amende maximale de 18 000 € par logement ayant fait, à tort, l'objet de la mention spécifique certifiant au contribuable de la possibilité de bénéficier de l'avantage fiscal.

L'administration notifie à cette personne le montant de l'amende dont elle est passible et sollicite ses observations.

Dans l'hypothèse où la mention spécifique certifiant au contribuable de la possibilité de bénéficier de l'avantage fiscal est portée, à tort, dans l'acte authentique d'acquisition, la réduction d'impôt ne peut pas faire, à ce titre, l'objet d'une remise en cause à l'endroit du contribuable.

## 5. Entrée en vigueur

---

### 120

Un décret à paraître au Journal officiel doit fixer le pourcentage de logement devant être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Ce décret doit également fixer les conditions et les modalités d'application de la limitation du nombre de logement au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements ainsi que les modalités de recouvrement de l'amende applicable en cas de non-respect de cette limitation.

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements s'appliquera aux immeubles faisant l'objet d'un permis de construire accordé à compter de la publication de ce décret.

## II. Règles de non-cumul

### A. Non-cumul avec le prêt locatif social

---

#### 130

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du D du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#), les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS) mentionné à l'[article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot ».

### B. Non-cumul avec certaines réductions d'impôt

---

#### 140

Conformément aux dispositions du E du I de l'[article 199 novovicies du CGI](#), un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » et de l'une des réductions d'impôt suivantes accordées au titre :

- du secteur du logement en outre-mer ([CGI, art. 199 undecies A](#) et [CGI, art. 199 undecies C](#)) ;

- des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé en secteur protégé (CGI, art. 199 ter viciés).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 81 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 sept viciés du CGI.

Cela étant, il est précisé que lorsqu'au titre de l'année 2013, le contribuable acquiert, dans les conditions prévues à l'article 81 de la loi de finances pour 2013, un logement pour lequel il demande le bénéfice du dispositif « Scellier » (logement acquis au plus tard le 31 mars 2013 pour lequel un engagement de réaliser l'investissement est intervenu au plus tard le 31 décembre 2012), ce contribuable peut également bénéficier, au titre de cette même année 2013, du dispositif « Duflot » au titre de l'acquisition de deux autres logements (limite du nombre d'investissements éligibles par contribuable et par an applicable au dispositif « Duflot »).

Il est enfin rappelé que les dispositifs « Scellier » et « Duflot » entrent dans le champ du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI dont les modalités d'application sont distinctes pour chacun de ces deux avantages fiscaux (cf. III-A § 180).

## C. Non-cumul avec la déduction spécifique « conventionnement Anah »

---

### 150

Conformément aux dispositions du E du I de l'article 199 nov viciés du CGI, un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » et de la déduction spécifique en faveur des propriétaires bailleurs qui donnent en location des logements à loyers maîtrisés, en application d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) prévue au m du 1° du I de l'article 31 du CGI.

## D. Non-cumul avec la déduction de charges des revenus fonciers

---

### 160

Conformément aux dispositions du F du I de l'article 199 nov viciés du CGI, les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

## III. Articulation avec d'autres dispositifs

### A. Articulation avec le crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable

---

#### 170

Le crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable prévu à l'article 200 quater du CGI s'applique à certaines dépenses supportées par les propriétaires bailleurs dans les logements achevés depuis plus de deux ans qu'ils donnent en location.

Ainsi, un contribuable qui procède à la réhabilitation d'un logement destiné à la location et achevé depuis plus de deux ans dans lequel il réalise des dépenses d'équipements éligibles au crédit d'impôt est susceptible, sous réserve de remplir les conditions d'application propres à chacun des avantages fiscaux concernés, de pouvoir bénéficier à la fois du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater du CGI et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot ».



Dans l'hypothèse où ce contribuable choisit de bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater du CGI au titre des dépenses éligibles à cet avantage, le prix de revient du logement retenu pour la détermination de la réduction d'impôt « Duflot » est diminué du montant du crédit d'impôt ainsi obtenu.

**Exemple** : Un contribuable acquiert en 2013 un logement en vue de sa réhabilitation pour un montant de 150 000 €. Le montant des travaux de réhabilitation s'élève à 50 000 €, qui pour partie ouvrent droit pour le contribuable au crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater du CGI pour un montant (en droits) de 1 200 €. Le prix de revient à retenir pour la détermination de la réduction d'impôt « Duflot » s'établit comme suit :

Prix de revient = 150 000 € + 50 000 € - 1 200 € = 198 800 €.

En tout état de cause, il est rappelé que les dépenses qui ouvrent droit à l'un ou l'autre de ces avantages fiscaux ne peuvent pas être admises en déduction pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu.

## **B. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux**

---

### **180**

L'article 200-0 A du CGI prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux, parmi lesquels la réduction d'impôt « Duflot » prévue à l'article 199 novovicies du CGI. En application de ces dispositions, la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » est prise en compte pour la détermination du plafonnement global prévue par l'article 200-0 A du CGI.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-LIQ-20-20-10](#).

## **C. Articulation avec l'application du régime « micro-foncier »**

---

### **190**

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique de plein droit lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition.

La circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI, ne fait pas obstacle à l'application de ce régime.

## **D. Articulation avec le régime de dérogatoire de déduction des charges applicables aux immeubles classés au titre des monuments historiques**

---

### **200**

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du D du I de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI.

Par mesure de tempérament, il est cependant admis que les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, puissent bénéficier de la réduction d'impôt « Duflot », sous réserve que le bénéfice du régime dérogatoire de prise en compte des charges prévu au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI ne soit pas demandé au titre de l'immeuble concerné pendant toute la période d'engagement de location requise pour l'application du dispositif « Duflot ».

En conséquence, les contribuables peuvent au titre d'un investissement éligible aux deux dispositifs fiscaux concernés opter, dans les conditions précitées, pour l'application soit de la réduction d'impôt « Duflot », soit du régime spécifique de déduction des charges foncières des monuments historiques.





## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-40-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Remise en cause de la réduction d'impôt

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 4 : Remise en cause de la réduction d'impôt

#### Sommaire :

I. Cas de remise en cause

A. Non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location

B. Cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts

C. Non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI

II. Modalités de remise en cause

III. Cas particulier : Changement de domiciliation fiscale

#### 1

Les principaux cas de remise en cause de la réduction d'impôt « Duflot », les exceptions qu'ils comportent ainsi que les modalités de remise en cause sont exposés ci-après.

### I. Cas de remise en cause

#### A. Non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location

---

#### 10

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-230-60](#) aux I-A et I-B.

## B. Cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts

20

Cas de remise en cause	Exceptions
Mutation à titre onéreux	Les exceptions prévues en cas de non-respect de l'engagement de location exposées au <a href="#">BOI-IR-RICI-230-60</a> au I-A sont applicables.
Mutation à titre gratuit	<p>Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause.</p> <p>Toutefois, si consécutivement au décès, le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'apprécient à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée.</p>
Cession de droits indivis	<p>Les exceptions prévues en cas de non-respect de l'engagement de location exposées au <a href="#">BOI-IR-RICI-230-60</a> au I-A sont applicables.</p> <p>En tout état de cause, la mise en indivision d'un logement ou la cession de ses droits par l'un des indivisaires pendant la période d'éligibilité des dépenses ou pendant la période d'engagement de location ou de conservation des parts entraîne la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue. Toutefois, il est admis que le bénéfice de l'avantage fiscal peut être maintenu, pour la fraction de l'avantage fiscal restant à courir, au profit des ex-époux ayant souscrit initialement un engagement de location au cours de leur mariage et qui poursuivent après leur divorce la détention du bien concerné en indivision, dans le cadre d'une convention d'indivision.</p> <p>Pour plus de précisions sur le cas où le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il convient de se reporter à la ligne mutation à titre gratuit ci-dessus.</p>
Démembrement de propriété	Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer ( <a href="#">BOI-IR-RICI-230-20-10</a> au IV-A § 90).

Échange ou apport en société	Aucune.
Inscription du logement ou des titres à l'actif d'une entreprise individuelle	Aucune.

## C. Non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI

30

Cas de remise en cause	Exceptions
Défaut d'affectation de la souscription dans le délai de 18 mois ( <a href="#">BOI-IR-RICI-360-10-20</a> au <a href="#">II-B-2 § 40</a> )	Aucune.
Non-respect de l'objet social de la SCPI ( <a href="#">BOI-IR-RICI-230-10-20</a> au <a href="#">II-C-1 § 90</a> )	Aucune.

## II. Modalités de remise en cause

40

La survenance d'un événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt entraîne une remise en cause.

50

Les modalités de remise en cause du régime diffèrent selon que celle-ci a pour origine le non-respect des conditions initiales d'application du dispositif ou le non-respect de ces conditions au cours de la période d'engagement de location. Elles sont récapitulées dans le tableau figurant ci-après :

Différentes modalités de remise en cause selon l'origine du non-respect

	Modalité de remise en cause
<b>Non-respect des conditions initiales</b>	L'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de cette réduction.
<b>Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location</b>	L'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue.  Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année suivant celle de la survenance de l'événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

Les droits supplémentaires sont assortis de l'intérêt de retard et de la majoration de 10 % prévus, respectivement, par l'[article 1727 du code général des impôts \(CGI\)](#) et par l'[article 1758 A du CGI](#) et, en cas de manquement délibéré ou de manœuvres frauduleuses du contribuable, de l'application des majorations prévues aux a et c de l'[article 1729 du CGI](#).

**Remarque** : Sans préjudice des précisions apportées en cas de non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location, il est précisé qu'en cas d'interruption de la location pendant une durée supérieure à douze mois (durée supérieure à la période de vacance admise précisée au [BOI-IR-RICI-230-20-20](#) au [III-A § 40](#)), la remise en cause intervient au titre de l'année au cours de laquelle intervient l'expiration de cette période de douze mois. Dans cette situation,

l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient cet évènement est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue.

### III. Cas particulier : Changement de domiciliation fiscale

#### 60

La circonstance que le contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt transfère son domicile fiscal hors de France au cours de la période de l'engagement de location n'est pas de nature à entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal obtenu jusqu'à la date de ce transfert.

Cela étant, il est précisé que pendant les périodes d'imposition au cours desquelles le contribuable n'est pas considéré comme fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4 B du CGI, la réduction d'impôt ne peut être imputée et ne peut faire l'objet d'aucune imputation ultérieure.

Ainsi, lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France après la période d'engagement de location, l'impôt sur le revenu dû au titre des années postérieures à cet engagement ne peut pas être diminué des fractions de réduction d'impôt non imputées.

Toutefois, lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France pendant la période d'engagement de location, la réduction d'impôt s'impute à hauteur d'un neuvième de son montant, sur l'impôt dû au titre des années d'imputation restant à courir à la date du rétablissement du domicile fiscal en France.

Cette situation n'a pas pour effet :

- de prolonger la période d'imputation de la réduction d'impôt qui reste fixée à neuf ans ;
- d'étendre la période d'engagement de location exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

#### 70

**Exemple 1 :** Un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert le 1<sup>er</sup> juin 2013 un logement neuf pour lequel il demande le bénéfice de la réduction d'impôt. Le bail relatif à la location de ce logement prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Au cours de l'année 2017, le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France, avant de rétablir celui-ci en France au cours de l'année 2021.

Les années au titre desquelles la réduction d'impôt pourra être imputée sont récapitulées dans le tableau suivant :

Années d'imputation possibles - exemple 1

Années	Imputation de la réduction d'impôt à hauteur d'un neuvième de son montant
2013 à 2016	Oui
2017 à 2020	Non
2021	Oui

#### 80

**Exemple 2 :** Un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert le 6 juillet 2013 un logement neuf pour lequel il demande le bénéfice de la réduction d'impôt.

Le bail relatif à la location de ce logement prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Au cours de l'année 2019, le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France, avant de rétablir celui-ci en France au cours de l'année 2023.

Les années au titre desquelles la réduction d'impôt pourra être imputée sont récapitulées dans le tableau suivant :

Années d'imputation possibles - exemple 2

Années	Imputation de la réduction d'impôt à hauteur d'un neuvième de son montant
2013 à 2018	Oui
2019 à 2021	Non
À compter de 2022, et donc y compris au titre de 2023	Non

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-50-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »

Chapitre 5 : Obligations des contribuables et des sociétés

#### **Sommaire :**

I. Logements acquis directement par le contribuable

A. Obligations générales

B. Obligations spécifiques

1. Documents à fournir pour certains types d'investissements

2. Documents à fournir en cas de location à un organisme public ou privé

II. Logement acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

A. Obligations des sociétés

1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration

2. Obligations à l'égard des associés

a. Fourniture d'une attestation annuelle

b. Dépôt des titres

B. Obligations des associés

1. Engagement de conservation des titres

2. Justificatifs à produire les années suivantes

III. Souscriptions de parts de SCPI

A. Obligations des sociétés

1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration

2. Obligations à l'égard des associés

a. Fourniture d'une attestation annuelle

b. Dépôt des titres

B. Obligations des associés

1. Engagement de conservation des titres

## 2. Justificatifs à produire les années suivantes

1

Les obligations des contribuables et des sociétés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » sont définies ci-après.

**Remarque** : Les modèles d'engagement et d'attestations indiqués ci-dessous sont identiques à ceux proposés pour le dispositif « Scellier ». Ils peuvent être adaptés en tant que de besoin.

## I. Logements acquis directement par le contribuable

### A. Obligations générales

---

10

Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt est tenu de joindre, selon le cas, à sa déclaration des revenus de l'année d'achèvement du logement ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure :

- une note annexe établie conformément au modèle d'engagement de location à produire par les propriétaires de logements figurant au [BOI-LETTRE-000013](#) comportant :

-son identité et son adresse,

- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première mise en location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts \(CGI\)](#) ou par l'[article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#),

- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail,

- l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale, pendant une durée de neuf ans, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants. Cet engagement prévoit en outre que le loyer ne doit pas excéder les plafonds réglementaires prévus à l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI](#) ou à l'[article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#),

- les modalités de calcul de la réduction d'impôt ;

- une copie du bail. Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, le contrat de bail est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ;

- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, ce document est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

### B. Obligations spécifiques

---

20

Outre les obligations mentionnées au **I-A § 10**, les contribuables sont tenus de fournir des documents spécifiques en fonction de la nature de l'investissement ou de la nature de la location.

## 1. Documents à fournir pour certains types d'investissements

30

Les documents à fournir sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'investissement	Obligations spécifiques
Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement	Copie de la déclaration d'ouverture de chantier mentionnée à l' <a href="#">article R*. 424-16 du code de l'urbanisme</a> (ou s'il y a lieu, copie de la déclaration d'ouverture de chantier partielle) ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie (ou s'il y a lieu, copie de la déclaration partielle d'achèvement des travaux).
Construction d'un logement par le contribuable	Copie du dépôt de la demande de permis de construire, un document attestant de la date de l'obtention du permis de construire ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie.
Acquisition d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie.
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ou d'un logement réhabilité	<p>Les états descriptifs du logement avant et après travaux et attestations prévus au <a href="#">BOI-IR-RICI-230-10-30-10 au III-A-3 § 150</a> dont le modèle figure au <a href="#">BOI-ANNX-000038</a>, ainsi que, lorsque ces états sont requis, les états prévus à l'<a href="#">article L. 1334-5 du code de la santé publique (CSP)</a> et à l'<a href="#">article L. 1334-13 du CSP</a> fournis par le vendeur lors de la promesse de vente ou annexés à l'acte authentique de vente du logement.</p> <p>Ces documents sont à joindre à la déclaration de revenus de l'année d'achèvement des travaux. Dans l'hypothèse où les travaux de réhabilitation sont achevés avant l'acquisition (cas des logements acquis réhabilités), ces documents sont à joindre à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le logement a été acquis.</p> <p>Lorsque les travaux de réhabilitation sont achevés après l'acquisition (cas des logements acquis en vue de leur réhabilitation), le contribuable doit joindre, outre les documents précités, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie.</p>
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	Copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception



en mairie ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation précédente du local.

## 2. Documents à fournir en cas de location à un organisme public ou privé

### 40

Le bailleur d'un logement donné en location à un organisme qui le sous-loue doit joindre à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, outre l'ensemble des documents visés aux [I-A à I-B-1 § 10 à 30](#) :

- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ainsi qu'une copie du contrat de sous-location faisant apparaître le montant de la redevance payée par le sous-locataire ;
- une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location.

Par mesure de tempérament, la copie du contrat de sous-location pourra, le cas échéant, être remplacée par une attestation annuelle produite par l'organisme bailleur certifiant que, pour la période concernée, les conditions suivantes sont remplies :

- le logement a été loué nu à une personne physique, autre que le propriétaire ou un membre de son foyer fiscal, qui l'a occupé à titre d'habitation principale ;
- le logement n'est pas resté vacant plus de douze mois ;
- le loyer n'excède pas le plafond fixé à [l'article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI](#) ou à [l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#).

### 50

Lorsque le contrat de location ou de sous-location n'est pas signé à la date de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, ces documents sont joints à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle le contrat de location ou le contrat de sous-location est signé.

En cas de changement de locataire ou de sous-locataire au cours de la période couverte pendant l'engagement de location, le contribuable doit joindre à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu :

- une copie du nouveau bail conclu avec l'organisme locataire ;
- une copie du nouveau contrat de sous-location faisant apparaître le montant de la redevance payée par le sous-locataire ;
- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du sous-locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location.

## II. Logement acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

### 60

Les obligations déclaratives des sociétés propriétaires et les obligations déclaratives de leurs associés sont mentionnées ci-après.

### A. Obligations des sociétés

#### 1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration

### 70

Lorsque l'investissement est réalisé par une société, les obligations déclaratives prévues au [I § 10 à 50](#) incombent à la société. Les documents à produire, qui comportent l'engagement de la société de louer les logements nus pendant une durée de neuf ans, sont joints selon le cas, à sa déclaration du résultat de l'année d'achèvement du logement ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure.

## 80

L'engagement de location pris par la société prévoit que le loyer et les ressources des locataires n'excèdent pas les plafonds fixés par décret et que la location ne peut pas être conclue avec l'un de ses associés, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des associés.

## 90

Lorsqu'une même société possède plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement.

Chaque année, la société joint à sa déclaration de résultat un exemplaire de l'attestation fournie aux associés (cf. [II-A-2-a §100](#)).

Lorsque les associés d'une société d'attribution entrant dans les dispositions de l'[article 1655 ter du CGI](#) donnent personnellement en location les logements correspondant à leurs droits, tels qu'ils sont prévus dans les statuts de ladite société, il appartient à chacun d'eux de satisfaire à ces obligations, pour le logement qu'ils donnent en location, dans les mêmes conditions que s'ils réalisaient directement l'investissement.

## 2. Obligations à l'égard des associés

---

### a. Fourniture d'une attestation annuelle

---

#### 100

La société doit, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, fournir à chacun de ses associés une attestation en double exemplaire, conformément à un modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés établi par l'administration figurant au [BOI-LETTRE-000014](#), justifiant, pour l'année précédente, de l'existence à son actif de logements éligibles à la réduction d'impôt. Ce document doit comporter les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse de l'associé ;
- le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises ou transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
- la quote-part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé ;
- l'adresse du ou des immeubles ouvrant droit à la réduction d'impôt ;
- l'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions de loyer et de ressources prévues à l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI](#) ou à l'[article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#) ;
- la part du revenu net foncier correspondants aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun ;
- le montant de la réduction d'impôt correspondant aux droits de l'associé ;
- en cas de non-respect par la société ou l'associé de leurs engagements, la quote-part de la réduction d'impôt que l'associé doit ajouter à l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts sociales est intervenue.

### b. Dépôt des titres

---

#### 110

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition, de l'achèvement de l'immeuble ou des travaux, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des titres.

## B. Obligations des associés

---

### 1. Engagement de conservation des titres

---

#### 120

Les porteurs de parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt doivent s'engager à conserver lesdites parts pendant la période couverte pendant l'engagement de location pris par la société. Cet engagement est établi selon le modèle d'engagement de conservation à produire par les porteurs de titres figurant au [BOI-LETTRE-000015](#).

#### 130

L'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition, de l'achèvement de l'immeuble ou des travaux. L'engagement de conservation des titres formulé par le conjoint survivant ou assimilé doit être joint à la déclaration de revenus souscrite par ce dernier au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

### 2. Justificatifs à produire les années suivantes

---

#### 140

Pendant la durée d'application de la réduction d'impôt, les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire de l'attestation mentionnée au **II-A-2-a § 100**.

## III. Souscriptions de parts de SCPI

#### 150

Les obligations déclaratives des sociétés propriétaires et les obligations déclaratives de leurs associés sont mentionnées ci-après.

## A. Obligations des sociétés

---

### 1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration

---

#### 160

Chaque année, la société joint à sa déclaration de résultat un exemplaire des documents remis aux associés (cf. **III-A-2-a § 170**) ainsi qu'une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

### 2. Obligations à l'égard des associés

---

#### a. Fourniture d'une attestation annuelle

---

#### 170

La société civile de placement immobilier doit, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, faire parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire conformément au modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés civiles de placement immobilier figurant au [BOI-LETTRE-000016](#) et comportant les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse des associés ;
- le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;
- la date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;
- le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises, au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
- l'attestation que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, servent exclusivement à financer un ou plusieurs investissements pour lesquels les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) sont réunies ;
- la nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, l'adresse des logements concernés, leur date d'acquisition ou d'achèvement, la date de leur première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI](#) ou par l'[article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI](#) ;
- l'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- l'engagement par la société de louer le logement dans les conditions et limites prévues à l'article 199 novovicies du CGI. La société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.

## **b. Dépôt des titres**

---

### **180**

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des parts.

## **B. Obligations des associés**

---

### **1. Engagement de conservation des titres**

---

#### **190**

Les porteurs de parts doivent s'engager à conserver les parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. Cet engagement, qui doit être établi conformément au modèle d'engagement de conservation à produire par les porteurs de titres figurant au [BOI-LETTRE-000015](#), est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

#### **200**

Si le porteur de parts entend bénéficier de l'avantage fiscal au titre de la souscription à une augmentation de capital en vue d'un nouvel investissement réalisé par la SCPI, il doit souscrire un nouvel engagement de conservation des titres acquis lors de la souscription réalisée.

## 210

Les associés joignent également à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire de l'attestation mentionnée au **III-A-2-a § 170** ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

## 2. Justificatifs à produire les années suivantes

### 220

Pendant la durée d'application de la réduction d'impôt, les associés joignent à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire des documents remis par la société (cf. [III-A-2-a § 170](#)) ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000013-20130715

Date de publication : 15/07/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

### LETTRE - IR - Modèle d'engagement de location à produire par les propriétaires de logements (Dispositif SCCELLIER)

---

Je soussigné (*nom, prénom*) :

Agissant en qualité de (*cochez la case utile*) :

# Propriétaire

# Gérant de la société (raison sociale) :

demeurant (*adresse complète du propriétaire ou du gérant*)

Code postal [ ][ ][ ][ ][ ] Commune :

Adresse (*du siège social de la société*) :

Code postal [ ][ ][ ][ ][ ] Commune :

M'engage à louer non meublé à usage d'habitation principale, à un loyer n'excédant pas les plafonds prévus à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI (ou à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au même code si la location est consentie dans les conditions du secteur intermédiaire) à une personne autre :

# qu'un membre de mon foyer fiscal

# que l'un des associés de la société propriétaire du logement ou un membre du foyer fiscal de cet associé (*investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société non soumis à l'impôt sur les sociétés*)

# qu'un ascendant ou descendant du propriétaire du logement ou de l'associé de la société propriétaire du logement (*location dans le secteur intermédiaire*)

le logement ci-dessous :

Adresse du logement :

Code postal [ ][ ][ ][ ][ ] Commune :

Date d'acquisition de l'immeuble : [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

Date du dépôt de la demande de permis de construire : [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

(A ne remplir que pour les logements que le contribuable fait construire)

Date d'acquisition du local : [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

(A ne remplir qu'en cas de transformation d'un local en logement)

Nature de son affectation antérieure :

(A ne remplir qu'en cas de transformation d'un local en logement)

Date d'achèvement de l'immeuble : [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

Prix d'acquisition ou de revient retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt

Date de prise d'effet de la location : [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

Loyer mensuel hors charges : [ ][ ][ ][ ], [ ][ ]

Surface du logement à prendre en compte : [ ][ ][ ] en m<sup>2</sup>

Cas d'une location à certains organismes publics ou privés :

Nom de l'organisme locataire :

Adresse de l'organisme locataire :

Code postal [ ][ ][ ][ ][ ] Commune :

Nom du sous-locataire :

Fait à ..... , le [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

Signature :

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)



## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ANNX-000038-20120912

Date de publication : 12/09/2012

DGFIP

autres annexes

### États descriptifs du logement avant et après travaux

---

1 - Désignation du logement à réhabiliter :

Adresse complète de l'immeuble – étage :

Référence cadastrale portée dans l'acte :

2 - Description du logement avant travaux :

(partie à remplir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié ne participant pas à la réalisation des travaux )

a) Caractéristiques d'un logement décent :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement ne doit pas présenter avant la réalisation des travaux les caractéristiques d'un logement décent pour au moins quatre des rubriques mentionnées ci dessous.

	Conforme aux caractéristiques d'un logement décent	Non conforme aux caractéristiques d'un logement décent
1. Composition du logement : a) nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ; b) surface habitable et hauteur sous plafond au sens de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.		
2. Etat général du gros œuvre		
3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement		

4. Etat de la toiture et de la charpente		
5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasse		
6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité		
7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante		
8. Electricité : sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles		
9. Gaz : sécurité et état général		
10. Etat des réseaux d'eau : a) alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ; b) évacuation des eaux usées et des eaux vannes.		
11. Installations sanitaires : présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude		
12. Etat de la cuisine : existence d'une cuisine (ou coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson		
13. Dispositif de chauffage : description et état général ; adaptation aux caractéristiques du logement ; dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion		
14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : description et état général		
15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage		

b) Performances techniques :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement ne doit pas présenter, avant la réalisation des travaux, au moins six des performances techniques mentionnées ci-dessous.

	Avant travaux
1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation	
2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble	
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante	
4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes : a) présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ; b) protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ; c) liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ; d) dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ; e) élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ; f) conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ; g) en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles.	
5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manœuvrable ; qualité de la combustion	
6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)	

7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide	
8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales	
9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)	
10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble	
11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique ( $U_w$ ) inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement. Si le respect de cette exigence impose le remplacement de ces éléments, la valeur $U_w$ doit alors être inférieure à $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation de remplacement si l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, requis pour l'autorisation des travaux, permet une amélioration des éléments existants permettant d'atteindre une valeur inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ .	
12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique présence :  a) d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence $Rt2000$ ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;  b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;  c) ou un chauffage par un système thermodynamique.	

Je, soussigné, M.

contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié,

atteste que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence pour les rubriques suivantes :

(Daté, signé )

La présente attestation engage la responsabilité de son signataire, qui doit être couvert par une assurance professionnelle.

3 - Description du logement après travaux :

(partie à remplir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié ne participant pas à la réalisation des travaux )

a) Caractéristiques d'un logement décent :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement doit présenter, après la réalisation des travaux, les caractéristiques d'un logement décent pour l'ensemble des rubriques mentionnées ci dessous.

	Conforme aux caractéristiques d'un logement décent	Non conforme aux caractéristiques d'un logement décent
1. Composition du logement : a) nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ; b) surface habitable et hauteur sous plafond au sens de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.		
2. Etat général du gros œuvre		
3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement		
4. Etat de la toiture et de la charpente		
5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasse		
6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité		
7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante		
8. Electricité : sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles		
9. Gaz : sécurité et état général		
10. Etat des réseaux d'eau : a) alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ; b) évacuation des eaux usées et des eaux vannes.		
11. Installations sanitaires : présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude		
12. Etat de la cuisine : existence d'une cuisine (ou coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et		

eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson		
13. Dispositif de chauffage : description et état général ; adaptation aux caractéristiques du logement ; dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion		
14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : description et état général		
15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage		

b) Performances techniques acquises :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement doit présenter, après la réalisation des travaux, l'ensemble des performances techniques figurant dans les rubriques mentionnées ci-dessous.

	Avant travaux	Après travaux
1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation		
2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble		
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante.		
4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes : a) présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ; b) protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ;		

<p>c) liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ;</p> <p>d) dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ;</p> <p>e) élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ;</p> <p>f) conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ;</p> <p>g) en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles.</p>		
<p>5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manoeuvrable ; qualité de la combustion ;</p>		
<p>6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)</p>		
<p>7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide</p>		
<p>8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales</p>		
<p>9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)</p>		



10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble		
11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique ( $U_w$ ) inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement. Si le respect de cette exigence impose le remplacement de ces éléments, la valeur $U_w$ doit alors être inférieure à $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation de remplacement si l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, requis pour l'autorisation des travaux, permet une amélioration des éléments existants permettant d'atteindre une valeur inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ .		
12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique présence :  a) d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence RT 2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage (présence d'une chaudière correspondant aux caractéristiques thermiques de référence de l'article 22 de l'arrêté du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments ;  b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;  c) ou un chauffage par un système thermodynamique.		

Je, soussigné, M

contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié, atteste que :

- les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent ;
- l'ensemble des performances techniques mentionnées au b) du 3 sont respectées ;
- six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux.

(Daté, signé, cachet)

La présente attestation engage la responsabilité de son signataire, qui doit être couvert par une assurance professionnelle.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

Extrait du  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000014-20130715

Date de publication : 15/07/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR - Modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés  
non soumises à l'impôt sur les sociétés (Dispositif SCCELLIER)**

---

**A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :**

M.....

demeurant :

Situation du compte :

	Nombre	Numéros
Parts détenues au 1er janvier :		
Parts acquises entre le 1er janvier et le 31 décembre :		
Parts cédées entre le 1er janvier et le 31 décembre		
Parts détenues au 31 décembre :		

Part des revenus de l'immeuble de la société correspondant aux droits de l'associé : %

Immeubles	1	2	3
Adresse de ou des immeubles ouvrant droit à la réduction d'impôt			
Montant de la réduction d'impôt correspondant aux droits de l'associé			
Montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé			

<p>- droit commun - art. 31-I-1° I (déduction spécifique de 30 %)</p>			
<p>En cas de non-respect par la société ou l'associé de son engagement, réintégration à opérer l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement est intervenue de la quote-part :</p> <p>- de la réduction d'impôt - de la déduction spécifique de 30 %</p>			

## B. ATTESTATION DE LA SOCIETE

M..... agissant au nom de la société dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;
- déclare que le ou les immeubles désignés au A :
- sont affectés à la location conformément aux dispositions prévues à l'article 199 septvicies du CGI (1)
- sont affectés à la location dans le secteur intermédiaire ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI) et de la déduction spécifique de 30% prévue au I du 1° du I de l'article 31 du CGI (1)
- seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux (1), la date d'achèvement de l'immeuble(1), ou la date de son acquisition (1) conformément aux dispositions prévues à l'article 199 septvicies du CGI

A , le

(signature)

(1) Rayer la mention est inutile

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

Extrait du  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000015-20130715

Date de publication : 15/07/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR- Modèle d'engagement de conservation à  
produire par les porteurs de titres (Dispositif SCELLIER)**

---

Je soussigné :

demeurant :

m'engage à conserver les parts n°.....de la société .....jusqu'au terme de l'engagement de location du logement ou de conservation des parts souscrit par cette société et annexé au présent engagement.

Nature de l'investissement (acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI ou souscription au capital initial ou aux augmentations de capital d'une SCPI) :

Prix d'acquisition ou de souscription effectivement acquitté au 31 décembre :

A , le

(signature)

Nota : Joindre une copie de l'engagement souscrit par la société.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

Extrait du  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000016-20130715

Date de publication : 15/07/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE - IR - Modèle d'attestation annuelle fournie  
par les sociétés civiles de placement immobilier  
(Dispositif SCCELLIER, art.199 septvicies du CGI)**

A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :

M.

Demeurant :

Situation du compte :

Situation au 1er janvier			Acquisition ou souscription de parts entre le 1er janvier et le 31 décembre			Cession ou échange de parts entre le 1er janvier et le 31 décembre			Situation au 31 décembre	
Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Date de la souscription et/ou de l'acquisition des parts	Valeur nominale	Nombre et numéros des parts	Valeur nominale
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

Immeubles acquis ou construits au moyen des titres					
Désignation des immeubles	Pourcentage de la souscription investie	Date d'acquisition ou d'achèvement	Date de la première mise en location	Surface à prendre en compte	Montant des loyers mensuels, charges non comprises
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.

**B. ATTESTATION DE LA SOCIETE**

M..... agissant au nom de la société..... dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;
- déclare que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI) sont réunies ;
- déclare que le produit de la souscription annuelle a été intégralement investi dans les dix huit mois qui ont suivi la clôture de celle-ci ;
- déclare que le ou les immeubles désignés au A seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de *douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux <sup>(1)</sup>, la date d'achèvement de l'immeuble <sup>(1)</sup>, ou la date de son acquisition <sup>(1)</sup>* conformément aux dispositions prévues à l'article 199 septvicies du CGI.

A ....., le .....(Date et signature)

<sup>(1)</sup> Rayer la mention inutile

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)



## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-80-20-10-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### IR - Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques - Modalités d'application - Règles générales

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 8 : Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques

Chapitre 2 : Modalités d'application

Section 1 : Règles générales

#### Sommaire :

I. Base de la réduction d'impôt

A. Base de calcul

1. Construction ou acquisition d'un logement neuf

a. Base de calcul constituée par le prix de revient du logement

b. Limitation de la surface habitable à retenir en cas d'investissement neuf réalisé pour les besoins de l'habitation principale du propriétaire

1° Surface habitable à prendre en compte

2° Limites de surface habitable à prendre en compte

3° Appréciation des personnes destinées à occuper à titre principal le logement

2. Travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique

3. Souscription de parts ou de titres

B. Plafonnement de la base

1. Investissements plafonnés

2. Surface à prendre en compte

3. Montant du plafonnement

4. Articulation du plafonnement avec la limite de surface habitable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal en cas d'investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants

C. Répartition de la base

II. Taux de la réduction d'impôt

- A. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés au plus tard le 31 décembre 2010
    - 1. Taux initial
    - 2. Taux majoré
      - a. Logements situés dans une zone urbaine sensible
        - 1° Création de zones franches urbaines de troisième génération
        - 2° Extension géographique du dispositif existant aux logements situés dans une zone franche urbaine de troisième génération
      - b. Réalisation de dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable
      - c. Souscription
  - B. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011
    - 1. Dispositions générales
      - a. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)
      - b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2011
        - 1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)
    - 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique
      - a. Principe
      - b. Exceptions
        - 1° En cas d'acquisition d'un logement neuf
        - 2° Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement
        - 3° Pour les travaux de réhabilitation ou de confortation des logements anciens contre le risque sismique
  - C. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2012
    - 1. Dispositions générales
      - a. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la deuxième réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)
      - b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2012
        - 1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)
    - 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique de 15 %
      - a. Principe
      - b. Exceptions
  - D. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013
- III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt
- A. Fait générateur
    - 1. Acquisition ou construction d'un logement
    - 2. Notion d'achèvement
    - 3. Souscription de parts ou actions
    - 4. Réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique
  - B. Modalités d'imputation
    - 1. Imputation
    - 2. Non-restitution
  - C. Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

## I. Base de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient ou le prix d'acquisition du logement (dans la limite énoncée au a du 2 de l'article 199 undecies A du code général des impôts (CGI) lorsque l'investissement est réalisé par le contribuable pour les besoins de son habitation principale), le montant des travaux de réhabilitation ou de confortation contre le risque sismique ou le prix de souscription des parts ou actions (cf. I-A § 10 à 90).

Cette base est plafonnée, pour les investissements immobiliers, à un montant fixé par mètre carré de surface habitable (cf. I-B § 100 à 150).

Elle est répartie sur cinq ans en principe et sur dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale (cf. I-C § 160 à 170).

## A. Base de calcul

---

### 1. Construction ou acquisition d'un logement neuf

---

#### a. Base de calcul constituée par le prix de revient du logement

---

##### 10

En cas de construction ou d'acquisition d'un immeuble neuf affecté à l'habitation principale du propriétaire ou du locataire, le prix de revient du logement s'entend de tous les éléments constitutifs du coût de la construction. Il s'agit :

- en cas de construction : du prix du terrain dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> comprenant, outre le prix en principal, les honoraires de notaire et les droits d'enregistrement, des frais d'architecte, du prix d'achat des matériaux, des mémoires des entrepreneurs et autres frais généraux engagés pour la construction ;
- en cas d'acquisition : du prix effectivement versé (terrain et construction), majoré des frais d'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre, taxe de publicité foncière, droits d'enregistrement ou TVA.

Ce prix doit être diminué des remises, réductions, primes ou bonifications dont peut bénéficier l'acquéreur.

##### 20

En cas d'acquisition d'un local à usage mixte, le prix de revient ou d'acquisition est retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite du rapport existant entre la surface affectée à l'habitation principale et ses dépendances (caves, greniers, terrasses, etc.) et la superficie totale du local.

En cas de reconstruction d'un immeuble qui était précédemment à usage mixte, la totalité du prix de revient ou d'acquisition du nouvel immeuble peut ouvrir droit à réduction d'impôt si le local issu de la transformation est affecté à usage exclusif d'habitation. Si tel n'est pas le cas, seule la fraction du prix correspondant aux logements issus de la transformation est retenue.

#### b. Limitation de la surface habitable à retenir en cas d'investissement neuf réalisé pour les besoins de l'habitation principale du propriétaire

---

##### 30

Dans le cas de la construction ou de l'acquisition d'un immeuble neuf que le propriétaire affecte à son habitation principale, le a du 2 de l'article 199 undecies A du CGI, modifié sur ce point par le 1° du I de l'article 38 de la loi n° 2009-594 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), prévoit que le prix de revient ou d'acquisition du logement éligible à l'avantage fiscal est pris en compte dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>, selon le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement concerné.

Cette limite de surface habitable, selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre d'habitation principale, concerne les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, sous réserve des précisions apportées au [II-C-1 § 70 du BOI-IR-RICI-80-10-10](#). En effet, des dispositions transitoires d'entrée en vigueur des nouvelles règles plus restrictives introduites par l'article 38 de la LODEOM en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf que le contribuable affecte à son habitation principale sont prévues.

### 1° Surface habitable à prendre en compte

**40**

La surface habitable s'entend de celle définie à l'[article R\\*. 111-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#). Elle est précisée au [II-C-1-c § 240 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#).

### 2° Limites de surface habitable à prendre en compte

**50**

Le [décret n° 2009-1779 du 30 décembre 2009](#), qui modifie à cet effet le II de l'[article 46 AG terdecies de l'annexe III au CGI](#), fixe les limites de surface habitable comme suit :

Limites de surface habitable à retenir en cas d'investissement neuf  
réalisé pour les besoins de l'habitation principale du propriétaire

Nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement	Limite de surface habitable à prendre en compte
Personne seule	65 m <sup>2</sup>
Couple	77,5 m <sup>2</sup>
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	90 m <sup>2</sup>
Majoration par personne supplémentaire à charge, dans la limite de cinq personnes	12 m <sup>2</sup>

### 3° Appréciation des personnes destinées à occuper à titre principal le logement

**60**

La limite de surface habitable à prendre en compte s'apprécie à la date à laquelle le logement est affecté à l'habitation principale du contribuable, c'est-à-dire à la date d'achèvement du logement ou à la date d'acquisition si elle est postérieure.

La circonstance que le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement évolue au cours de la période d'application de l'avantage fiscal est sans incidence sur son montant.

**70**

Pour l'appréciation de la limite de la base de la réduction d'impôt en fonction de la surface habitable du logement, il convient d'entendre :

- par couple, soit des conjoints ou des partenaires à un PACS soumis à une imposition commune, soit des conjoints ou des concubins soumis à une imposition séparée ;
- par personnes à charge, les personnes à charge au sens de l'[article 196 du CGI](#), de l'[article 196 A bis du CGI](#) et de l'[article 196 B du CGI](#). Toutefois, il est admis que les ascendants et descendants du contribuable qui ne sont pas à charge au sens des articles précités (comme par exemple les enfants ne remplissant plus les conditions de rattachement), soient prises en compte dans la limite d'une surface habitable de 12 m<sup>2</sup>.

Il appartient au contribuable d'établir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, que les personnes prises en compte pour la limitation de la base de la réduction d'impôt sont bien destinées à occuper à titre principal le logement.

## 2. Travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique

---

80

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des travaux tels que définis au I § 1 du [BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#), à l'exclusion du prix d'acquisition du logement.

Seules ouvrent droit à réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, lorsqu'il y a lieu, sous déduction des primes, aides ou subventions apportées au contribuable pour la réalisation des travaux.

La réduction d'impôt s'applique à la somme du coût des matériaux ou équipements utilisés pour la réalisation des travaux et de la main d'œuvre correspondante, tels qu'ils figurent sur la facture délivrée par l'entreprise. Dès lors que les travaux de réhabilitation doivent être réalisés par une entreprise, le coût des matériaux ou équipements acquis directement par le contribuable est exclu de la base de la réduction d'impôt quand bien même ces matériaux ou équipements seraient installés par une entreprise.

## 3. Souscription de parts ou de titres

---

90

En cas de souscription de parts ou de titres de sociétés visées à l'[article 199 undecies A du CGI](#), la réduction est calculée sur le prix de souscription de parts ou actions ou sur le montant des souscriptions en numéraire effectivement acquitté. Ces sommes comprennent, le cas échéant, le montant de la prime d'émission. L'acquisition de droits de souscription n'ouvre pas droit à réduction.

## B. Plafonnement de la base

---

100

Le 5 de l'[article 199 undecies A du CGI](#) prévoit, pour le calcul de la réduction d'impôt sur le revenu, que les sommes versées au titre des investissements réalisés outre-mer dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e) sont prises en compte dans la limite d'un plafond fixé par mètre carré de surface habitable (plafond apprécié hors taxes).

### 1. Investissements plafonnés

---

110

La base de la réduction est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable pour les investissements dans le secteur du logement et visés aux a, b, c, d et e du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#). Il s'agit des investissements examinés au [BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#).

### 2. Surface à prendre en compte

---

120

La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable au sens de l'[article R\\*. 111-2 du CCH \(CGI, ann. III, art. 46 AG terdecies\)](#). Elle est précisée au [II-C-1-c § 240 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#).

### 3. Montant du plafonnement

---

130

La base de la réduction d'impôt est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable ([CGI, art. 199 undecies A, 5](#)). Cette limite est relevée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût

de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). La moyenne est celle des quatre indices connus au 1<sup>er</sup> novembre qui précède la date de référence.

La limite applicable aux investissements réalisés en 2013 est fixée à 2 438 € hors taxes par m<sup>2</sup> de surface habitable (il est rappelé que cette limite était fixée à 2 309 € par m<sup>2</sup> pour les investissements réalisés en 2012). Cette limite s'applique quelle que soit la collectivité dans laquelle l'investissement est réalisé (départements d'outre-mer (DOM), Saint-Martin, Saint-Barthélemy, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et Terres australes et antarctiques françaises).

Il est précisé que pour l'appréciation du plafond applicable, cette limite doit être, le cas échéant, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable, puis multipliée par le nombre de mètres carrés de surface habitable.

#### 4. Articulation du plafonnement avec la limite de surface habitable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal en cas d'investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants

---

##### 140

La base de calcul de la réduction d'impôt en faveur des investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants ([CGI, art. 199 undecies A, 2-a](#)) est donc soumise à deux limites :

- limitation de la surface habitable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal ;
- limitation à un montant par mètre carré de surface habitable.

Pour obtenir la base de la réduction d'impôt, il convient de déterminer la surface du logement à retenir selon le nombre de personnes destinées à l'occuper à titre principal puis de vérifier si, au prix de revient de la surface ainsi déterminée, le plafonnement au montant fixé par mètre carré de surface habitable doit ou non être appliqué.

##### 150

**Exemple 1 :** En vue d'y fixer sa résidence principale, un contribuable célibataire (sans aucune personne à charge) acquiert en 2012 un logement situé outre-mer d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> pour un montant de 190 000 €.

En application du a du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#), le prix de revient de l'investissement est pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la limite d'une surface habitable de 65 m<sup>2</sup>, soit un prix de revient de 154 375 € (190 000 € x 65 m<sup>2</sup> / 80 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, le 5 de l'article 199 undecies A du CGI prévoit que les sommes versées sont prises en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la limite d'un plafond fixé par mètre carré de surface habitable, soit, en 2012, 2 309 € hors taxes par mètre carré de surface habitable.

Au cas particulier, la surface habitable retenue pour l'avantage fiscal étant de 65 m<sup>2</sup>, le plafond s'établit à 150 085 € (2 309 € x 65 m<sup>2</sup>). La réduction d'impôt est donc déterminée sur la base d'un prix de revient plafonné à 150 085 €.

**Exemple 2 :** Mêmes données que dans l'exemple 1 mais le prix d'acquisition du logement s'établit à 170 000 €.

En application du a du 2 de l'article 199 undecies A du CGI, le prix de revient de l'investissement est pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la



limite d'une surface habitable de  $65 \text{ m}^2$ , soit un prix de revient de 138 125 € ( $170\,000 \text{ €} \times 65 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2$ ).

Par ailleurs, le 5 de l'article 199 undecies A du CGI prévoit que les sommes versées sont prises en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la limite d'un plafond fixé par mètre carré de surface habitable, soit, en 2012, 2 309 € hors taxes par mètre carré de surface habitable. Soit un plafond de 150 085 € ( $2\,309 \text{ €} \times 65$ ).

Au cas particulier, ce dernier plafonnement ne trouvera pas à s'appliquer puisque le prix de revient du logement calculé sur la base de la surface éligible (138 125 €) lui est inférieur.

La réduction d'impôt est donc déterminée sur la base d'un prix de revient de 138 125 €.

## C. Répartition de la base

---

### 160

La réduction d'impôt est en principe étalée sur cinq ans. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né. Le taux de la réduction d'impôt applicable au titre des années d'étalement est le même que celui en vigueur au titre de l'année de réalisation de l'investissement.

Par exception, elle est étalée sur dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant cinq ans. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 10 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction est né.

### 170

Seules les sommes effectivement versées, quelle que soit l'origine des fonds (empruntés ou non), au 31 décembre ouvrent droit à réduction d'impôt. Les versements effectués postérieurement au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction est né (solde versé par exemple à la remise des clefs en cas d'acquisition en état futur d'achèvement, versements complémentaires en cas de travaux supplémentaires imprévus, etc.) sont exclus de la base ouvrant droit à réduction d'impôt.

Lorsque le bien a été acquis par une indivision autre que successorale, la base de la réduction d'impôt est égale aux sommes effectivement payées par chaque indivisaire.

En cas de versements échelonnés (vente en l'état futur d'achèvement notamment), les versements antérieurs sont additionnés aux sommes versées l'année ouvrant droit à réduction. Le total ainsi obtenu est réparti sur cinq ou dix ans.

**Exemple :** Acquisition en l'état futur d'achèvement le 1<sup>er</sup> juillet N d'un appartement destiné à la location au prix de 120 000 € avec versement de 25 % du prix soit 30 000 €.

Achèvement de l'immeuble le 1<sup>er</sup> juin N+1 avec versement du solde soit 90 000 €.

En N+1, la base de la réduction d'impôt sera égale à  $(30\,000 \text{ €} + 90\,000 \text{ €}) \times 20\% = 24\,000 \text{ €}$ . En N+2, N+3, N+ 4 et N+5, la base sera également de 24 000 €.

## II. Taux de la réduction d'impôt

### 180

Le taux de la réduction d'impôt varie selon la nature et la date de réalisation de l'investissement (la date de réalisation de l'investissement est définie au [II-A § 340 à 350 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

Par ailleurs, pour les investissements locatifs neufs, le taux de la réduction d'impôt varie selon :

- le secteur locatif auquel est affecté le bien (secteur libre ou secteur intermédiaire) ;



- la date d'engagement de l'investissement au sens du 6 bis de l'[article 199 undecies A du CGI \(BOI-IR-RICI-80-10-20-10 au II-B § 360 à 420\)](#).

Lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré. Enfin, pour les investissements dans le secteur du logement réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré si le bien est situé dans une zone urbaine sensible.

## 190

Les taux de la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer, applicables selon ces différents critères sont récapitulés au [BOI-ANNX-000052](#).

# A. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés au plus tard le 31 décembre 2010

---

## 1. Taux initial

---

### 200

Pour les investissements réalisés dans le secteur du logement ([BOI-IR-RICI-80-10-20-10 au II-A § 340 à 350](#)), la réduction d'impôt s'applique au taux de :

- 25 % en cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale pendant cinq ans ([CGI, art. 199 undecies A, 2-a](#)) ;
- 25 % en cas de réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation des logements contre le risque sismique ([CGI, art. 199 undecies A, 2-e](#)) ;
- 40 % pour les investissements neufs donnés en location dans le secteur libre ([CGI, art. 199 undecies A, 2-b, c et d](#)) ;
- 50 % pour les investissements neufs donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions rappelées au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#) ([CGI, art. 199 undecies A, 2-b, c et d](#)).

### 210

Pour les investissements réalisés dans les autres secteurs d'activité ([BOI-IR-RICI-80-10-30](#)), le taux de la réduction d'impôt est de 50 %.

## 2. Taux majoré

---

### 220

Lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, les taux mentionnés au [II-A-1 § 200](#) peuvent être majorés de quatre points. Enfin, pour les investissements dans le secteur du logement réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, les taux de la réduction d'impôt peuvent être majorés de dix points si le bien est situé dans une zone urbaine sensible.

Pour connaître le taux de la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer, applicable en cas de situation du bien dans une ZUS ou/et de réalisation de dépenses d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, se reporter au [BOI-ANNX-000052](#).

### a. Logements situés dans une zone urbaine sensible

---

### 230

Pour les investissements réalisés dans le secteur du logement dans les DOM et à Mayotte, les taux de réduction d'impôt sont majorés de dix points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible (ZUS).

Les ZUS, définies au 3 de l'[article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire](#), sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi.

Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine (ZRU) et les zones franches urbaines (ZFU). Dans les départements d'outre-mer, ces zones sont délimitées en tenant compte des caractéristiques particulières de l'habitat local. La liste des zones urbaines sensibles est fixée par décret.

Le [décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996](#) modifié par le [décret n° 2001-253 du 26 mars 2001](#) et le [décret n° 2001-707 du 31 juillet 2001](#) délimite les quartiers et communes situés dans les départements d'outre-mer qui font partie des zones urbaines sensibles.

### 1° Création de zones franches urbaines de troisième génération

#### **240**

L'[article 26 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances](#) modifie en le complétant le B du 3 de l'[article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire](#). Ces dispositions créent de nouvelles zones franches urbaines dites de troisième génération, qui constituent une sous-catégorie de zones urbaines sensibles visées par le dispositif de majoration des taux de la réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre des investissements réalisés outre-mer.

Les critères permettant de définir les nouvelles zones franches urbaines et la liste des zones concernées sont fixés par le [décret n° 2006-930 du 28 juillet 2006 portant création de zones franches urbaines](#) d'une part, et, d'autre part, par le [décret n° 2006-1623 du 19 décembre 2006 portant délimitation des zones franches urbaines créées](#), adoptés en application de l'article 26 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances.

Il s'agit de quartiers comptant plus de 8 500 habitants et qui sont particulièrement défavorisés au regard des critères pris en compte pour la détermination des zones de redynamisation urbaine.

### 2° Extension géographique du dispositif existant aux logements situés dans une zone franche urbaine de troisième génération

#### **250**

La modification législative citée au **II-A-1-a-1° § 240** a pour conséquence d'étendre le bénéfice de la majoration des taux de la réduction d'impôt sur le revenu, prévue au septième alinéa du 6 de l'[article 199 undecies A du CGI](#), aux investissements réalisés dans les zones franches urbaines ainsi créées qui se situent dans une des collectivités territoriales considérées (DOM et Mayotte).

Les délimitations précises des zones concernées figurent dans le [décret n° 2006-1623 du 19 décembre 2006](#).

### b. Réalisation de dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

#### **260**

Les taux de la réduction d'impôt sont majorés de quatre points, selon les dispositions du dernier alinéa du 6 de l'[article 199 undecies A du CGI](#), lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement et ce, quel que soit le lieu de réalisation de l'investissement.

Les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable font l'objet d'une liste fixée par l'[article 18-0 bis de l'annexe IV au CGI](#). Cette liste est limitative. Il s'agit :

- des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire ;
- des systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire, éolienne, hydraulique ou de biomasse ;
- des pompes à chaleur ;

- des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses tels que les poêles, les foyers fermés, les inserts des cheminées intérieures et les chaudières.

## 270

Le relèvement du taux de la réduction d'impôt s'applique sur le prix d'acquisition ou de revient du logement et non sur le seul coût des travaux d'installation des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable. La circonstance que les équipements de production d'énergie renouvelable aient été installés par le contribuable lui-même, et non par une entreprise, ne fait pas obstacle au bénéfice de la majoration du taux de la réduction d'impôt.

### c. Souscription

## 280

En cas d'investissement réalisé sous forme de souscription, les taux de réduction d'impôt n'ouvrent droit à majoration qu'à la condition que l'ensemble des logements acquis ou construits au moyen de la souscription soient situés dans une des zones définies au **II-A-2-a § 230 à 250** ou/et soient munis d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

## **B. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011**

### 1. Dispositions générales

#### **a. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)**

## 290

L'[article 105 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011](#) prévoit, sous réserve d'exceptions, une réduction homothétique de 10 % des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'[article 200-0 A du CGI](#) (« rabot »), sous réserve de quelques exceptions.

A ce titre, les taux de l'avantage fiscal prévu à l'[article 199 undecies A du CGI](#) font l'objet d'une réduction de 10 % pour les investissements réalisés en 2011 (sur la date de réalisation de l'investissement, se reporter au [II-A § 340 à 350 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

#### **b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2011**

##### **1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI**

## 300

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 10 %, est ramené à :

- 22 % pour les investissements visés aux a et e du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#) ;
- 45 % pour les investissements dans les autres secteurs d'activités visés aux f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI.

##### **2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI**

## 310

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 10 %, est ramené à :

- 36 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 31 décembre 2010. Ce taux est porté à 45 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20 ;
- 27 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2011. Ce taux est porté à 40 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20.

Ainsi, les investissements locatifs neufs réalisés en 2011 peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt calculée au taux suivant :

Taux de la réduction d'impôt des investissements locatifs visés au b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Affectation du logement	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré au plus tard le 31 décembre 2010	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré en 2011
Logement donné en location dans le secteur libre	36 %	27 %
Logement donné en location dans le secteur intermédiaire	45 %	40 %

### 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)

#### 320

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré selon que le logement est situé dans une zone urbaine sensible (ZUS). En outre, quel que soit le lieu de réalisation de l'investissement, le taux peut être majoré lorsqu'une dépense d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable y est réalisée (cf. II-A-2 § 220 à 280).

Cette majoration, qui était initialement de dix points (ZUS) et/ou quatre points (énergie renouvelable) pour les investissements réalisés au plus tard le 31 décembre 2010 est également soumise au rabot de 10 %. Dans ce cas, la réduction homothétique de 10 % s'effectue sur un taux majoré. Il faut ainsi appliquer d'abord la majoration de quatre et/ou dix points au taux initial non raboté, puis « raboter » le taux ainsi obtenu.

Pour connaître le taux de la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer, applicable en cas de situation du bien dans une zone urbaine sensible ou/et de réalisation de dépenses d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, se reporter au BOI-ANNX-000052.

## 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique

### a. Principe

#### 330

En principe, le "rabot" de 10% de certains avantages fiscaux s'applique au titre des dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### b. Exceptions

#### 340

Par exception, la réduction homothétique du taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011 ne s'applique pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Dans ce cas, les investissements réalisés en 2011 ne sont pas concernés par la réduction du taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabot » de l'année 2011. Ils sont éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI au taux en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

L'engagement de réaliser un investissement, au sens des dispositions transitoires de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, et la notion d'investissements engagés, au sens du 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI, revêtent une portée différente.

En effet, pour les besoins de l'extinction du dispositif (se reporter sur ce point au II-B § 360 à 420 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10), le législateur a retenu la date de délivrance des permis de construire comme caractérisant l'engagement de l'investissement au sens du 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI. C'est cette date qui détermine si le logement, objet de l'investissement, est éligible ou non à la réduction d'impôt.

La date de réalisation de l'investissement par le contribuable permet quant à elle de déterminer le taux de l'avantage fiscal applicable après prise en compte, le cas échéant, de la réduction homothétique, sous réserve de la justification par le contribuable qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2010.

### 350

La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier au sens du « rabot » ainsi que les modalités de justification diffèrent selon la nature de l'investissement.

## 1° En cas d'acquisition d'un logement neuf

### 352

La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier est celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente. Ainsi, lorsque le contribuable s'est engagé à réaliser un investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à cette opération n'est pas diminué au titre du « rabot ».

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée, afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement concerné au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à l'opération concernée est soumis au « rabot ».

## 2° Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement

### 355

L'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du CCH signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010, à condition que l'acte authentique d'achat correspondant ait été signé au plus tard le 31 mars 2011.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de lui permettre d'apprécier si la diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt doit ou non s'appliquer.

## 3° Pour les travaux de réhabilitation ou de confortation des logements anciens contre le risque sismique

### 358

L'engagement des contribuables de réaliser de tels travaux s'apprécie à la date à laquelle les dépenses ont été engagées au sens de la comptabilité commerciale, c'est-à-dire :

- avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 ;
- ou après cette date, mais pour lesquelles des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été effectivement versés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration la justification de l'engagement des dépenses au sens de la comptabilité commerciale ou du versement d'acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix, afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement de réaliser des travaux de réhabilitation ou de confortation est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

### 360

Les souscriptions au capital de sociétés ([CGI, art. 199 undecies A, 2-c, d, f, g et h](#)) ne bénéficient pas du dispositif transitoire d'entrée en vigueur de la réduction homothétique. Il s'ensuit que le taux de l'avantage fiscal est apprécié à la seule date de réalisation de l'investissement soit à la date de souscription.

## C. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2012

---

### 1. Dispositions générales

---

#### a. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la deuxième réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)

---

### 370

L'[article 83 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012](#) prévoit, sous réserve d'exceptions, une réduction homothétique de 15 % des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global (« rabot »), sous réserve de quelques exceptions.

A ce titre, le taux de la réduction d'impôt fait l'objet d'une réduction de 15 % pour les investissements réalisés en 2012 (sur la date de réalisation de l'investissement, se reporter au [II-A § 340 à 350 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

#### b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2012

---

##### 1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

---

### 380

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 15 %, est ramené à :

- 18 % pour les investissements visés aux a et e du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#) ;
- 38 % pour les investissements dans les autres secteurs d'activités visés aux f, g et h du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#).

##### 2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

---

### 390

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 15 %, est ramené à :



- 30 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 31 décembre 2010. Ce taux est porté à 38 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#) ;
- 22 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2011, à la condition notamment que les logements soient loués au plus tard le dernier jour du trente-sixième mois suivant la date de délivrance de ces documents d'urbanisme (sur ce point, [BOI-IR-RICI-80-10-20-10 au II-B-3 § 390 à 420](#)). Ce taux est porté à 34 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#) ;
- 26 % pour les investissements donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#), pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2012 et à la condition notamment que les logements soient loués au plus tard le dernier jour du trente-sixième mois suivant la date de délivrance de ces documents d'urbanisme (sur ce point, se reporter au [II-B-3 § 390 à 420 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

Ainsi, les investissements locatifs neufs réalisés en 2012 peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt calculée au taux suivant :

Taux de la réduction d'impôt des investissements locatifs visés au b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Affectation du logement	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré au plus tard le 31 décembre 2010	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré en 2011	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré en 2012
Logement donné en location dans le secteur libre	30 %	22 %	Non éligible à la réduction d'impôt
Logement donné en location dans le secteur intermédiaire	38 %	34 %	26 %

### 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)

#### 400

Lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré. Enfin, pour les investissements dans le secteur du logement réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré si le bien est situé dans une zone urbaine sensible.

Toutefois, pour les investissements locatifs neufs (CGI, art. 199 undecies A, 2-b, c, d) engagés en 2012 au sens du 6 bis de l'[article 199 undecies A du CGI](#), c'est à dire pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2012, aucune majoration de taux n'est prévue au titre des logements situés dans les DOM et à Mayotte dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou lorsque qu'une dépense d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable y est effectuée.

Il est rappelé que pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements destinés à la location, pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2012, doivent être loués dans les conditions du secteur intermédiaire au plus tard le dernier jour du trente-sixième mois suivant la date de délivrance de tels documents d'urbanisme, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Pour des précisions, se reporter au [II-B-3 § 390 à 420 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#).

## 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique de 15 %

---

### a. Principe

---

410

En principe, le "rabet" de 15 % de certains avantages fiscaux s'applique aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### b. Exceptions

---

420

Par exception, la réduction de 15 % du taux de l'avantage fiscal ne s'applique pas aux investissements pour lesquels le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier (sur la notion d'engagement, cf. [II-B-2-b § 340](#)).

Dans ce cas, les investissements réalisés en 2012 ne sont pas concernés par la réduction du taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabet » de l'année 2012. Ils sont éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 undecies A du CGI](#), au taux en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Les précisions apportées aux [II-B-2-b § 350 et § 360](#) sont applicables.

## D. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013

---

425

Selon la nature et, le cas échéant, la date d'engagement de l'investissement au sens du 6 bis de l'[article 199 undecies A du CGI](#), les taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont les mêmes que ceux mentionnés aux [II-C-1-b § 380 à 400](#).

A cet égard, il est précisé que les investissements locatifs neufs réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour lesquels les permis de construire ont été délivrés :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, ne sont éligibles à la réduction d'impôt qu'à la condition d'être affectés au secteur intermédiaire ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt.

## III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

### A. Fait générateur

---

#### 1. Acquisition ou construction d'un logement

---

430

Le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date d'achèvement des travaux de construction ou de l'acte d'acquisition du logement (et non par le paiement du prix de celui-ci).

La réduction est accordée pour la première fois au titre de l'année d'achèvement ou d'acquisition si celle-ci est postérieure. Ainsi, pour un logement acheté clés en mains, il convient de retenir l'année de l'acte d'acquisition.

En revanche, pour un logement acquis en l'état futur d'achèvement, il convient de retenir l'année d'achèvement des travaux de construction de ce logement et non celle de l'acquisition.



Il est rappelé que la réduction d'impôt est étalée sur cinq ans ou dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant cinq ans (cf. [I-C § 160](#)).

## 2. Notion d'achèvement

---

### 440

Pour déterminer la date d'achèvement du logement ouvrant droit à réduction d'impôt, il convient de se référer aux conditions d'application de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les diverses catégories de constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction, exposées dans le [BOI-IF-TFB](#).

Ainsi, la date d'achèvement d'un logement d'habitation s'entend de celle à laquelle l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable (sur la notion d'achèvement, se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#)).

## 3. Souscription de parts ou actions

---

### 450

La réduction d'impôt est accordée pour la première fois au titre de l'année de souscription des parts ou actions. Elle est pratiquée sur l'impôt correspondant aux revenus de l'année de souscription des parts et des quatre années suivantes.

## 4. Réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique

---

### 460

Le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date d'achèvement des travaux. La réduction d'impôt est pratiquée sur l'impôt correspondant aux revenus de l'année d'achèvement et des quatre années suivantes.

## B. Modalités d'imputation

---

### 1. Imputation

---

#### 470

Conformément aux dispositions du 5 du I de l'[article 197 du CGI](#), la réduction d'impôt s'impute uniquement sur l'impôt sur le revenu calculé par application du barème progressif, après application éventuelle de la décote et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires.

En cas d'imposition d'après le taux effectif, la réduction d'impôt de l'[article 199 undecies A du CGI](#), comme les autres réductions d'impôt, s'impute sur la cotisation exigible résultant de l'application du taux effectif aux seuls revenus de source française.

### 2. Non-restitution

---

#### 480

Lorsque l'impôt dû par le contribuable est inférieur au montant de la réduction d'impôt à laquelle ce dernier pourrait prétendre, l'excédent ne peut donner lieu ni à remboursement ni à report.

## C. Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

---

### 490

Quand un contribuable bénéficie de la réduction d'impôt instituée par l'[article 199 undecies A du CGI](#), les investissements y ouvrant droit sont exclus du bénéfice des avantages fiscaux suivants :

- déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location ([CGI, art. 31, I-1°-f, g et h](#)) ;
- imputation des déficits fonciers sur le revenu global pour un même logement ou une même souscription de titres ([CGI, art. 156, I-3°](#)) ;
- placement sur un plan d'épargne en actions ([code monétaire et financier, art. L. 221-31, II-2°](#), reproduit sous l'[article 163 quinquies D du CGI](#)) ;
- réduction d'impôt au titre de souscriptions au capital de sociétés non cotées remplissant certaines conditions ([CGI, art. 199 terdecies-0 A](#)) ;
- déduction en faveur des investissements réalisés outre-mer ([CGI, art. 217 undecies](#)) ;
- réduction d'impôt pour investissement locatif "Scellier" ([CGI, art. 199 septvicies](#)) ;
- réduction d'impôt dans le cadre de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans un quartier ancien dégradé, dite "Malraux" ([CGI, art. 199 tervicies](#)) ;
- réduction d'impôt pour investissements outre-mer dans le secteur du logement social, prévue à l'[article 199 undecies C du CGI](#) ;
- réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite "Duflot", prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) ;
- exonération de droits de mutation à titre gratuit ([CGI, art. 793, 2-4° et 5°](#)) ;
- abattement sur l'assiette du droit de vente dont bénéficie, sous certaines conditions, la première cession d'un immeuble acquis neuf et affecté pendant cinq ans à l'habitation principale ([CGI, art. 1055 bis](#)).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ANNX-000052-20130207

Date de publication : 07/02/2013

DGFIP

autres annexes

### Réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A)

#### Sommaire :

##### I. Modalités d'application de la réduction d'impôt

- A. Habitation principale du contribuable
- B. Logement donné en location nue
- C. Investissements dans d'autres secteurs

##### II. Taux de la réduction d'impôt

- A. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
- B. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

## I. Modalités d'application de la réduction d'impôt

### A. Habitation principale du contribuable

Modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'habitation principale

Nature des investissements	Période d'éligibilité (date de réalisation de l'investissement)	Durée de l'engagement	Plafonnement au m <sup>2</sup> de surface habitable	Étalement de la réduction d'impôt
Acquisition ou construction d'un logement neuf affecté à l'habitation principale du propriétaire	21 juillet 2003 au 31 décembre 2017	5 ans	oui <sup>(1)</sup>	10 ans

<b>Réalisation de travaux de réhabilitation sur des logements achevés depuis plus de 20 ans (ancienneté exigée de 40 ans pour les investissements réalisés avant le 27 mai 2009)</b>	21 juillet 2003 au 31 décembre 2017	5 ans	oui	5 ans
<b>Réalisation de travaux de confortation de logements de plus de 20 ans contre le risque sismique</b>	27 mai 2009 au 31 décembre 2017	5 ans	oui	5 ans

<sup>(1)</sup> La base de la réduction d'impôt en faveur des investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants est en outre, pour les investissements réalisés depuis le 27 mai 2009 et sous réserve de dispositions transitoires, limitée à un nombre de m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#)).

## B. Logement donné en location nue

Modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur des logements donnés en location

Nature des investissements	Période d'éligibilité (date de réalisation de l'investissement)	Durée de l'engagement	Plafonnement au m <sup>2</sup> de surface habitable	Étalement de la réduction d'impôt
<b>Acquisition ou construction d'un logement neuf</b> <b>Souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs</b> <b>Souscription au capital de SCPI ayant pour objet l'acquisition de logements neufs</b>	- logements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés avant le 31/12/2010 : du 21/07/2003 au 31/12/2017  - logements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés à compter du 01/01/2011 : extinction progressive selon les modalités rappelées au II du <a href="#">BOI-IR-RICI-80-10-20-10</a>	5 ans ou 6 ans si le bien est donné en location dans le secteur intermédiaire	oui	5 ans
<b>Réalisation de travaux de réhabilitation sur des logements achevés depuis plus de 20 ans (ancienneté exigée de 40 ans pour les investissements réalisés avant le 27 mai 2009)</b>	du 21/07/2003 au 31/12/2017	5 ans	oui	5 ans
<b>Réalisation de travaux de confortation de logements anciens contre le risque sismique</b>	du 27/05/2009 au 31/12/2017	5 ans	oui	5 ans

## C. Investissements dans d'autres secteurs

Modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur des investissements réalisés dans d'autres secteurs d'activité

Nature des investissements	Période d'éligibilité (date de réalisation de l'investissement)	Durée de l'engagement	Étalement de la réduction d'impôt
<p>Souscription en numéraire au capital de sociétés de développement régional ou de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés effectuant des investissements productifs neufs dans certains secteurs ;</p> <p>Souscription en numéraire au capital de sociétés qui ont pour objet le financement d'entreprises par souscription en numéraire au capital ou par prêts participatifs (SOFIOM) ;</p> <p>Souscription en numéraire au capital de sociétés en difficulté exerçant exclusivement leur activité dans certains secteurs</p>	du 21/07/2003 au 31/12/2017	5 ans	5 ans

## II. Taux de la réduction d'impôt

### A. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Nature de l'investissement		Investissement réalisé au plus tard le 31/12/2010	Investissement réalisé en 2011 <sup>(1)</sup>	Investissement réalisé en 2012 <sup>(2)</sup>	Investissement réalisé à compter du 1er janvier 2013
Construction ou acquisition d'un logement neuf affecté à l'habitation principale du propriétaire	Hors majoration	25 %	22 %	18 %	18 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	29 %	26 %	22 %	22 %
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	35 %	31 %	26 %	26 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en	39 %	35 %	29 %	29 %

Travaux de réhabilitation d'un logement ancien ou de confortation de ce bien contre le risque sismique	ZUS (DOM et Mayotte)				
	Hors majoration	25 %	22 %	18 %	18 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	29 %	26 %	22 %	22 %
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	35 %	31 %	26 %	26 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en ZUS (DOM et Mayotte)	39 %	35 %	29 %	29 %
<b>Investissements réalisés dans les autres secteurs d'activités</b>	<b>50 %</b>	<b>45 %</b>	<b>38 %</b>	<b>38 %</b>	

(1) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 10 % prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2010 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2010.

(2) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 15 % prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012, sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2011 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2011.

## B. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Nature de l'investissement	Investissement réalisé au plus tard le 31/12/2010	Investissement réalisé en 2011 <sup>(1)</sup> pour lequel un permis de construire	Investissement réalisé à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012 <sup>(2)</sup> pour lequel un permis de construire a été délivré
----------------------------	---	---	---

			a été délivré				en 2012 <sup>(3)</sup>	à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2013
			avant 2011	en 2011 <sup>(3)</sup>	avant 2011	en 2011 <sup>(3)</sup>		
Construction ou acquisition d'un logement neuf donné en location nue dans le secteur libre (ou souscription au capital de SCPI ayant pour objet l'acquisition de logements neufs ou au capital de sociétés dont l'objet est exclusivement de construire des immeubles neufs)	Hors majoration	40 %	36 %	27 %	30 %	22 %	Investissement non éligible à la réduction d'impôt	Investissement non éligible à la réduction d'impôt
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	44 %	39 %	30 %	33 %	25 %		
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	50 %	45 %	36 %	38 %	30 %		
	Avec équipement utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en ZUS (DOM et Mayotte)	54 %	48 %	39 %	40 %	33 %		
Construction ou acquisition d'un logement neuf donné en location nue dans le secteur intermédiaire (ou souscription au capital de SCPI ayant pour objet l'acquisition de logements neufs ou au capital de sociétés dont l'objet est exclusivement de construire des	Hors majoration	50 %	45 %	40 %	38 %	34 %	26 %	Absence de majoration
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	54 %	48 %	44 %	40 %	37 %		
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	60 %	54 %	49 %	45 %	41 %		
	Avec équipement utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en	64 %	57 %	53 %	48 %	45 %		

immeubles neufs)	ZUS (DOM et Mayotte)						
------------------	----------------------	--	--	--	--	--	--

(1) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 10 % prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2010 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2010.

(2) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 15 % prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 s sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ( [BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2011 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2011.

(3) Remise en cause de la réduction d'impôt si le logement n'est pas mis en location au plus tard le dernier jour du trente sixième mois qui suit la délivrance du permis de construire même si toutes les autres conditions sont par ailleurs remplies ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II).

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR - Réductions et crédits d'impôt – Investissements réalisés outre-mer – Souscriptions en numéraire au capital de sociétés ayant pour objet le financement d'entreprises exerçant exclusivement outre-mer \(SOFIOM\) et souscriptions en numéraire au capital de sociétés en difficulté au sens de l'article 44 septies du CGI](#)

[IR - Réductions et crédits d'impôt - Investissements outre-mer - Investissements éligibles](#)

[IR - Réductions et crédits d'impôts - Investissement outre-mer - Investissement dans les secteurs autres que le logement](#)

[IR - Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques - Modalités d'application - Règles générales](#)



## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-280-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### IR - Crédit d'impôt afférent aux dépenses en faveur du développement durable - Modalités d'application

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 28 : Dépenses en faveur du développement durable

Chapitre 3 : Modalités d'application et détermination du crédit d'impôt

#### Sommaire :

##### I. Le fait générateur du crédit d'impôt

###### A. Dépenses réalisées dans un logement achevé

###### 1. Principe

###### 2. Paiement par l'intermédiaire d'un tiers

###### 3. Cas des chaudières remplacées dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale

###### 4. Incidence des modalités de paiement du prix

###### B. Dépenses réalisées dans un logement neuf

###### C. Dépenses réalisées dans un logement en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire

###### 1. Précision concernant les logements que le contribuable acquiert en état futur d'achèvement

###### 2. Précision concernant les logements que le contribuable fait construire

##### II. Imputation et restitution du crédit d'impôt

###### A. Imputation du crédit d'impôt

###### B. Plafonnement global des avantages fiscaux

###### C. Restitution du crédit d'impôt

##### III. Remboursement de la dépense

###### A. Remboursement entraînant la reprise du crédit d'impôt

###### B. Remboursement n'entraînant pas la reprise du crédit d'impôt

##### IV. Justification des dépenses et sanctions applicables

###### A. Justifications des dépenses

###### 1. Logements achevés

###### a. Mentions devant figurer sur les factures

###### b. Précisions concernant les justificatifs en cas de renouvellement d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses par un matériel équivalent

2. Logements neufs
  3. Cas particuliers
    - a. Dépenses mises à la charge du locataire
    - b. Pluralité de contribuables
    - c. Chaudières remplacées dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale
    - d. Facturation des équipements « main-d'œuvre gratuite »
  4. Défaut de justificatifs
- B. Sanctions applicables
1. Sanctions à l'égard des contribuables
  2. Sanctions à l'égard des entreprises
    - a. Principe
    - b. Cas d'application
    - c. Montant de l'amende
- V. Non-cumul avec d'autres dispositifs

## 1

Sont successivement examinés :

- le fait générateur de l'avantage fiscal (cf. **I § 10 à 90**) ;
- le mode d'imputation et de restitution de l'impôt (cf. **II § 100 à 110**) ;
- les conséquences du remboursement au contribuable des dépenses prises en compte (cf. **III § 120 à 130**) ;
- la justification des dépenses et les sanctions éventuellement applicables (cf. **IV § 140 à 247**) ;
- les règles de non-cumul avec d'autres dispositifs (cf. **V § 250 à 260**).

## I. Le fait générateur du crédit d'impôt

### 10

Le fait générateur varie selon que le logement est achevé ou non.

Notion d'achèvement du logement : selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'achèvement des travaux en permet une utilisation effective, c'est-à-dire lorsque les locaux sont habitables. Tel est le cas, notamment, lorsque le gros-œuvre, la maçonnerie, la couverture, les sols et les plâtres intérieurs sont terminés et les portes extérieures et fenêtres posées, alors même que certains aménagements d'importance secondaire et ne faisant pas obstacle à l'installation de l'occupant resteraient à effectuer (pose de papiers peints ou de revêtements de sols, peintures etc.).

Dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux s'apprécie distinctement pour chaque appartement et non globalement à la date d'achèvement des parties communes.

## A. Dépenses réalisées dans un logement achevé

---

### 1. Principe

---

#### 20

Le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date du paiement de la dépense à l'entreprise qui a réalisé les travaux.

Le paiement doit intervenir du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2015, étant précisé que les dépenses réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent l'être dans des logements achevés depuis plus de deux ans pour être éligibles à l'avantage fiscal.

Le versement d'un acompte, notamment lors de l'acceptation du devis, ne peut être considéré comme un paiement pour l'application du crédit d'impôt. Le paiement est considéré comme intervenu lors du règlement définitif de la facture. Un devis, même accepté, ne peut en aucun cas être considéré comme une facture.

**Exemple :** Pour une somme payée en N à titre d'acompte sur une facture émise en décembre N et dont le solde est payé en janvier N+1, le contribuable sera en droit de prétendre, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à un crédit d'impôt au titre de l'année d'imposition des revenus de N+1 pour l'ensemble de la dépense supportée.

## 2. Paiement par l'intermédiaire d'un tiers

---

30

En cas de paiement par l'intermédiaire d'un tiers (syndic de copropriété notamment), le fait générateur du crédit d'impôt est constitué, non pas par le versement à ce tiers des appels de fonds par le contribuable mais par le paiement par ce tiers du montant des travaux à l'entreprise qui les a effectués.

Il appartient, dans ces conditions, aux syndicats de copropriété de fournir aux contribuables une attestation ou tout autre document établissant formellement la date du paiement.

## 3. Cas des chaudières remplacées dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale

---

40

Le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date du remplacement de l'équipement, en exécution du contrat comportant une clause de garantie totale, par l'entreprise prestataire (cf. [IV-A-3-c § 200](#)). Il doit nécessairement intervenir avant le 31 décembre 2015.

## 4. Incidence des modalités de paiement du prix

---

50

Il est précisé à titre de règle pratique que, dans le cadre d'un plan de financement conclu en application des règles en vigueur (crédit à la consommation ou paiement échelonné en plusieurs fois sans frais), la dépense doit être considérée, pour la détermination du crédit d'impôt, comme intégralement payée à la date à laquelle le premier versement est effectué.

En cas de recours au crédit à la consommation, le fait générateur du crédit d'impôt reste fixé à la date du paiement de la facture à l'entreprise qui a réalisé les travaux (paiement direct par l'organisme de crédit à l'entreprise ou paiement par le contribuable à l'entreprise au moyen de fonds prêtés par l'organisme de crédit), quelles que soient les échéances de remboursement du crédit, par le contribuable, auprès de l'organisme prêteur.

Lorsque l'entreprise qui a réalisé les travaux accorde au contribuable un paiement de la facture échelonné en plusieurs fois (avec ou sans frais), la dépense est considérée comme intégralement payée à la date à laquelle le premier versement est effectué.

### Exemple 1 :

Le contribuable a recours à un crédit à la consommation pour l'acquisition d'un équipement éligible au crédit d'impôt. L'établissement de crédit lui fait une offre de prêt en année N que le contribuable a acceptée. L'entreprise chargée de la réalisation des travaux établit sa facture qui est payée en novembre N (soit directement par l'établissement de crédit, soit par le contribuable au moyen des fonds prêtés). La première mensualité de crédit à la consommation est prélevée auprès du contribuable en janvier de l'année N+1.

Le fait générateur du crédit d'impôt se situe en année N (année de paiement de la facture à l'entreprise).

### Exemple 2 :

L'entreprise réalise les travaux et établit la facture en novembre N. Le contribuable bénéficie de la part de l'entreprise d'un échelonnement du paiement de la facture en plusieurs fois et la première échéance est fixée en janvier N+1.

Le fait générateur du crédit d'impôt de situe en année N+1 (année du premier versement à l'entreprise).

## B. Dépenses réalisées dans un logement neuf

---

60

Lorsque les équipements s'intègrent à un logement neuf acquis achevé, le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date d'acquisition du logement.

L'acquisition du logement doit intervenir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

## C. Dépenses réalisées dans un logement en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire

---

70

Lorsque les dépenses sont faites sur un logement que le contribuable fait construire ou acquiert en l'état futur d'achèvement, le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date d'achèvement du logement.

L'achèvement doit intervenir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

Ainsi, un équipement qui s'intègre à un logement acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012 ou qui a obtenu, entre les mêmes dates, la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'[article R\\*. 424-16 du code de l'urbanisme](#), ne pourra bénéficier du crédit d'impôt que si l'achèvement du logement intervient avant le 31 décembre 2012.

**Exemple 1 :** Un insert de cheminée intérieure qui s'intègre dans un logement que le contribuable fait construire pour lequel l'achèvement intervient le 12 novembre 2010 peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au crédit d'impôt au titre de l'année des revenus de 2010.

**Exemple 2 :** Un équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire qui s'intègre dans un logement acquis en l'état futur d'achèvement pour lequel l'achèvement intervient le 20 janvier 2013, ne peut, en aucun cas, bénéficier du crédit d'impôt.

### 1. Précision concernant les logements que le contribuable acquiert en état futur d'achèvement

---

80

Lorsque les équipements éligibles au crédit d'impôt s'intègrent à un logement que le contribuable acquiert en l'état futur d'achèvement, le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date d'achèvement du logement. Dans la mesure où un certain délai peut s'écouler entre la date d'acquisition du bien et sa date d'achèvement, il est également admis de retenir les conditions (critères techniques requis ou taux du crédit d'impôt) applicables à la date de signature de l'acte authentique d'achat du bien sur lequel doivent être impérativement détaillés les équipements éligibles ainsi que leurs caractéristiques techniques.

### 2. Précision concernant les logements que le contribuable fait construire

---

90

Lorsque les équipements éligibles au crédit d'impôt s'intègrent à un logement que le contribuable fait construire, le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date d'achèvement du logement. Dans la mesure où un certain délai peut s'écouler entre la date de la déclaration d'ouverture de chantier et la date d'achèvement du bien, il est admis de retenir les conditions (critères techniques requis ou taux du crédit d'impôt) applicables à la date de la réalisation ou de l'engagement de la dépense correspondante.

Sont considérées comme réalisées ou engagées les dépenses afférentes à un équipement ou matériel pour lesquelles le contribuable peut justifier de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte à l'entreprise au plus tard à cette date.

## II. Imputation et restitution du crédit d'impôt

### A. Imputation du crédit d'impôt

---

#### 100

Le crédit d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur du crédit d'impôt est intervenu. Cette imputation s'effectue après celle :

- des réductions d'impôt mentionnées de l'article 199 quater B du code général des impôts (CGI) à l'article 200 bis du CGI ;
- des autres crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires dont les modalités d'imputation sont prévues de l'article 199 ter du CGI à l'article 199 quater A du CGI.

### B. Plafonnement global des avantages fiscaux

---

#### 105

L'article 200-0 A du CGI prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux, parmi lesquels le crédit d'impôt en faveur du développement durable prévu à l'article 200 quater du CGI. En application de ces dispositions, le crédit d'impôt en faveur du développement durable est pris en compte pour la détermination du plafonnement global prévue par l'article 200-0 A du CGI.

### C. Restitution du crédit d'impôt

---

#### 110

Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent est restitué au contribuable.

La somme à restituer est égale, selon le cas, à l'excédent du crédit d'impôt sur le montant de l'impôt dû par le bénéficiaire ou à la totalité du crédit d'impôt lorsque le contribuable n'est pas imposable.

La restitution est effectuée d'office, au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (CERFA n° 10330), accessible en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires", que le contribuable, même non imposable, doit nécessairement souscrire pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. Elle est effectuée par virement sur le compte bancaire ou le compte chèque postal du contribuable si l'administration a connaissance de son identité bancaire ou postale. A défaut, elle est effectuée au moyen d'un chèque sur le Trésor.

La restitution n'est pas opérée lorsqu'elle est inférieure à 8 euros (CGI, art. 1965 L).

## III. Remboursement de la dépense

### A. Remboursement entraînant la reprise du crédit d'impôt

---

#### 120

Lorsque le bénéficiaire du crédit d'impôt est remboursé dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur paiement, de tout ou partie du montant des dépenses qui ont ouvert droit à cet avantage, il fait l'objet, au titre de l'année de remboursement, d'une reprise égale, selon le taux du crédit d'impôt qui s'est appliqué, dans la limite du crédit d'impôt obtenu.

Il en est ainsi notamment lorsque le remplacement d'un équipement, matériau ou appareil trouve son origine dans un sinistre qui donne lieu à une indemnisation ou lorsqu'un locataire ayant effectué de telles dépenses en obtient le remboursement par son propriétaire.

La reprise intervient quel que soit l'emploi du remboursement ou de l'indemnité d'assurance par le bénéficiaire.

Le montant de la reprise est déterminé en soustrayant du crédit d'impôt précédemment obtenu le montant du crédit d'impôt auquel aurait donné droit la dépense nette qui reste à la charge du contribuable. Pour effectuer ce calcul, seules sont prises en compte les dépenses attestées par des factures ou, le cas échéant, des attestations jointes à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le crédit d'impôt a été demandé.

## **B. Remboursement n'entraînant pas la reprise du crédit d'impôt**

---

### **130**

L'[article 200 quater du CGI](#) prévoit expressément que la reprise du crédit d'impôt n'est pas pratiquée lorsque le remboursement fait suite à un sinistre survenu après que les dépenses ont été payées.

Il en est ainsi lorsqu'un équipement, matériau ou appareil ouvrant droit au crédit d'impôt est endommagé à la suite d'un sinistre survenu après le paiement de la dépense. De même, il est admis dans la même situation de ne pas effectuer cette reprise lorsque le remboursement fait suite à un sinistre survenu entre la date d'exécution des travaux et celle de leur paiement.

## **IV. Justification des dépenses et sanctions applicables**

### **140**

Sont successivement examinées :

- les justifications des dépenses (cf. **IV-A § 150 à 220**) ;
- les sanctions éventuellement applicables (cf. **IV-B § 230 à 247**).

## **A. Justifications des dépenses**

---

### **1. Logements achevés**

---

#### **a. Mentions devant figurer sur les factures**

---

### **150**

Le crédit d'impôt est accordé sur présentation des factures des entreprises qui doivent comporter, outre les mentions obligatoires prévues, en application du II de l'[article 289 du CGI](#), à l'[article 242 nonies A de l'annexe II au CGI](#) :

- l'adresse de réalisation des travaux ;
- la nature des travaux. En cas de travaux de natures différentes réalisés par la même entreprise, la facture ou l'attestation, selon le cas, doit comporter le détail précis et chiffré des différentes catégories de travaux effectués permettant d'individualiser d'une part, les équipements ouvrant droit au crédit d'impôt, d'autre part, ceux exclus du champ de cet avantage fiscal. En outre, à la demande des services fiscaux, les contribuables doivent fournir tout document permettant d'apprécier la nature et la consistance des travaux exécutés ;



- la désignation et le prix unitaire des équipements, matériaux ou appareils éligibles ;
- le cas échéant, les normes et critères techniques de performance mentionnés à l'[article 18 bis de l'annexe IV au CGI](#). A défaut de la mention exacte, sur la facture, des critères techniques de performance, la notice établie par le fabricant de l'équipement ou une attestation de ce dernier mentionnant le respect de ces critères peut être admise à titre de justification. Dès lors, il conviendra de s'assurer que les mentions et références relatives à la nature, au type et à la catégorie de l'équipement figurant sur la facture correspondent à l'équipement pour lequel la notice ou l'attestation du fabricant a été délivrée ;
- concernant les équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales, le contribuable doit en outre tenir à la disposition de l'administration, qui peut en demander la production dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de contrôle, la fiche d'attestation de conformité de l'installation, établie par le responsable de la mise en service de l'installation des équipements de distribution des eaux de pluie à l'intérieur d'un bâtiment (se reporter au modèle d'attestation figurant en [annexe de l'arrêté du 21 août 2008](#)) ;
- la date du paiement de la somme due au principal et, selon le cas, des différents paiements dus au titre d'acomptes.

Lorsque le bénéfice du crédit d'impôt est demandé au titre de l'acquisition d'équipements de raccordement à un réseau de chaleur, la facture de l'entreprise doit, en sus des mentions énoncées ci-dessus, indiquer :

- l'identité et la raison sociale de l'entreprise de réseau de chaleur ;
- la mention des énergies utilisées pour l'alimentation du réseau de chaleur et, le cas échéant, la proportion des énergies renouvelables au regard de l'ensemble des énergies utilisées au cours de l'année civile ;

En cas de doute sur le bien-fondé des justificatifs fournis par les entreprises, le dernier rapport du délégataire de service public (entreprise de réseau de chaleur) à son autorité concédante, ou le rapport d'exploitation de l'entreprise de réseau de chaleur exploitante en régie, pourront être réclamés afin de vérifier les énergies utilisées.

## **b. Précisions concernant les justificatifs en cas de renouvellement d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses par un matériel équivalent**

### **160**

Le contribuable doit présenter une facture comportant, outre les mentions obligatoires prévues en application de l'[article 289 du CGI](#) et de l'[article 290 quinquies du CGI](#), la mention de la reprise, par l'entreprise qui a réalisé les travaux d'installation, de l'ancien matériel et des coordonnées de l'entreprise qui procède à sa destruction.

Le contribuable peut également présenter, sur demande de l'administration, la copie de la déclaration conjointe de dépôt d'un appareil de chauffage domestique au bois et engagement à sa destruction physique (imprimé **CERFA n° 14012** accessible sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr), rubrique "[Services en ligne et formulaires](#)") qui lui est remise par l'installateur de l'équipement ou de l'appareil. Il s'agit d'une déclaration conjointe par laquelle :

- d'une part, les installateurs d'appareils de chauffage domestique au bois certifient avoir repris une chaudière à bois ou autres biomasses ou un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses et l'avoir déposé auprès d'un professionnel du recyclage dont ils mentionnent le nom et l'adresse ;
- d'autre part, les recycleurs certifient avoir repris l'appareil et s'engagent à procéder à sa destruction physique.

Dans le cas où la facture ne présente pas les mentions requises justifiant de la reprise en vue de sa destruction de l'ancien appareil à bois ou autres biomasses, l'avantage fiscal fait l'objet, au titre de l'année d'imputation et dans la limite du crédit d'impôt obtenu, d'une reprise égale la différence de

taux entre le taux applicable en cas de remplacement et celui applicable en cas d'installation initiale sur la dépense non justifiée.

## 2. Logements neufs

---

### 170

Lorsque les équipements s'intègrent à un logement que le contribuable acquiert neuf ou en état futur d'achèvement, le crédit d'impôt est accordé sur présentation de l'attestation fournie par le vendeur du logement qui doit comporter, outre le nom et l'adresse du vendeur du logement et de l'acquéreur, les mentions prévues au **IV-A-1-a § 150**.

L'amende fiscale prévue par l'[article 1740-0 A du CGI](#) est applicable aux attestations qui comportent des mentions fausses ou de complaisance ou qui dissimulent l'identité du bénéficiaire.

Travaux de natures différentes : en cas de travaux de natures différentes réalisés par la même entreprise, la facture doit comporter le détail précis et chiffré des différentes catégories de travaux effectués permettant d'individualiser d'une part, les équipements ouvrant droit au crédit d'impôt, d'autre part, ceux exclus du champ de cet avantage fiscal.

Tel est nécessairement le cas pour la facture émise par le constructeur lorsque les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou les pompes à chaleur spécifiques s'intègrent à un logement que le contribuable fait construire.

**Remarque** : A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le bénéfice du crédit d'impôt est réservé aux seules dépenses réalisées dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Cette condition est appréciée à la date du paiement de la dépense.

## 3. Cas particuliers

---

### a. Dépenses mises à la charge du locataire

---

#### 180

Lorsque des dépenses sont mises par un propriétaire à la charge du locataire, ce dernier doit produire une copie de la facture établie au nom du propriétaire ainsi qu'une attestation de celui-ci indiquant le montant des dépenses d'équipements, matériaux ou appareils mises à la charge du locataire.

### b. Pluralité de contribuables

---

#### 190

Lorsque des personnes non soumises à imposition commune vivant dans un même logement constituant leur habitation principale commune demandent à bénéficier du crédit d'impôt, la facture doit comporter, en plus des indications cités aux [IV-A-1 à IV-A-3-a § 150 à 180](#), l'identité de chacune de ces personnes ainsi que, le cas échéant, la quote-part de la dépense payée par chacune d'elles.

### c. Chaudières remplacées dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale

---

#### 200

Pour le bénéfice du crédit d'impôt, le contribuable est tenu de présenter une attestation établie par le prestataire qui a procédé au remplacement de la chaudière. Cette attestation doit mentionner outre les mentions obligatoires prévues, en application du II de l'[article 289 du CGI](#), à l'[article 242 nonies A de l'annexe II au CGI](#) :

- l'adresse de réalisation des travaux ;
- la nature des travaux ;
- la désignation précise et le prix unitaire des équipements éligibles ;
- les références précises du contrat de prestation incluant la clause de garantie totale à l'origine du remplacement de l'équipement et précisant le montant de la part des redevances affectées.



## d. Facturation des équipements « main-d'œuvre gratuite »

---

### 210

La circonstance qu'une entreprise fournisse et facture des matériaux ou équipements éligibles au crédit d'impôt avec la mention « pose gratuite », ou avec une main d'œuvre facturée à un prix symbolique manifestement hors de proportion avec son coût de revient, n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice du crédit d'impôt mentionné à l'[article 200 quater du CGI](#), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

Cela étant, il est rappelé que dans une telle situation :

- la facture doit néanmoins comporter la mention précise des opérations de main-d'œuvre effectuées et leur valeur, conformément aux dispositions de l'[article 290 quinquies du CGI](#) ;
- l'opération peut alors être considérée pour l'application de la TVA, comme constituant une livraison relevant du taux normal de cette taxe, et donner lieu à un rappel de TVA pour l'entreprise ayant fourni l'équipement ou les matériaux, dès lors que la facture ne fait pas apparaître, compte tenu de sa rédaction, la réalité d'une prestation de pose par cette entreprise.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la valeur ajoutée aurait été concentrée, par l'entreprise ayant fourni l'équipement ou les matériaux, sur le prix de l'équipement au détriment de la main-d'œuvre au mépris des règles mentionnées à l'[article L. 113-3 du code de la consommation](#) et reprises à l'[article L. 441-1 du code de commerce](#), l'administration fiscale, après examen de la réalité économique globale de l'opération (fourniture de l'équipement et pose), pourra être amenée à engager toutes actions utiles en vue de l'information des services de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

## 4. Défaut de justificatifs

---

### 220

Le second alinéa du 6 de l'[article 200 quater du CGI](#) prévoit expressément que, lorsque le bénéficiaire du crédit d'impôt n'est pas en mesure de produire une facture ou une attestation mentionnant les caractéristiques et les critères de performances des équipements ou matériaux installés, ou de justifier, selon le cas, de l'ancienneté du logement, l'avantage fiscal fait l'objet, au titre de l'année d'imputation et dans la limite du crédit d'impôt obtenu, d'une reprise équivalente au taux qui a été appliqué.

## B. Sanctions applicables

---

### 1. Sanctions à l'égard des contribuables

---

#### 230

Le contribuable doit pouvoir justifier, à la demande du service, des dépenses pour lesquelles il a demandé le bénéfice du crédit d'impôt. A défaut, celui-ci est remis en cause dans le cadre de la procédure de rectification contradictoire prévue aux [articles L. 55 et suivants du livre des procédures fiscales](#).

Le crédit d'impôt s'imputant sur l'impôt sur le revenu, il constitue de ce fait un élément d'imposition au sens de l'[article 1729 du CGI](#). Par suite, lorsqu'il est procédé à la remise en cause d'un crédit d'impôt irrégulièrement obtenu parce que le contribuable ne peut justifier des dépenses invoquées ou a fourni des renseignements inexacts, le supplément de droits exigible est normalement assorti de l'intérêt de retard et, si la mauvaise foi est établie, des majorations de droits prévues à l'article 1729 du CGI.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'[article 1729 B du CGI](#), l'absence de justification des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quater du CGI](#) doit être assimilée à une insuffisance de déclaration pour l'application de la tolérance légale prévue au 3 de l'article 1729 B du CGI.

## 2. Sanctions à l'égard des entreprises

---

### a. Principe

---

#### 240

L'[article 1740 A du CGI](#) prévoit une amende fiscale pour les personnes qui délivrent des factures comportant des mentions fausses ou de complaisance ou qui dissimulent l'identité du bénéficiaire.

### b. Cas d'application

---

#### 243

Cette amende est applicable, notamment, dans les situations suivantes :

- absence de mention du nom et de l'adresse de la personne à qui est délivré le document, alors même que le paiement serait effectué ;
- mention de travaux non réalisés ou de nature différente de ceux réalisés ;
- mention d'une adresse différente de celle où sont réalisés les travaux ;
- mention d'une date de paiement en l'absence de celui-ci ou différente de celle du paiement effectif.

### c. Montant de l'amende

---

#### 247

Cette amende est égale au montant du crédit d'impôt dont le contribuable a indûment bénéficié, sans préjudice des sanctions de droit commun.

**Remarque :** En cas de renouvellement d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses par un matériel équivalent, la sanction prévue par l'[article 1740 A du CGI](#) s'applique lorsque l'installateur du nouvel appareil n'a pas effectivement remis l'ancien appareil à un recycleur en vue de sa destruction. Dans ce cas, le crédit d'impôt dont a bénéficié le contribuable n'est pas remis en cause.

L'amende due par l'installateur est égale au montant du crédit d'impôt dont le contribuable a indûment bénéficié, sans préjudice des sanctions de droit commun.

## V. Non-cumul avec d'autres dispositifs

#### 250

Les dépenses éligibles au crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quater du CGI](#) ne peuvent ouvrir droit, lorsque par ailleurs elles en remplissent les conditions, au bénéfice :

- de l'aide fiscale au titre de l'emploi d'un salarié à domicile, prévue à l'[article 199 sexdecies du CGI](#) ([BOI-IR-RICI-150](#)) ;
- du crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes, prévu à l'[article 200 quater A du CGI](#) ([BOI-IR-RICI-290-20 au I-D-4 § 95](#)).

La clause de non-cumul, qui s'applique pour une même dépense, n'interdit donc pas le cumul au titre d'une même année d'imposition des deux avantages fiscaux à raison de dépenses différentes.

#### 260

Un contribuable qui procède à la réhabilitation d'un logement destiné à la location et achevé depuis plus de deux ans dans lequel il réalise des dépenses d'équipements éligibles au crédit d'impôt est susceptible, sous réserve de remplir les conditions d'application propres à chacun des avantages fiscaux concernés, de bénéficier à la fois du crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quater du CGI](#) et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite « Dufлот », prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#).

Dans l'hypothèse où ce contribuable choisit de bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quater du CGI](#) au titre des dépenses éligibles à cet avantage, le prix de revient du logement retenu pour la détermination de la réduction d'impôt « Dufлот » est diminué du montant du crédit d'impôt ainsi obtenu.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-30-20](#) au III-A § 170.

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-30-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### RFPI - Revenus fonciers - Charges déductibles - Dépenses de travaux - Modalités de déduction

---

#### Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Détermination du résultat foncier - Base imposable à l'impôt sur le revenu

Titre 2 : Charges déductibles

Chapitre 3 : Dépenses de travaux

Section 3 : Modalités de déduction

#### Sommaire :

##### I. Conditions de déduction

A. Dépenses engagées en vue de l'acquisition ou la conservation du revenu

1. Local dont le propriétaire se réserve la jouissance

2. Travaux supportés par le nu-propriétaire

B. Dépenses effectivement payées par le propriétaire

1. Dépenses payées

2. Acompte

3. TVA effectivement supportée

4. Travaux financés pour partie par une subvention

5. Démembrement de propriété

C. Dépenses justifiées

D. Règles de non-cumul

##### II. Montant de la déduction

A. Dépenses de travaux

B. Frais accessoires

C. Indemnité d'éviction pour la réalisation des travaux

D. Frais de relogement

E. Propriétaire réalisant lui-même les travaux

F. Propriétaire faisant appel à des salariés pour l'exécution des travaux

G. Travaux effectués par un entrepreneur sur un bâtiment lui appartenant en propre

##### III. Situation des travaux réalisés sur des parties communes de copropriété

A. Déduction des provisions pour charges

B. Conséquence sur la déduction des travaux par le copropriétaire-bailleur

## I. Conditions de déduction

1

Pour être admises en déduction, les dépenses correspondant à des travaux déductibles doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges exposées au [BOI-RFPI-BASE-20](#). Cependant certaines précisions sont apportées ci-après.

### A. Dépenses engagées en vue de l'acquisition ou la conservation du revenu

---

#### 1. Local dont le propriétaire se réserve la jouissance

---

10

Un propriétaire qui reprend possession d'un appartement après le départ de ses locataires en vue de l'occuper doit être regardé comme s'en réservant la jouissance.

Étant exonéré en application du II de l'[article 15 du code général des impôts \(CGI\)](#), il ne peut donc déduire de son revenu global ou d'autres revenus fonciers imposables le montant des travaux de remise en état, même si ceux-ci sont consécutifs aux détériorations du locataire.

#### 2. Travaux supportés par le nu-propriétaire

---

20

Se reporter au [BOI-RFPI-BASE-30-20-20](#).

### B. Dépenses effectivement payées par le propriétaire

---

#### 1. Dépenses payées

---

30

Dans le cas d'un immeuble donné en location, les dépenses déductibles du revenu brut foncier d'une année s'entendent de celles qui ont été effectivement acquittées par le propriétaire au cours de cette même année.

#### 2. Acompte

---

40

*Les acomptes sur travaux sont retenus pour le calcul du revenu foncier de l'année de versement, même si les travaux ne sont exécutés qu'au cours d'une année ultérieure (CE, arrêt du 16 février 2000, n° 188967, 8e et 9e s.-s).*

#### 3. TVA effectivement supportée

---

50

Les dépenses déductibles de réparation, d'entretien ou, le cas échéant, d'amélioration, sont prises en compte pour leur montant TVA comprise. Cette règle comporte toutefois une exception pour les bailleurs dont les loyers sont assujettis à la TVA de plein droit ou sur option ([CGI, art. 33 quater](#)).

## 4. Travaux financés pour partie par une subvention

---

60

Les travaux qui font l'objet de subventions ou indemnités sont déductibles en totalité l'année de leur paiement. Les subventions ou indemnités allouées pour la réalisation de travaux déductibles ont toutefois le caractère d'une recette imposable (CGI, art. 29) et doivent être comprises dans le revenu brut de l'immeuble au titre de l'année au cours de laquelle les fonds ont été mis à la disposition du contribuable ou de l'organisme de crédit.

Même dans l'hypothèse où les dépenses de réparation ont été financées, pour partie, grâce à une subvention et, pour le surplus, à l'aide d'un emprunt remboursable en plusieurs années, ces dépenses doivent être retranchées, au fur et à mesure de leur règlement, des revenus de l'année de leur paiement aux entrepreneurs, alors même que ce paiement aurait été effectué directement par l'organisme de crédit.

## 5. Démembrement de propriété

---

70

En cas de démembrement du droit de propriété d'un immeuble donné en location entre un nu-proprétaire et un usufruitier, les dépenses sont déductibles des revenus de celui qui en a effectivement supporté la charge.

## C. Dépenses justifiées

---

80

*Les dépenses déduites au titre des revenus fonciers doivent être appuyées de pièces justificatives que les contribuables peuvent être appelés à produire à la demande de l'administration (CE, arrêt du 12 juillet 1989, n° 69679).*

Ces justificatifs sont constitués de factures, de plans, de photographies et de tous autres éléments permettant d'établir avec précision la nature, le montant et la réalité de la charge supportée. Ces documents sont susceptibles d'être examinés ultérieurement, en cas de contrôle ou de réclamation (RM Barrot n° 8809, JO AN du 7 septembre 1998, p. 4904).

Les déductions opérées peuvent être remises en cause après analyse des pièces justificatives correspondantes, dans le cadre d'une procédure de rectification au cours de laquelle le contribuable est invité à formuler ses observations. Cet échange d'informations suffit le plus souvent à éclairer l'administration, notamment sur la nature des travaux effectués. Cela étant, les règles de procédure ne s'opposent pas, lorsque les circonstances l'exigent, à ce que l'administration, sur demande écrite du contribuable, complète son information par une visite sur les lieux.

## D. Règles de non-cumul

---

90

Le contribuable qui demande le bénéfice de la réduction d'impôt en faveur de l'acquisition d'une résidence de tourisme en vue de sa réhabilitation (CGI, art. 199 decies E), applicable aux acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010, doit renoncer à la faculté de déduire ces dépenses pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction au titre de l'amortissement pour la détermination du revenu foncier (CGI, art. 199 decies E).

Il en est de même pour le contribuable qui demande le bénéfice de la réduction d'impôt en faveur des travaux réalisés dans les logements touristiques (CGI, art. 199 decies F).

Par ailleurs, il est précisé que conformément aux dispositions du F du I de l'article 199 novovicies du CGI, les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt en faveur de

l'investissement locatif intermédiaire « Dufлот » ([BOI-IR-RICI-360](#)) ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

## II. Montant de la déduction

### A. Dépenses de travaux

---

100

Les dépenses s'entendent de celles effectivement payées par le contribuable au cours de l'année d'imposition.

### B. Frais accessoires

---

110

En sus des sommes effectivement payées au cours de l'année d'imposition à raison des travaux proprement dits, il convient d'admettre en déduction les dépenses connexes et accessoires tels que les honoraires versés à l'architecte en contrepartie de l'établissement et du contrôle des devis, ainsi que de la direction et de la surveillance des travaux.

### C. Indemnité d'éviction pour la réalisation des travaux

---

120

*L'indemnité d'éviction qui a pour objet de libérer les locaux en vue de les relouer dans de meilleures conditions, c'est-à-dire d'entraîner une augmentation du revenu tiré de l'immeuble, est déductible des revenus fonciers ([CE, arrêt du 8 juillet 2005, n° 253291](#)). Le caractère déductible de l'indemnité d'éviction n'est pas conditionné par le caractère déductible des travaux dont l'éviction est le préalable.*

### D. Frais de relogement

---

130

Les frais engagés par un propriétaire pour loger temporairement son locataire durant les travaux affectant le logement loué peuvent être admis en déduction des revenus fonciers si les conditions de leur exposition permettent de considérer qu'ils sont effectués en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu au sens de [l'article 13 du CGI](#) et si l'engagement de ces frais et leur montant résultent d'une gestion normale ([RM Tiberi n° 43716, JO AN du 19 août 1991, p. 3299](#)).

### E. Propriétaire réalisant lui-même les travaux

---

140

Lorsque les travaux sont réalisés par le propriétaire lui-même seul le prix d'achat des matériaux est déductible. Le travail personnellement effectué par le contribuable n'est pas pris en compte.

### F. Propriétaire faisant appel à des salariés pour l'exécution des travaux

---

150



Les salaires payés à la personne chargée de la surveillance et de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation ainsi qu'aux ouvriers placés sous ses ordres sont admis en déduction lorsqu'ils se rapportent à des dépenses elles-mêmes déductibles.

Ainsi, un propriétaire qui emploie au mois ou à la journée un ouvrier pour réparer un immeuble donné en location peut déduire de son revenu brut foncier le salaire qu'il lui verse, dès lors que ce salaire correspond effectivement à des travaux de réparation ou d'entretien effectués sur un immeuble dont le revenu réel est pris en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu.

Il lui appartient de justifier par tous les moyens de preuve en sa possession de la nature et du montant des dépenses. Cette justification peut être apportée par la production des factures des matériaux et des reçus de cotisations établis par l'URSSAF au vu des bordereaux récapitulatifs de cotisations déposés par l'employeur et faisant apparaître son nom et son adresse, la désignation du ou des emplois déclarés, le montant total du coût salarial supporté, l'identité et l'adresse du ou des salariés employés ainsi que le montant des sommes versées à chacun d'eux, L'adresse de réalisation des travaux doit également être justifiée ([RM Depez n° 19832, JO AN du 28 décembre 1998, p. 7073](#)).

## G. Travaux effectués par un entrepreneur sur un bâtiment lui appartenant en propre

---

### 160

Sous réserve que les immeubles fassent effectivement partie du patrimoine privé de l'exploitant, les dépenses de matériaux et de main-d'œuvre exposées pour leur réparation doivent être distraites du compte de résultat à la clôture de chaque exercice et prises en compte pour la détermination du revenu net foncier du propriétaire.

## III. Situation des travaux réalisés sur des parties communes de copropriété

### A. Déduction des provisions pour charges

---

#### 170

La déduction des provisions pour charges de copropriété, sous réserve d'une régularisation l'année suivante, est prévue au a quater du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#).

Cependant, seules sont déductibles les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, prévues aux [articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#). Les provisions déductibles sont donc celles afférentes aux :

- dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Elles sont comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété ([loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 14-1](#)) ;
- dépenses pour travaux qui n'ont pas à figurer dans le budget prévisionnel et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ([loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 14-2](#) ; [décret n° 2004-479 du 27 mai 2004](#)).

#### 180

Les provisions spéciales destinées à faire face à des travaux non encore décidés par l'assemblée générale, prévues par l'[article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), ne sont pas concernées par cette déduction. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-BASE-20-70](#).



## B. Conséquence sur la déduction des travaux par le copropriétaire-bailleur

---

### 190

Les travaux couverts par la provision ne sont pas déductibles directement mais par le biais de la provision pour charges de copropriété, sous réserve de la régularisation de cette déduction l'année suivante. Il en est de même pour les dépenses de réparations locatives couvertes par la provision, étant précisé que dans ce cas, ces dépenses feront nécessairement l'objet d'une régularisation l'année suivante dès lors qu'elles ne sont pas en principe déductibles en tant que telles ([BOI-RFPI-BASE-20-30-20](#)).

En revanche, les dépenses ayant donné lieu aux provisions spéciales mentionnées à [l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), continuent à être déduites dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire à la date de leur paiement si elles présentent le caractère de charges déductibles. Le copropriétaire ne peut déduire ces charges qu'au titre de l'année où elle ont été effectivement versées par le syndic de la copropriété aux fournisseurs ou aux entreprises.

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-DECLA-10-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### RFPI - Revenus fonciers - Régime micro-foncier

---

#### Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Régimes d'imposition

Titre 1 : Régime micro-foncier

#### Sommaire :

##### I. Champ d'application du régime micro-foncier

###### A. Condition tenant à la nature du revenu

1. Régime d'application générale
2. Cas d'exclusion
  - a. Exclusion de propriétaires de certains immeubles
  - b. Exclusion de certains détenteurs de parts
  - c. Portée des exclusions

###### B. Condition tenant au montant du revenu

1. Revenus bruts perçus directement par le contribuable
  - a. Définition des revenus bruts
  - b. Absence de proratisation
2. Quote-part de revenus bruts d'une société de personnes ou d'un fonds
  - a. Quote-part du revenu brut de la société ou du fonds
  - b. Détermination de la quote-part

##### II. Modalités de détermination du revenu net foncier

- A. Revenu brut à déclarer
- B. Application d'un abattement représentatif des charges
- C. Sort des déficits

##### III. Sortie du régime micro-foncier

- A. Application obligatoire du régime réel
- B. Application sur option du régime réel
  1. Délai et modalité d'option
  2. Portée de l'option
  3. Durée de l'option
  4. Terme de l'option
  5. Interruption de l'option

1

Afin d'alléger les obligations déclaratives des contribuables titulaires de revenus fonciers de faible montant, l'[article 32 du code général des impôts \(CGI\)](#) prévoit un régime d'imposition simplifié des revenus fonciers. Ce régime, dénommé en pratique « micro-foncier », est réservé aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 € et qui ne donnent pas en location des biens bénéficiant de certains régimes spéciaux.

10

Les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier sont dispensés du dépôt de la déclaration annexe des revenus fonciers n° **2044** (CERFA n° 10334). Ils sont tenus de porter le montant de leurs revenus bruts fonciers sur la déclaration d'ensemble des revenus n° **2042** (CERFA n° 10330).

Le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un abattement de 30 %, représentatif des charges.

Les contribuables qui ne peuvent bénéficier du régime micro-foncier ou qui optent pour le régime réel d'imposition doivent déterminer leur revenu net foncier à l'aide des déclarations n° **2044** ou n° **2044-SPE** (spéciale ; CERFA n° 10335). Des revenus bruts fonciers, ils pourront déduire le montant réel de leurs charges. Les deux régimes d'imposition des revenus fonciers (régime micro-foncier et régime réel) sont exclusifs l'un de l'autre.

Les imprimés n° **2042**, n° **2044** et n° **2044-SPE** sont accessibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires".

**Remarque** : Pour plus de précisions sur le régime réel d'imposition, [BOI-RFPI-DECLA-20](#).

Sur les conséquences de l'application du régime micro-foncier sur le calcul de la plus-value immobilière réalisée en cas de cession de l'immeuble, [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 au IV-A-5-d § 280 et suivants](#).

## I. Champ d'application du régime micro-foncier

20

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'[article 32 du CGI](#) s'applique de plein droit aux contribuables qui ne donnent pas en location des biens qui bénéficient de certains régimes spéciaux (cf. **I-A § 30 à 80**) et dont le revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition (cf. **I-B § 90 à 130**).

### A. Condition tenant à la nature du revenu

---

30

Le régime micro-foncier s'applique à l'ensemble des contribuables dont les revenus fonciers, directs ou indirects, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (cf. **I-A-1 § 40 à 50**), sous réserve de certaines exclusions expressément prévues par la loi (cf. **I-A-2 § 60 à 80**).

#### 1. Régime d'application générale

---

40

Sous réserve des cas d'exclusions énoncés aux **I-A-2-a et b § 60 et 70**, le régime micro-foncier s'applique aux contribuables qui perçoivent des revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers, en application de l'[article 14 du CGI](#) et de l'[article 14 A du CGI](#).

Le régime micro-foncier est notamment applicable aux revenus tirés d'immeubles ou de parties d'immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance. Il est toutefois rappelé que le II de l'[article 15 du CGI](#) exonère les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance.

## 50

S'agissant des détenteurs de parts, le régime micro-foncier s'applique donc, sous les mêmes réserves :

- aux associés personnes physiques de sociétés transparentes visées à l'[article 1655 ter du CGI](#) (ex : société immobilière de copropriété, société d'attribution) à la condition que l'immeuble soit mis en location nue directe par le contribuable ;
- aux associés personnes physiques de sociétés dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'[article 8 du CGI](#) (sociétés translucides) qui donnent en location des immeubles nus, non soumises à l'impôt sur les sociétés en raison de leur forme, de leur activité ou d'une option. Toutefois, l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue (cf. **I-A-2-b § 70**) ;
- aux porteurs de parts de fonds de placement immobilier (FPI).

## 2. Cas d'exclusion

---

### a. Exclusion de propriétaires de certains immeubles

---

## 60

Le régime micro-foncier ne s'applique pas lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou de plusieurs biens appartenant aux catégories suivantes :

- monuments historiques et assimilés, qui procurent à leurs propriétaires des recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers et dont le déficit est imputé sur le revenu global, en application du premier alinéa du 3° du I de l'[article 156 du CGI](#) (CGI, art. 32, 2-a) ;
- immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (dispositif « Malraux » dans sa version applicable aux demandes de permis de construire ou aux déclarations de travaux déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009) au titre desquels est demandé le bénéfice des dispositions du b ter du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) ou de celles du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI (CGI, art. 32, 2-b) ;
- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de l'une des déductions au titre de l'amortissement prévues aux f (« Périssol »), g (« Besson neuf ») et h (« Robien » et « Robien recentré ») du 1° du I de l'article 31 du CGI. Il en est de même des logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique et du complément de déduction au titre de l'amortissement en faveur du logement intermédiaire prévus au I du 1° du I du même article (dispositif « Borloo neuf »), dès lors qu'il convient, pour le bénéfice de ces dernières dispositions, que le contribuable ait opté pour le dispositif « Robien » (CGI, art. 32, 2-c) ;
- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au i (déduction applicable aux bailleurs qui donnent en location leur ancienne résidence principale suite à mobilité professionnelle) du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-f) ;
- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de l'une des déductions spécifiques prévues au j (dispositifs « Besson ancien » et « Lienemann ») du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-c) ;
- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au k (dispositif « Robien ZRR ») du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-c) ;
- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au m (logements donnés en location dans le cadre d'une convention ANAH - « Borloo ancien ») du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-f) ;
- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au n (logements vacants remis en location) du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-f) ;
- immeubles pour lesquels est pratiquée la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'[article 199 decies EA du CGI](#) (réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements faisant partie d'une résidence de

tourisme dans certaines zones et qui font l'objet de travaux de réhabilitation) ou la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies F du CGI (réduction d'impôt en faveur des travaux réalisés dans les logements touristiques) [CGI, art. 199 decies EA et CGI, art. 199 decies F].

**Remarque :** La circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier » prévue à l'article 199 septuies du CGI ou de la réduction d'impôt « Duflo » prévue à l'article 199 novuies du CGI ne fait pas obstacle à l'application du régime d'imposition micro-foncier. Toutefois, lorsque le revenu net foncier est déterminé selon ce régime, les déductions spécifiques prévues en cas de location dans le secteur intermédiaire (« Scellier intermédiaire ») ou en zone de revitalisation rurale (« Scellier ZRR ») ne sont pas applicables. De même, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt « Malraux » prévue à l'article 199 teruies du CGI ne fait pas obstacle à l'application du régime d'imposition micro-foncier.

## b. Exclusion de certains détenteurs de parts

---

70

Le régime micro-foncier ne s'applique pas lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal détient des parts appartenant aux catégories suivantes :

- parts de sociétés, autres que celles visées à l'article 1655 ter du CGI, qui donnent en location un immeuble visé au I-A-2-a § 60 et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 du CGI (CGI, art. 32, 2-e) ;
- parts de sociétés, autres que celles visées à l'article 1655 ter du CGI, qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis du CGI (« Robien SCPI » et « Borloo SCPI ») [CGI, art. 32, 2-e] ;
- parts de fonds de placement immobilier (FPI) mentionnés à l'article 239 nonies du CGI (« OPCI-FPI ») lorsque leur détenteur n'est pas propriétaire d'un immeuble donné en location nue (CGI, art. 32, 2-g). Dans ce cas en effet, le contribuable qui n'est imposé dans la catégorie des revenus fonciers qu'au titre des revenus tirés des parts de FPI qui ne bénéficient pas de régimes spéciaux peut déclarer directement sa quote-part de revenu net sur la déclaration d'ensemble n° 2042 (CERFA n° 10330), accessible en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires" ;
- plus généralement, parts de sociétés, autres que celles visées à l'article 1655 ter du CGI, qui donnent en location des immeubles nus et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 du CGI lorsque leur détenteur n'est pas propriétaire d'un immeuble donné en location nue (CGI, art. 32, 2-d). Dans ce cas en effet, le contribuable, qui n'est imposé dans la catégorie des revenus fonciers qu'au titre des revenus tirés des parts qui ne bénéficient pas de régimes spéciaux, peut déclarer directement sa quote-part de revenu net sur la déclaration d'ensemble n° 2042.

## c. Portée des exclusions

---

80

L'exclusion du régime micro-foncier ne porte que sur la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

## B. Condition tenant au montant du revenu

---

90

Le régime micro-foncier s'applique aux contribuables dont le revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition.

Pour l'appréciation de la limite d'application du régime du micro-foncier, il est fait masse de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal.

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du montant du revenu brut foncier annuel perçu directement par l'ensemble des membres du foyer fiscal (cf. I-B-1 § 100 à 110), mais également de la quote-part de revenu brut annuel des sociétés dont l'un des membres du foyer fiscal est associé, à proportion de ses droits dans le bénéfice comptable (cf. I-B-2 § 120 à 130).

## 1. Revenus bruts perçus directement par le contribuable

---

### a. Définition des revenus bruts

---

#### 100

Pour les immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, le revenu brut est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, y compris éventuellement les recettes accessoires. Ces recettes sont augmentées, le cas échéant, du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant ([CGI, art. 29](#)).

Pour les immeubles ou parties d'immeubles, autres que les logements, dont le propriétaire se réserve la jouissance, le revenu brut est constitué par le montant des loyers que ces biens pourraient produire s'ils étaient donnés en location ([CGI, art. 30](#)), majorés, s'il y a lieu, des recettes accessoires.

Aucune correction n'est apportée au revenu brut. Lorsque le propriétaire-bailleur est redevable de la TVA, de plein droit ou sur option, la limite de 15 000 € doit être appréciée hors TVA ([CGI, art. 33 quater](#)).

**Remarque** : Pour plus de précisions sur la définition du revenu brut, [BOI-RFPI-BASE-10](#).

### b. Absence de proratisation

---

#### 110

La limite de 15 000 € n'a pas à être appréciée prorata temporis.

Il en résulte que les contribuables pour lesquels le temps de location ou de jouissance de l'immeuble au cours de l'année civile est inférieur à 12 mois bénéficient du régime micro-foncier dès lors que leur revenu brut foncier n'excède pas 15 000 € au cours de l'année d'imposition.

## 2. Quote-part de revenus bruts d'une société de personnes ou d'un fonds

---

### a. Quote-part du revenu brut de la société ou du fonds

---

#### 120

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du montant du revenu brut annuel de la société défini à l'[article 29 du CGI](#) et à l'[article 30 du CGI](#) à proportion des droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la société. Il en est de même des porteurs de parts d'un fonds de placement immobilier mentionné à l'[article 239 nonies du CGI](#) (« OPCI-FPI »).

**Exemple** : Le propriétaire-bailleur qui perçoit 10 000 € par an de loyer en direct et qui est associé d'une société civile immobilière dont le revenu brut correspondant à ses droits est de 7 000 €, ne pourra pas bénéficier du régime micro-foncier même si le revenu net imposable déterminé par la société est inférieur à 5 000 €.

### b. Détermination de la quote-part

---

#### 130

La clé de répartition du bénéfice comptable à retenir est celle qui figure dans le pacte social à la clôture de l'exercice intervenue au cours de l'année d'imposition, à défaut d'acte ou de convention modifiant la répartition antérieure passée entre les associés avant la date de clôture de ces exercices.

Pour être opposables à l'administration, de tels actes ou conventions doivent être régulièrement conclus et enregistrés avant la clôture de l'exercice.



## II. Modalités de détermination du revenu net foncier

### 140

Pour la détermination du revenu foncier imposable, l'administration applique automatiquement sur le revenu brut déclaré par le contribuable (cf. **II-A § 150**) un abattement forfaitaire représentatif des charges (cf. **II-B § 160**). Les déficits antérieurs restent imputables (cf. **II-C § 170**).

### A. Revenu brut à déclarer

---

#### 150

Le revenu brut à déclarer est déterminé de la même manière que pour l'appréciation de la limite de 15 000 €. Il tient compte non seulement des revenus bruts des immeubles que le contribuable donne en location directement ou dont il se réserve la jouissance (cf. **I-B-1-a § 100**), mais également de la quote-part de revenu brut de la société dont il est associé, à proportion de ses droits dans les bénéfices comptables (cf. **I-B-2 § 120 et 130**).

Les contribuables portent directement le montant de leur revenu brut sur leur déclaration de revenus. Le revenu doit être déclaré brut et non net de charges, de manière à ce que celles-ci ne soient pas doublement déduites. Ainsi, il convient notamment de déclarer la quote-part du revenu brut de la société ou du fonds, afin que les charges ne soient pas déduites dans un premier temps au niveau de la société ou du fonds et dans un second temps au niveau de l'associé lors de l'application de l'abattement.

### B. Application d'un abattement représentatif des charges

---

#### 160

Abattement de 30 % : le revenu net imposable est déterminé automatiquement par l'administration par l'application d'un abattement de 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété exposées pour l'acquisition ou la conservation du revenu foncier, et notamment celles définies à l'**article 31 du CGI**. En conséquence, les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier ne peuvent opérer à ce titre aucune déduction sur leur revenu brut.

### C. Sort des déficits

---

#### 170

Le contribuable imposé selon le régime micro-foncier ne peut, par construction, constater de déficits. Les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime micro-foncier, et encore reportables au 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application, peuvent continuer à être imputés sur le revenu net foncier dans les conditions de droit commun (report sur les revenus de même nature des 10 années suivantes).

## III. Sortie du régime micro-foncier

### 180

Dans certains cas, le régime micro-foncier cesse obligatoirement de s'appliquer (cf. **III-A § 190 à 200**). Les contribuables personnes physiques placés de plein droit sous le régime micro-foncier ont, sous certaines conditions, la possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers (cf. **III-B § 210 à 260**).

## A. Application obligatoire du régime réel

---

### 190

Le régime simplifié d'imposition cesse de s'appliquer au titre de l'année au cours de laquelle :

- le revenu brut foncier excède 15 000 € ;
- l'une des causes d'exclusions mentionnées aux [I-A-2-a et b § 60 et 70](#) survient ([CGI, art. 32, 3](#)).

### 200

Les revenus fonciers du foyer fiscal doivent alors être déterminés selon le régime réel d'imposition, qui devient applicable de plein droit. Une déclaration des revenus fonciers **n° 2044** (CERFA n° 10334) ou **n° 2044-SPE** (spéciale ; CERFA n° 10335), accessibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires", doit alors être déposée.

## B. Application sur option du régime réel

---

### 210

Les contribuables placés de plein droit sous le régime micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers ([CGI, art. 32, 4](#)). L'option est exercée pour une durée de trois ans.

### 1. Délai et modalité d'option

---

#### 220

L'option pour le régime réel d'imposition doit être exercée dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042** (CERFA n° 10330) de l'année au titre de laquelle le contribuable demande à être imposé selon ce régime.

Elle n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers **n° 2044** (CERFA n° 10334) dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

Les imprimés **n° 2042** et **n° 2044** sont accessibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires".

### 2. Portée de l'option

---

#### 230

L'option pour le régime réel des revenus fonciers exclut l'application du régime micro-foncier.

L'option est globale, c'est-à-dire qu'elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal.

Les contribuables qui exercent cette option sont soumis, pour l'ensemble de leurs immeubles, aux obligations découlant du régime réel des revenus fonciers telles que l'obligation de déposer une déclaration annexe. Ils doivent être en mesure de justifier de la nature et du montant des dépenses déduites pour la détermination du revenu foncier.

**Remarque** : Pour plus de précisions sur le régime réel d'imposition, [BOI-RFPI-DECLA-20](#).

### 3. Durée de l'option

---

#### 240

L'option est exercée pour une durée de trois ans. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que le contribuable reste de manière continue dans le champ d'application du régime micro-foncier.

**Exemple** : Le contribuable peut dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042** (CERFA n° 10330) de l'année N, accessible en ligne sur le site



[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires" et souscrite en N+1, opter pour le régime réel d'imposition. Son option est valable pour l'imposition des revenus N à N+2.

## 4. Terme de l'option

---

### 250

L'option cesse de produire ses effets au terme de la période de trois ans. Lorsque le contribuable continue de souscrire une déclaration n° 2044 (CERFA n° 10334) au-delà du terme de cette période, il doit être considéré comme exerçant une option annuelle, et non plus triennale, pour le régime réel d'imposition.

Il s'ensuit notamment que le contribuable peut, après une période minimale de trois années d'imposition sous le régime réel, appliquer de plein droit, à tout moment, le régime micro-foncier, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

Après une année d'imposition de plein droit sous le régime micro-foncier, le contribuable peut exercer une nouvelle option pour le régime réel, valable trois ans.

**Exemple** : Le contribuable peut, dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (CERFA n° 10330) de l'année N, souscrite en N+1, opter pour le régime réel d'imposition. Son option est valable pour l'imposition des revenus des années N à N+2. Il peut continuer à souscrire une déclaration n° 2044 au titre des revenus de l'année N+3 sans être considéré comme optant pour le régime réel d'imposition pour la période triennale N+3 à N+5. Ainsi, il peut, par exemple, appliquer le régime micro-foncier pour l'imposition des revenus de l'année N+4.

Les imprimés n° 2042 et n° 2044 sont accessibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique "Recherche de formulaires".

## 5. Interruption de l'option

---

### 260

L'option cesse de produire ses effets lorsque le contribuable sort du champ d'application du régime du micro-foncier c'est-à-dire en cas de survenance d'une cause d'exclusion de plein droit du régime micro-foncier (cf. I-A-2-a et b § 60 et 70) ou lorsque les recettes deviennent supérieures à 15 000 € (cf. I-B § 90).

Le régime réel d'imposition est alors applicable, non plus sur option, mais de plein droit.

En cas de cessation de la cause d'exclusion du régime du micro-foncier ou d'abaissement ultérieur des recettes dans la limite de 15 000 €, ce dernier redevient applicable de plein droit. Une nouvelle option pour le régime réel d'imposition est alors possible pour une durée de trois ans.

Lorsque la modification de la situation familiale entraîne la création d'un ou plusieurs nouveaux contribuables (mariage, divorce, imposition distincte de l'enfant précédemment à charge du foyer fiscal), l'option cesse de produire ses effets à l'égard de ceux-ci.

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

DGFIP

### **RFPI - Revenus fonciers - Conventionnement Anah (ou « Borloo ancien ») - Modalités d'application de la déduction spécifique**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier  
Revenus fonciers - Régimes spéciaux  
Titre 2 : Encouragement à la location de logements  
Chapitre 4 : Conventionnement ANAH sans travaux ('Borloo ancien')  
Section 3 : Modalités d'application de la déduction spécifique

#### **Sommaire :**

- I. Base de la déduction spécifique
  - A. Règles applicables à la généralité des logements conventionnés
    - 1. Déduction spécifique calculée sur le revenu brut
    - 2. Situation des dépendances immédiates et nécessaires
    - 3. Situation des garages et des emplacements de stationnement
  - B. Cas particuliers
    - 1. Immeuble détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés
    - 2. Immeuble détenu en indivision
- II. Taux de la déduction spécifique
  - A. Différents taux applicables
  - B. Précisions relatives à la déduction spécifique au taux de 70 %
    - 1. Nature de la location
    - 2. Zonage
- III. Période d'application de la déduction spécifique
  - A. Point de départ de l'application de la déduction spécifique
  - B. Durée d'application de la déduction spécifique
    - 1. Durée de la convention
    - 2. Échéance de la convention
- IV. Règles de non-cumul
  - A. Non-cumul avec certaines déductions des revenus fonciers
  - B. Non-cumul avec certaines réduction d'impôt
- V. Articulation avec d'autres dispositifs
  - A. Articulation avec l'application du régime micro-foncier

- B. Articulation avec la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier »
- C. Articulation avec la réduction d'impôt pour dépenses de travaux de restauration complète d'un immeuble situé dans certains secteurs protégés (« Malraux »)
- D. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI

## I. Base de la déduction spécifique

### A. Règles applicables à la généralité des logements conventionnés

---

#### 1. Déduction spécifique calculée sur le revenu brut

---

1

La déduction spécifique est calculée sur le revenu brut tiré de la location du logement conventionné.

Pour plus de précisions sur la notion de revenus bruts, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-BASE-10](#).

#### 2. Situation des dépendances immédiates et nécessaires

---

10

Les revenus tirés de la location de la surface des annexes et autres dépendances immédiates et nécessaires du logement conventionné (sur ce point, [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#) au I-B-1-b § 120) peuvent ouvrir droit à la déduction spécifique à la condition qu'elles soient situées dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement et qu'elles ne soient ni occupées par une personne autre que celle louant le logement principal ni louées à une telle personne.

En tout état de cause, la location isolée de dépendances de logements à une personne qui n'occupe pas le logement principal, n'ouvre pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

#### 3. Situation des garages et des emplacements de stationnement

---

20

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, dans les conditions énoncées au I-B-2-c-2° § 200 du [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#), la fraction du revenu tiré de la location de ce garage ou de cet emplacement est exclue de la base de la déduction spécifique.

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement ne peut pas faire l'objet d'un bail distinct, ce dernier n'étant pas physiquement séparé du logement ou de ses dépendances (cas de l'habitat individuel notamment), les règles de droit commun sont applicables. Ainsi, la base de la déduction spécifique ne fait l'objet d'aucune réfaction au titre de la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

## B. Cas particuliers

---

### 1. Immeuble détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

---

30

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), le contribuable bénéficie de la déduction spécifique dans la limite de la quote-part du revenu brut correspondant à ses droits sur le logement concerné.

## 2. Immeuble détenu en indivision

40

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la déduction spécifique dans la limite de la quote-part du revenu brut correspondant à ses droits dans l'indivision.

## II. Taux de la déduction spécifique

### A. Différents taux applicables

50

Les taux de la déduction spécifique, qui varient selon la date de conclusion du bail, la nature de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le caractère direct ou non de la location, sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Taux variables de la déduction spécifique

	Nature de la location	Convention à loyer intermédiaire (code de la construction et de l'habitation (CCH), article L. 321-4)	Convention à loyer social ou très social (CCH, article L. 321-8)
<b>Bail conclu à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2006</b>	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	Non applicable *	Non applicable *
<b>Bail conclu ou renouvelé à compter du 7 mars au 28 décembre 2007</b>	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	Non applicable	45 % <sup>(1)</sup>
<b>Bail conclu ou renouvelé à compter du 29 décembre 2007 au 27 mars 2009</b>	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	30 % <sup>(2)</sup>	45 %
<b>Bail conclu ou renouvelé depuis le 28 mars 2009</b>	Location directe	30 %	60 % <sup>(3)</sup>
	Location à un organisme public ou privé	30 % ou 70 % <sup>(4)</sup>	60 % <sup>(3)</sup> ou 70 % <sup>(4)</sup>

(1) Conformément aux dispositions de l'article 32 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

(2) Conformément aux dispositions du I de l'article 25 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007).

(3) Conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Pour l'application du taux de 60 %, le bail doit, par ailleurs, se rapporter à une convention conclue à compter du 28 mars 2009. A défaut, l'avantage s'applique au taux de 45 %, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

(4) Conformément aux dispositions du 4° de l'article 50 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Sur les conditions d'application de la déduction spécifique de 70 %, cf. II-B § 60 à 70.

## B. Précisions relatives à la déduction spécifique au taux de 70 %

### 1. Nature de la location

#### 60

Pour le bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 %, le logement doit être donné en location à un organisme public ou privé :

- soit en vue de sa sous-location, meublée ou non :
  - à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH, c'est-à-dire à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence,
  - à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;
- soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

En conséquence, lorsque le logement cesse d'être donné en location à l'organisme locataire dans les conditions susmentionnées, le contribuable ne peut plus bénéficier de la déduction spécifique au taux de 70 %.

Lorsque cet évènement survient au cours de la période d'engagement de location, le contribuable peut continuer à bénéficier du dispositif « conventionnement Anah » au taux de 30 % ou de 60 % selon la nature de la convention conclue avec l'Anah, toutes conditions étant par ailleurs remplies (sur ce point, cf. tableau au II-A § 50).

De même, lorsque le contribuable bénéficie de la déduction spécifique au taux de 30 %, 45 % ou 60 %, la mise en location du logement au cours de la période d'engagement de location à un organisme locataire en vue de la sous-location ou de l'hébergement des personnes susmentionnées lui ouvre droit, pour l'avenir, au bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 %.

En tout état de cause, la déduction spécifique au taux de 70 % s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, soit depuis le 28 mars 2009.

### 2. Zonage

#### 70

La déduction spécifique au taux de 70 % concerne exclusivement les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté.

Pour les baux conclus du 28 mars au 30 juin 2009, la liste de ces communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008 publié au Journal officiel du 31 décembre 2008.

Pour les baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, cette liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au Journal officiel du 3 mai 2009. Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application du dispositif « Scellier » prévu à l'article 199 septuiesimes du code général des impôts (CGI). Les logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent donc pas droit à la déduction spécifique au taux de 70 %, y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010. Cet agrément n'a en effet de portée que pour l'éligibilité des logements concernés au dispositif « Scellier ».

### III. Période d'application de la déduction spécifique

#### A. Point de départ de l'application de la déduction spécifique

80

La déduction spécifique est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention telle que définie dans le [décret n° 2010-122 du 5 février 2010](#) relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Anah en application de l'[article L. 321-4 du CCH](#) et de l'[article L. 321-8 du CCH](#).

La prise d'effet d'une convention intervient à compter de la prise d'effet du premier bail conclu pour son application ; ce premier bail s'entend du premier contrat de bail conclu par le propriétaire lorsque la location est consentie à un nouveau locataire.

En cas de renouvellement du bail, la prise d'effet de la convention correspond à celle du bail renouvelé.

La prise d'effet du bail intervient au plus tôt dans les deux mois qui précèdent la date d'enregistrement de la demande de conventionnement. En cas de convention unique portant sur plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux, la prise d'effet de la convention s'apprécie distinctement pour chacun des logements.

#### B. Durée d'application de la déduction spécifique

##### 1. Durée de la convention

90

La déduction spécifique s'applique pendant toute la durée de la convention jusqu'à son échéance (cf. toutefois [III-B-2 § 100](#)). La date d'expiration de la convention, qui est définie à partir de la date de la prise d'effet et de la durée de ladite convention, est renseignée par l'Anah sur le formulaire de la convention fournie par cette agence.

A titre indicatif, la durée minimale de la convention, qui varie selon que le logement ait ou non fait l'objet d'une subvention de l'Anah au titre du financement de travaux d'amélioration, est rappelée dans le tableau suivant :

Durée variable de la convention

	Travaux subventionnés par l'Anah	Durée minimale de convention
Convention à loyer intermédiaire ( <a href="#">CCH, art. L. 321-4</a> ) ou convention à loyer social ou très social ( <a href="#">CCH, art. L. 321-8</a> )	Oui	Neuf ans
	Non	Six ans

##### 2. Échéance de la convention

100

A l'échéance de la convention, l'avantage fiscal peut continuer à s'appliquer jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application du dispositif, notamment celles tenant au respect du plafond de loyer, sont remplies.

Le bénéfice de l'avantage fiscal s'applique dans les mêmes conditions lorsque l'échéance intervient après une période de prorogation de la convention. A cet égard, il est rappelé que lorsque le logement reste loué dans les conditions prévues par la convention, le bailleur peut demander la prolongation



de la durée d'application de ladite convention, par période de trois ans. Cette prolongation de la convention doit faire, par ailleurs, l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Cette disposition, qui résulte des aménagements de l'[article 50 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) s'applique aux baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006, date d'entrée en vigueur du dispositif « conventionnement Anah ».

## IV. Règles de non-cumul

### A. Non-cumul avec certaines déductions des revenus fonciers

#### 110

Un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois du dispositif « conventionnement Anah » et de l'une des déductions des revenus fonciers mentionnées dans le tableau suivant :

Dispositifs fonciers exclusifs du conventionnement Anah

	Périssol	Besson neuf	Robien	Mobilité professionnel	Besson ancien	Robien ZRR <sup>(1)</sup> Scellier ZRR <sup>(2)</sup>	Borloo neuf Scellier intermédiaire <sup>(3)</sup>
<b>Forme de l'avantage</b>	Déduction au titre de l'amortissement			Déduction spécifique des revenus fonciers			
<b>Référence à l'article 31 du CGI</b>	I-1°-f	I-1°-g	I-1°-h	I-1°-i	I-1°-j	I-1°-k	I-1°-l

(1) Cet avantage concerne les logements qui ouvrent droit à la déduction au titre de l'amortissement « Robien » prévue au h du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#).

(2) et (3) Cet avantage concerne les logements qui ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Scellier » prévue à l'[article 199 septuiesimes du CGI](#).

### B. Non-cumul avec certaines réduction d'impôt

#### 120

La déduction spécifique « conventionnement Anah » ne peut également pas être cumulée avec les réductions d'impôt suivantes :

- réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale ([CGI, art. 199 decies I](#)) ;
- réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer ([CGI, art. 199 undecies A](#)) ;
- réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire ([CGI, art. 199 novicies](#)).

## V. Articulation avec d'autres dispositifs

### A. Articulation avec l'application du régime micro-foncier

#### 130

Le régime simplifié d'imposition des revenus fonciers (« micro-foncier ») prévu à l'[article 32 du CGI](#) ne peut pas s'appliquer lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire

d'un ou plusieurs logements pour lequel le bénéfice de la déduction spécifique « conventionnement Anah » est demandé.

## **B. Articulation avec la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier »**

---

### **140**

Le contribuable peut, pour un même logement, bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'[article 199 septvicies du CGI](#).

Cela étant, la déduction spécifique « conventionnement Anah » ne peut pas être cumulée avec la déduction spécifique accordée dans le cadre du dispositif :

- « Scellier intermédiaire » prévue au l du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) (cf. également **V-A § 130**) ;
- « Scellier ZRR » prévue au k du 1° du I de l'article 31 du CGI (cf. également **V-A § 130**).

## **C. Articulation avec la réduction d'impôt pour dépenses de travaux de restauration complète d'un immeuble situé dans certains secteurs protégés (« Malraux »)**

---

### **150**

Le contribuable peut, pour un même logement, bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » et de la réduction d'impôt « Malraux » prévue à l'[article 199 ter viciés du CGI](#).

## **D. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI**

---

### **160**

Le montant de l'avantage fiscal accordé au titre de la déduction spécifique « conventionnement Anah » prévue au m du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) n'est pas pris en compte pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'[article 200-0 A du CGI](#).