

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B

N° DU

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS REALISES DANS LE SECTEUR DE LA LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE.

V DE L'ARTICLE 90 DE LA LOI N° 2008-1425 DU 27 DECEMBRE 2008 DE FINANCES POUR 2009
ARTICLE 15 DE LA LOI N° 2009-431 DU 20 AVRIL 2009 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009

(C.G.I., art. 199 sexvicies)

NOR :

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N

Le V de l'article 90 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 dont les dispositions ont été modifiées par l'article 15 de la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009, a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Ce dispositif, codifié à l'article 199 sexvicies du code général des impôts, s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel.

Ces logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes :

- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou handicapées (code l'action sociale et des familles (CASF), 6° et 7° du I de l'article L. 312-1) ;
- établissement ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie (code de la santé publique, ° de l'article L. 6111-2) ;
- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-3 du code du travail ;
- résidence avec services pour étudiants ;
- résidence de tourisme classée ;
- ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF, art. L. 444-1 à L. 444-9).

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire du logement de louer le logement meublé pour une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Les produits tirés de cette location doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement et ne peut excéder 300 000 € au titre d'une même année d'imposition. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

A la différence de certains dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif, la réduction d'impôt n'est subordonnée à aucune condition de zonage. De même, aucune condition de plafonds de loyer ou de ressources de l'occupant du logement n'est exigée pour l'application de ce dispositif.

La présente instruction a pour objet de commenter l'ensemble de ces dispositions.

•

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 1 |
| CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT | |
| Section 1 : Bénéficiaires | 3 |
| Section 2 : Opérations concernées | 4 |
| Section 3 : Investissements éligibles | 5 |
| Section 4 : Etablissements concernés | 6 |
| CHAPITRE 2 : CONDITIONS A RESPECTER | 7 |
| Section 1 : Engagement de location | 8 |
| Section 2 : Conditions de mise en location | 11 |
| Section 3 : Nature de l'activité de location | 12 |
| CHAPITRE 3 : MODALITES D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT | |
| Section 1 : Fait générateur | 16 |
| Section 2 : Base plafonnée | 18 |
| Section 3 : Taux | 20 |
| Section 4 : Modalités d'imputation | 22 |
| Section 5 : Nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt | 25 |
| Section 6 : Règles de non-cumul | 27 |
| Section 7 : Articulation avec le plafonnement des avantages fiscaux | 28 |
| Section 8 : Spécificités de la réduction d'impôt | 29 |
| CHAPITRE 4 : CONSEQUENCES SUR LE REGIME FISCAL DU BAILLEUR | 31 |
| Section 1 : Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt | 32 |
| Section 2 : Régime des plus-values | 33 |
| CHAPITRE 5 : ENTREE EN VIGUEUR | 36 |
| CHAPITRE 6 : REMISE EN CAUSE | 37 |
| CHAPITRE 7 : OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES | 38 |

Liste des fiches

Fiche n° 1 : Bénéficiaires

Fiche n° 2 : Opérations concernées

Fiche n° 3 : Investissements éligibles

Fiche n° 4 : Etablissements concernés

Fiche n° 5 : Conditions de mise en location

Fiche n° 6 : Base de la réduction d'impôt

Fiche n° 7 : Remise en cause

Fiche n° 8 : Obligations des contribuables

Liste des annexes

Annexe 1 : V de l'article 90 de la loi de ° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009

Annexe 2 : Article 15 de la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009

Annexe 3 : Modèle d'engagement à produire par les propriétaires de logements

Annexe 4 : Modèle d'engagement à fournir par le conjoint survivant ou assimilé

Annexe 5 : Etats descriptifs du logement après travaux

INTRODUCTION

1. Le V de l'article 90 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 dont les dispositions ont été modifiées par l'article 15 de la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009 a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Ce dispositif codifié à l'article 199 sexvicies du code général des impôts, s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel.

Ces logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes :

- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées (Code l'action sociale et des familles (CASF), 6^o du I de l'article L. 312-1) ;

- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes handicapées (CASF, art. 7^o du I de l'article L. 312-1) ;

- établissement ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie (Code de la santé publique, 2^o de l'article L. 6111-2) ;

- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-3 du code du travail ;

- résidence avec services pour étudiants ;

- résidence de tourisme classée ;

- ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF, art. L. 444-1 à L. 444-9).

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire du logement de louer le logement meublé pour une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Les produits tirés de la location du logement concerné doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Au titre d'une même année d'imposition, plusieurs logements peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt. En tout état de cause, la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du logement, ne peut excéder 300 000 € au titre d'une même année d'imposition. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

A la différence de certains dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif, la réduction d'impôt n'est subordonnée à aucune condition de zonage. De même, aucune condition de plafonds de loyer ou de ressources de l'occupant du logement n'est exigée pour l'application de ce dispositif.

2. La présente instruction a pour objet de commenter l'ensemble de ces dispositions. Elle comporte :

- un commentaire général présentant de manière synthétique les principales caractéristiques du dispositif, par définition non exhaustif ;

- 8 fiches thématiques détaillées ayant la même valeur juridique que le commentaire général ;

- 5 annexes reproduisant les textes applicables et les documents exigés pour les obligations déclaratives.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT

Section 1 : Bénéficiaires

3. Personnes physiques. La réduction d'impôt sur le revenu s'applique aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI.

Pour plus de précisions sur les bénéficiaires, voir fiche n° 1 de la présente instruction

Section 2 : Opérations concernées

4. La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions, réalisées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de logements :

- neufs achevés ;
- en l'état futur d'achèvement ;
- achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;
- achevés depuis au moins quinze ans, qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

Pour plus de précisions sur les opérations concernées, voir fiche n° 2 de la présente instruction

Section 3 : Investissements éligibles

5. La réduction d'impôt s'applique, sous certaines conditions, au titre de l'acquisition d'immeubles destinés à la location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Sur la notion d'investissements éligibles, voir fiche n° 3 de la présente instruction

Section 4 : Etablissements concernés

6. Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes :

- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées (code l'action sociale et des familles (CASF), 6° du I de l'article L. 312-1) ;
- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes handicapées (CASF, 7° du I de l'article L. 312-1) ;
- établissement ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie (code de la santé publique, 2° de l'article L. 6111-2) ;
- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément " qualité " visé à l'article L. 7232-3 du code du travail ;
- résidence avec services pour étudiants ;
- résidence de tourisme classée ;
- ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF, art. L. 444-1 à L. 444-9).

Pour plus de précisions sur les établissements concernés, voir fiche n° 4 de la présente instruction

CHAPITRE 2 : CONDITIONS A RESPECTER

7. Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'engagement du propriétaire de louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans, à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel se situe le logement (section 1). Par ailleurs, des conditions tenant à la mise en location du logement doivent être respectées (section 2).

La location meublée doit être exercée à titre non professionnel et les revenus tirés de la location du logement ouvrant droit au bénéfice de l'avantage fiscal doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (section 3).

Section 1 : Engagement de location

8. Engagement du propriétaire du logement. La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

Lorsque le logement est acquis en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer le logement meublé, pendant une durée minimale de neuf ans, à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

En tout état de cause, l'engagement de location (voir modèle en annexe 3) est constaté au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu (sur la détermination du fait générateur voir n^{os} 16. et 17. de la présente instruction).

9. Reprise de l'engagement de location en cas de décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. La réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements dont le droit de propriété est démembré (voir n^o 5. de la fiche n^o 3 de la présente instruction). Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.

L'engagement de location du conjoint survivant est cependant limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.

La reprise du dispositif doit être formulée dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration (voir annexe 4 de la présente instruction), qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

Cette note comporte l'engagement de louer le logement meublé à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence pour la fraction de la période couverte par l'engagement de location restant à courir à la date du décès.

10. Reprise de l'engagement de location en cas de modification du foyer fiscal. Le mariage, le divorce, la rupture ou la conclusion d'un pacte civil de solidarité ou encore la séparation, modifient le foyer fiscal et entraînent création d'un nouveau contribuable. Il en est de même de la sortie du foyer fiscal d'une personne jusque là à charge au sens des articles 196 à 196 B du CGI et propriétaire du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt.

Lorsqu'un tel événement intervient au cours de la période de neuf ans, il est admis que le nouveau contribuable (notamment l'ex-époux attributaire du bien ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, en cas de divorce, ou la personne, précédemment à charge, propriétaire du logement) puisse, toutes conditions étant par ailleurs remplies, demander la reprise à son profit du dispositif, dans les mêmes conditions que le conjoint survivant (voir n^o 9. de la présente instruction). En revanche, s'il ne demande pas cette reprise, la réduction d'impôt fait l'objet d'une remise en cause.

Section 2 : Conditions de mise en location

11. Le logement doit être donné en location dans un délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure, pour une durée minimale de neuf ans, à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel il se situe.

Pour plus de précisions sur les conditions de mise en location, voir fiche n° 5 de la présente instruction

Section 3 : Nature de l'activité de location

12. La réduction d'impôt s'applique aux logements destinés à la location meublée (A) exercée à titre non professionnel (B) et dont les produits sont imposés dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (C).

A. LOCATION MEUBLEE

13. Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire. (à compléter/valider par S/d B) (Pour plus de précisions sur la notion de location meublée, il convient de se rapporter à l'instruction administrative du XX XXXXXX 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 4 F-XX-09.

B. EXERCICE DE LA LOCATION MEUBLEE A TITRE NON PROFESSIONNEL

14. La réduction d'impôt s'applique aux contribuables qui exercent une activité de location meublée à titre non professionnel. Sur la notion d'exercice non professionnel de la location meublée, il convient de se rapporter à l'instruction administrative mentionnée au n° 13. de la présente instruction.

Ainsi, lorsque l'activité de location est exercée à titre professionnel au moment de l'acquisition du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt, celle-ci est remise en cause. En revanche, lorsque le propriétaire du logement change de régime fiscal au cours de la période d'engagement de location pour passer du régime de loueur en meublé non professionnel à celui du loueur en meublé professionnel, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause (voir C de la fiche n° 7 de la présente instruction).

Sur les autres conséquences fiscales du changement de régime au cours de la période d'engagement de location, voir n° 35. de la présente instruction.

C. IMPOSITION DANS LA CATEGORIE DES BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

15. Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les revenus tirés de la location meublée du ou des logements concernés doivent être imposés dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux pendant toute la durée de l'engagement de location.

Il est précisé que lorsque les profits retirés de la location d'immeubles nus ont pour effet de faire participer le bailleur à la gestion ou aux résultats d'une entreprise commerciale exploitée par le preneur et qu'ils relèvent à ce titre de la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (CE, arrêt du 18 juillet 1973, req. n° 82577), la réduction d'impôt ne peut pas s'appliquer. En effet, la condition tenant à la mise en location meublée du bien n'est, dans ce cas, pas respectée.

Section 1 : Fait générateur

16. La première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée (fait générateur), qui dépend de la nature de l'investissement, est indiquée dans le tableau ci-dessous :

| Nature de l'investissement | Fait générateur |
|--|---|
| Acquisition d'un logement neuf achevé | Année d'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation | |
| Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement | Année d'achèvement du logement (voir n° 17. de la présente instruction) |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation | Année d'achèvement des travaux (voir n° 17. de la présente instruction) |

17. Date d'achèvement du logement. 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 la DB 6 C 1322.

Selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement 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 (exemple : pose de papiers peints ou de moquette). 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.

Section 2 : Base plafonnée

18. Limitation de la base à 300 000 € par an. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du ou des logements. En effet, au titre d'une même année d'imposition, l'acquisition de plusieurs logements peut ouvrir droit à la nouvelle réduction d'impôt (voir n°s 25. et s. de la présente instruction.). Cela étant, la base déterminée pour le calcul de la réduction d'impôt, ne peut pas excéder, en tout état de cause, la somme de 300 000 €, au titre de cette même période.

19. Acquisition en indivision. Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient de ce logement correspondant à ses droits dans l'indivision.

| |
|--|
| Pour plus de précisions sur la base de la réduction d'impôt voir fiche n° 6 de la présente instruction |
|--|

Section 3 : Taux

20. Le taux de la réduction d'impôt diffère selon l'année de réalisation de l'investissement. Il est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010. Ce taux est ramené à 20 % pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

21. Événement à retenir pour apprécier le taux applicable. La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable correspond à la date d'acquisition du logement, quelle que soit la nature de l'investissement. La date d'acquisition s'entend de celle correspondant à la date de signature de l'acte authentique (voir tableau ci-dessus).

| Nature de l'investissement | Date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable |
|--|---|
| Acquisition d'un logement neuf achevé | Année d'acquisition du logement. La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation | |
| Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement | |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation | |

La date du fait générateur de la réduction d'impôt (voir n^{os} 16. et 17. de la présente instruction), c'est-à-dire celle à partir de laquelle le contribuable pourra effectivement bénéficier de la réduction d'impôt, diffère, dans certains cas, de la date à retenir pour l'appréciation du taux applicable. Ces deux dates ne coïncident en effet qu'en cas d'acquisition d'un logement neuf achevé ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

Ainsi, un contribuable qui acquiert en 2009, un logement en état futur d'achèvement dans une résidence avec services pour étudiants pourra bénéficier, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt au taux de 25 %, y compris si l'achèvement de ce logement n'intervient qu'à compter de 2011.

Section 4 : Modalités d'imputation

22. Règle d'imputation. La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (voir n^{os} 16. et 17. de la présente instruction). Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

23. Report. 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 peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Pour l'application de ces dispositions, les fractions ainsi reportées s'imputent en priorité en retenant d'abord les plus anciennes.

24. Ordre d'imputation. Conformément aux dispositions prévues au 5 du I de l'article 197 du CGI qui prévoit les modalités d'imputation pour les réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 quater B à 200 du CGI, la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif prévue à l'article 199 sexvicies du même code, 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'impôts et des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas s'imputer sur les impositions à taux proportionnel.

Section 5 : Nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

25. Nombre d'investissements éligibles. Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition de plusieurs logements, au titre d'une même année d'imposition.

Cela étant, la base de l'avantage fiscal retenue pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas excéder au titre d'une même année d'imposition la somme de 300 000 €. (Sur ce dernier point voir n° 18. de la présente instruction)

26. Exemple. Un contribuable acquiert en 2010 deux logements neufs pour un prix de 175 000 € et de 150 000 €, dans une résidence de tourisme classée. Le montant de la réduction d'impôt imputable est déterminé comme suit :

| Année d'acquisition des logements neufs (Fait générateur) | Prix d'acquisition | Base retenue pour la détermination de la réduction d'impôt | Taux | Montant total de la réduction d'impôt | Montant imputable au titre de l'imposition des revenus de l'année 2010 à 2018 |
|---|--------------------|--|------|---------------------------------------|---|
| 2010 | 175.000 € | 300 000 € | 25 % | 75 000 € | 8 333 € |
| | 150.000 € | | | | |

Ainsi, l'année d'acquisition des logements (2010), le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt dont le montant total s'élèvera à 8 333 €. Le montant total de la réduction d'impôt obtenue par le contribuable au titre de l'acquisition de ces deux logements s'élèvera ainsi à 75 000 €, étalé sur neuf ans.

Section 6 : Règles de non-cumul

27. Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle objet de la présente instruction, et de l'une des réductions d'impôt locatif au titre des investissements outre-mer prévues aux articles 199 undecies A et 199 undecies B du CGI.

Section 7 : Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux

28. L'article 200-0 A du CGI, tel qu'il résulte de l'article 91 de la loi de finances pour 2009, met en place un plafonnement global des avantages fiscaux.

En application de ces dispositions, le total des avantages fiscaux, parmi lesquels la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies du CGI, ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à la somme de 25 000 € et d'un montant égal à 10 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu. Ce dispositif fait l'objet de commentaires dans une instruction administrative distincte.

Section 8 : Spécificités de la réduction d'impôt

29. Aucune condition de zonage. A la différence de certains dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif, la réduction d'impôt commentée dans la présente instruction, n'est subordonnée à aucune condition de zonage.

30. Plafonds. De même, aucune condition de plafonds de loyer ou de ressources de l'occupant du logement n'est exigée.

CHAPITRE 4 : CONSEQUENCES SUR LE REGIME FISCAL DU BAILLEUR

31. L'application de la réduction d'impôt emporte des conséquences sur le calcul de l'amortissement du logement ayant ouvert droit au bénéfice de l'avantage (section 1), ainsi que sur la détermination des plus-values réalisées lors de la cession de ce bien (section 2).

Section 1 : Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt

32. En application de l'article 39 G du CGI, les amortissements de l'immeuble ayant ouvert droit au bénéfice de la réduction d'impôt ne sont admis en déduction du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt.

Ainsi, pour un logement dont le prix de revient est de 350.000 €, seule la fraction de ce prix qui excède 300.000 €, soit 50.000 €, fera l'objet d'un amortissement dans les conditions prévues au 2° du 1 de l'article 39 du CGI.

Pour plus de précisions concernant l'amortissement des immeubles ayant ouvert à la réduction d'impôt, il convient de se rapporter à l'instruction administrative du XX XXXX 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 4 F-XX-09.

Section 2 : Régime des plus-values

33. Régime des plus-values immobilières. Conformément aux dispositions prévues au VII de l'article 151 septies du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel, suivent le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers prévues aux articles 150 U à 150 VH du CGI.

En conséquence, les plus-values retirées, le cas échéant, de la cession d'immeubles ayant ouvert droit au bénéfice de la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée, objet de la présente instruction, relèvent du régime de droit commun d'imposition des plus-values immobilières des particuliers prévues aux articles 150 U à 150 VH du CGI.

Pour plus de précisions sur le régime d'imposition des plus-values immobilières, il convient notamment de se rapporter à l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-1-04.

34. Régime des plus-values professionnelles. En revanche, les plus-values afférentes aux autres éléments de l'actif immobilisé sont soumises aux règles prévues aux articles 39 duodécies et suivants du CGI. Par ailleurs, dès lors que l'activité de location n'est pas exercée à titre professionnel, les plus-values ainsi déterminées ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de l'exonération prévue au II de l'article 151 septies du CGI. (à valider / compléter par B1)

35. Changement de régime fiscal. Si au moment de la cession du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, le contribuable bénéficie du statut de loueur en meublé professionnel (sur ce point, voir n° 14. de la présente instruction), la plus-value afférente à la cession du bien ayant ouvert droit à la réduction d'impôt est soumise au régime des plus-values professionnelles.

Dans l'hypothèse où le contribuable ne sait pas au moment de la cession s'il sera qualifié de loueur en meublé professionnel, au titre de l'année de cession, la plus-value doit être déterminée selon le régime d'imposition des plus-values immobilières prévues aux articles 150 U à 150 VH du CGI et doit faire l'objet, le cas échéant, d'une régularisation.

Enfin, si le bien a figuré successivement dans le patrimoine privé puis à l'actif dans le patrimoine professionnel du contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt, la plus-value est déterminée dans les conditions fixées à l'article 151 sexies du CGI (sur ce point, voir le BOI 8 M-1-04, fiche n° 13).

CHAPITRE 5 : ENTREE EN VIGUEUR

36. La réduction d'impôt s'applique, en principe, aux acquisitions de logements réalisées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat, quelle que soit la nature de l'investissement (voir tableau ci-dessous).

| Nature de l'investissement | Entrée en vigueur |
|--|--|
| Logement neuf achevé | Acquisitions réalisées entre le 1 ^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 (1). La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation | Acquisitions réalisées entre le 1 ^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 (2). La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Logement en état futur d'achèvement | Acquisitions réalisées entre le 1 ^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation | |

(1) Afin de ne pas pénaliser les programmes de construction en cours, les logements neufs situés dans une résidence de tourisme non classée ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2009 peuvent, sous certaines conditions, ouvrir droit à la réduction d'impôt. L'acquisition de ces logements doit toutefois intervenir entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010 (voir n° 10. de la fiche n° 4 de la présente instruction).

(2) Afin de ne pas pénaliser les programmes de construction en cours, les logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation situés dans une résidence de tourisme non classée au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008 peuvent, sous certaines conditions, ouvrir droit à la réduction d'impôt. L'acquisition de ces logements doit toutefois intervenir entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010 (voir n° 11. de la fiche n° 4 de la présente instruction).

Pour plus de précisions sur la date d'acquisition des logements, voir fiche n° 2 de la présente instruction

CHAPITRE 6 : REMISE EN CAUSE

37. La réduction d'impôt obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :

- non-respect de l'engagement de location ;
- non-respect des conditions de mise en location ;
- cession, pendant la période d'engagement de location, des immeubles au titre desquels le contribuable a bénéficié de la réduction d'impôt.

Pour plus de précisions sur les cas de remise en cause de la réduction d'impôt ainsi que sur les modalités de celle-ci, voir fiche n° 7 de la présente instruction

CHAPITRE 7 : OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES

38. Les obligations des contribuables qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt font l'objet d'une présentation détaillée dans une fiche de la présente instruction.

Pour plus de précisions sur les obligations des contribuables, voir fiche n° 8 de la présente instruction

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

FICHE N° 1
Bénéficiaires**Sommaire**

| | |
|--|----------|
| Section 1 : Personnes physiques | 1 |
| Section 2 : Domiciliation fiscale en France | 2 |

Section 1 : Personnes physiques

1. La réduction d'impôt sur le revenu s'applique aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI (voir toutefois le G de la fiche n° 7 de la présente instruction sur les modalités d'application de la réduction d'impôt en cas de transfert du domicile fiscal hors de France).

L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société (sur ce point, voir n° 6. de la fiche n° 3 de la présente instruction).

Section 2 : Domiciliation fiscale en France

2. Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit être domicilié fiscalement en France, au sens de l'article 4 B du CGI. Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article 4 A du CGI, des contribuables qui sont soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leur revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère. Dans la généralité des cas, il s'agit de personnes résidant en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer.

Les personnes qui sont fiscalement domiciliées en France au sens du 2 de l'article 4 B du code précité, c'est-à-dire les agents de l'Etat qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble des revenus, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4 A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal. Il en est notamment ainsi des contribuables qui ont leur domicile fiscal en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Saint Martin, à Saint Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie.

De même, les personnes résidant à Monaco mais assujetties en France à l'impôt sur le revenu en application de l'article 7 de la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963 ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.

FICHE N° 2
Opérations concernées

Sommaire

| | |
|--|----------|
| Section 1 : Logements acquis neufs | X |
| Section 2 : Logements acquis en l'état futur d'achèvement | X |
| Section 3 : Logements achevés depuis au moins quinze ans acquis réhabilités | X |
| Section 4 : Logements achevés depuis au moins quinze acquis en vue de leur réhabilitation | X |

Section 1 : Logements acquis neufs

- Opération concernée. L'acquisition à titre onéreux de logements neufs ouvre droit à la réduction d'impôt.
- Notion de logement neuf. 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.

La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne suffit pas, en soi, à lui fait 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.

Cela étant, il est toutefois admis de considérer comme neufs, pour l'application de la réduction d'impôt, les logements mis en location au cours de l'année 2009 par les sociétés de construction-vente, à condition que l'acquisition desdits logements intervienne avant l'expiration du douzième mois suivant celui au cours duquel le bail a été conclu.

Il est également 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.

- Date d'acquisition du logement. La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements neufs réalisées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 (voir par ailleurs n° 10. de la fiche n° 4 de la présente instruction). La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Section 2 : Logements acquis en l'état futur d'achèvement

- Opération concernée. L'acquisition à titre onéreux de logements en l'état futur d'achèvement ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Ces logements doivent être acquis entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Aucune condition de délai d'achèvement des immeubles n'est exigée.

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

- Date d'acquisition du logement. La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement réalisées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Ainsi, l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement dans une résidence de tourisme classée dont l'acte authentique d'achat est signé le 6 juillet 2012 ouvre droit à la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. La circonstance que l'achèvement de l'immeuble (fait générateur de la réduction d'impôt) intervienne au cours d'une année postérieure à 2012, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

La circonstance que le dépôt d'une demande de permis de construire ou la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R.*424-16 du code de l'urbanisme (art. R.*421-40 du même code pour les déclarations déposées avant le 1^{er} octobre 2007) soient intervenus avant le 1^{er} janvier 2009 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt. Dans ce cas, l'acquisition du logement doit être réalisée, en tout état de cause, à compter du 1^{er} janvier 2009. Ainsi, l'acquisition d'un immeuble ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire ou d'une déclaration d'ouverture de chantier en 2008 et acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 peut, toutes autres conditions étant remplies, ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Section 3 : Logements achevés depuis au moins quinze ans acquis réhabilités

7. Opération concernée. L'acquisition à titre onéreux de logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Entre la date d'achèvement des travaux de réhabilitation et celle de son acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, le logement ne peut être ni loué, ni utilisé par le vendeur.

Ainsi, les logements achevés depuis au moins quinze ans réhabilités qui sont mis en location par le vendeur avant leur acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

L'absence d'utilisation ou de mise en location du logement réhabilité par le vendeur, préalablement à l'acquisition de ce logement par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, fait l'objet d'une attestation fournie par le vendeur à l'acquéreur lors de la cession.

8. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation. La liste des travaux qualifiés de travaux de réhabilitation ou de rénovation est celle prévue dans le cadre du dispositif « Robien-réhabilitation » mentionné à la deuxième phrase du 2^{ème} alinéa du h du 1^o du I de l'article 31 du CGI.

Toutefois, à la différence du dispositif « Robien-réhabilitation », celui prévu à l'article 199 sexvicies du CGI, ne comporte pas de condition relative à l'état initial du logement avant réhabilitation.

Par suite, les dispositions du I de l'article 2 quindécies B de l'annexe III au CGI (dispositif « Robien-réhabilitation ») prévoyant que le logement ne satisfait pas à l'origine aux caractéristiques de décence pour au moins quatre des rubriques applicables, ne concernent pas les logements achevés depuis au moins quinze ans acquis réhabilités dans le cadre de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies du CGI et commentée dans la présente instruction.

Ainsi, il suffit que les travaux portent sur un seul des critères de performance pour que la réduction d'impôt puisse s'appliquer à la condition que, une fois les travaux achevés, le logement satisfasse bien à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quindécies B de l'annexe III au CGI.

Les travaux de réhabilitation s'entendent donc de ceux réalisés dans le logement et, le cas échéant, dans les parties communes qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003 (CGI, ann. III, art. 2 quindécies B-II).

9. Fourniture d'états et attestations. Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le vendeur qui a réalisé les travaux doit faire établir après leur réalisation, un état descriptif du logement contenant les rubriques relatives aux performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003, ainsi qu'une attestation indiquant que l'ensemble des performances techniques est respecté (voir annexe 5 de la présente instruction).

Ces documents doivent être réalisés par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité.

La fonction de technicien de la construction est notamment assurée par les architectes et agrées en architecture, les bureaux d'études techniques, les ingénieurs conseils dans le domaine de la construction, les géomètres experts et les économistes de la construction.

10. Date d'achèvement des travaux de réhabilitation. Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, le logement doit avoir fait l'objet d'une réhabilitation avant son acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt.

Si aucun délai n'est exigé entre l'achèvement des travaux de réhabilitation du logement et la date de son acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, il est rappelé qu'entre ces deux dates, le logement ne peut être ni loué, ni utilisé par le vendeur.

Ainsi, un logement achevé depuis plus de quinze ans, acquis le 6 juillet 2009 ayant fait l'objet d'une réhabilitation achevée au cours d'une année antérieure peut ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, quelle que soit la date d'achèvement des travaux de réhabilitation. En revanche, lorsque ce logement réhabilité est donné en location ou utilisé par son vendeur avant son acquisition par le contribuable, celui-ci ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

11. Ancienneté du logement. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, le logement réhabilité doit être achevé depuis au moins quinze ans. Cette condition s'apprécie à la date de l'acquisition du logement. Aucune exception à la condition d'ancienneté du logement n'est prévue par la loi.

Pour déterminer la date d'achèvement du logement, 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 la DB 6 C 1322.

Selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement 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 (exemple : pose de papiers peints ou de moquette).

A cet égard, il est rappelé que 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.

12. Date d'acquisition du logement. La réduction d'impôt s'applique aux logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation qui sont acquis entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 (voir par ailleurs n° 11. de la fiche n° 4 de la présente instruction). La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Section 4 : Logements achevés depuis au moins quinze ans acquis en vue de leur réhabilitation

13. Opération concernée. L'acquisition à titre onéreux de logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

14. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation Les travaux de réhabilitation s'entendent de ceux décrits au n° 8. de la présente fiche. Aucune condition de délai d'achèvement des travaux n'est exigée.

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

Les travaux de réhabilitation peuvent être réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur.

15. Travaux réalisés par le vendeur. Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR) doit, en principe, avoir été conclu. En effet, l'article 80 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit que toute personne qui vend un immeuble bâti à usage d'habitation et qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser des travaux dans cet immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure avec l'acquéreur un contrat de VIR.

Ce type de contrat permet ainsi d'accompagner une vente ordinaire d'immeuble de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation selon des modalités définies par contrat.

Ce régime qui emprunte pour partie à celui de la vente ordinaire et pour partie à la vente en l'état futur d'achèvement est soumis aux dispositions du code civil relatives à la vente d'immeubles existants (articles 1582 à 1701) et à des dispositions spécifiques du code de la construction et de l'habitation (articles L. 111-6-2-1 à 3 pour les règles générales de la rénovation d'immeubles et articles L. 262-1 à 11 pour les règles spécifiques au contrat de VIR).

Les modalités d'application relatives à la vente d'immeuble à rénover sont précisées par le décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 publié au Journal Officiel en date du 18 décembre 2008.

16. Fourniture d'états et attestations. Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, les états et attestations prévus au n° 9. de la présente fiche, doivent être établis.

17. Ancienneté du logement. (Sur ce point, voir n° 11. de la présente fiche)

18. Date d'acquisition du logement. La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions intervenues entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Ainsi, l'acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, dans une résidence de tourisme classée, dont l'acte authentique d'achat est signé le 9 septembre 2012 ouvre droit à la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. La circonstance que l'achèvement des travaux de réhabilitation, qui correspond au fait générateur de la réduction d'impôt (sur ce point, voir n^{os} 16. et 17. de la présente instruction), intervienne au cours d'une année postérieure à 2012, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

•

FICHE N° 3
Investissements éligibles**Sommaire**

| | |
|---|----------|
| Section 1 : Nature de l'investissement | 1 |
| Section 2 : Nature de l'acquisition | 3 |

Section 1 : Nature de l'investissement

1. Acquisition d'immeubles. La réduction d'impôt s'applique au titre de l'acquisition d'immeubles destinés à la location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.
2. Immeuble à usage de logement. Seuls les immeubles à usage de logement au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation ouvrent droit au bénéfice de l'avantage fiscal. Le bien doit, par conséquent, satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

Section 2 : Nature de l'acquisition

3. Acquisition à titre onéreux. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, l'immeuble doit être acquis à titre onéreux.

En conséquence, les immeubles acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal. Toutefois, lorsque l'acquisition à titre gratuit d'un immeuble résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt peut demander la reprise du dispositif à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités pour la période restant à courir à la date de transmission (sur la reprise de l'engagement de location, voir n^{os} 9. et 10. de la présente instruction).

4. Acquisition en indivision. La circonstance que l'immeuble soit acquis en indivision ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt (sur les modalités de remise en cause en cas de cession de droit indivis, voir toutefois fiche n° 7 de la présente instruction).

5. Démembrement de propriété. La réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembre (voir toutefois n° 9. de la présente instruction). Il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base de l'avantage fiscal, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la réduction d'impôt, qu'il intervienne dès l'origine ou au cours de l'engagement de location.

6. Immeuble acquis directement par le contribuable. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, l'immeuble doit être acquis directement par le contribuable, personne physique, qui entend bénéficier de l'avantage fiscal.

En conséquence, les investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

7. Propriétaires du logement. 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 au sens des articles 196 à 196 B du CGI.

FICHE N° 4
Etablissements concernés

Sommaire

| | |
|--|----------|
| Section 1 : Etablissement social ou médico-social d'accueil des personnes âgées | X |
| Section 2 : Etablissement social ou médico-social d'accueil des personnes handicapées | X |
| Section 3 : Etablissement de soins de longue durée | X |
| Section 4 : Résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » | X |
| Section 5 : Résidence de tourisme classée | X |
| Section 6 : Résidence avec services pour étudiants | X |
| Section 7 : Ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié | X |

Section 1 : Etablissement social ou médico-social d'accueil des personnes âgées

1. Définition. Il s'agit d'établissements mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF). Ce sont des établissements sociaux ou médico-sociaux qui comportent des structures d'hébergement destinées à accueillir des personnes âgées et qui sont habilités à apporter à ces personnes des prestations de soins relevant d'acte médicaux ou paramédicaux (à compléter/valider par la DGAS).

Seuls les logements situés dans ces établissements et destinés à accueillir les personnes âgées ouvrent droit à la réduction d'impôt. Les autres logements situés, le cas échéant, dans ce type de structure, n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

2. Catégories d'établissements. Les établissements qui relèvent du 6° du I de l'article L.312-1 du CASF doivent appartenir à l'une des catégories suivantes :

- établissements d'hébergement de personnes âgées (EHPA) ;
- établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- logements foyers ;
- petites unités de vie ;
- unités pour personnes désorientées.

Les autres types d'établissement ne peuvent pas être assimilés à ceux visés au 6° du I de l'article L. 312-1 du CASF. Par conséquent, ils ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Section 2 : Etablissement social ou médico-social d'accueil des personnes adultes handicapées

3. Définition. Il s'agit d'établissements mentionnés au 7° du I de l'article L. 312-1 du CASF. Ce sont des établissements sociaux ou médico-sociaux qui comportent des structures d'hébergement destinées à accueillir des personnes adultes handicapées et qui sont habilités à apporter à ces personnes des prestations de soins, relevant d'acte médicaux ou paramédicaux.

Seuls les logements situés dans ces établissements et destinés à accueillir les personnes adultes handicapées ouvrent droit à la réduction d'impôt. Les autres logements situés, le cas échéant, dans ce type de structure, n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

4. Catégories d'établissements. Les établissements qui relèvent du 7° du I de l'article L. 312-1 du CASF doivent appartenir à l'une des catégories suivantes :

- foyers de vie ou foyers occupationnels. Ces établissements, qui comportent des structures pour l'hébergement, ne fournissent pas de prestations de soins et accueillent des personnes adultes dont le handicap ne permet pas ou plus d'exercer une activité professionnelle. Les foyers de vie fonctionnent en majorité en internat, tandis que les foyers occupationnels sont en principe des structures d'accueil de jour ;

- foyers d'accueil médicalisé (FAM). Ces foyers, qui comportent des structures pour l'hébergement, dispensent de soins médicaux ou paramédicaux. Ces établissements accueillent des adultes gravement handicapés, mentalement ou physiquement, dont la dépendance les rend notamment inaptes à toute activité à caractère professionnel et rend nécessaire l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels de l'existence, ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants. Ces établissements sont soumis à des obligations définies par le décret n° 2009-322 du 20 mars 2009 relatif aux obligations des établissements et services accueillant ou accompagnant des personnes handicapées adultes n'ayant pas acquis un minimum d'autonomie, publié au Journal officiel du 26 mars 2009.

- maisons d'accueil spécialisées (MAS). Ces établissements qui comportent des structures pour l'hébergement dispensent de soins d'hygiène, de maternage et de « nursing », la poursuite de traitements ou d'activités occupationnelles ou d'éveil, tendant au maintien ou à l'amélioration des acquis, ou à prévenir une régression. Les personnes qui y sont accueillies sont des adultes atteintes d'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave, ou gravement polyhandicapées, n'ayant pu acquérir un minimum d'autonomie. Ces établissements sont également soumis à des obligations définies par le décret n° 2009-322 du 20 mars 2009 précité. (à compléter/valider par la DGAS)

Les autres types d'établissement ne peuvent pas être assimilés à ceux visés au 7° du I de l'article L. 312-1 du CASF. Par conséquent, ils ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Section 3 : Etablissement de soins de longue durée

5. Définition. Ces établissements, visés au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique, doivent comporter un hébergement et avoir pour objet de dispenser des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien. Ces structures doivent avoir reçu la dénomination d'unités de soins longue durée (USLD). (à compléter/valider par la DGAS)

Section 4 : Résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité »

6. Définition. Il s'agit de résidences qui fournissent des services d'assistance aux personnes âgées ou handicapées qui ont besoin d'une aide personnelle, tels que l'accompagnement dans les actes essentiels de la vie quotidienne (aide à la mobilité et aux déplacements...). Ces résidences ne sont toutefois pas habilitées à dispenser de soins relevant d'acte médicaux.

Sont concernées par la réduction d'impôt, les résidences ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-3 du code du travail. L'obtention de cet agrément est conditionnée par le respect d'un cahier des charges fixé par l'arrêté du 24 novembre 2005 publié au Journal officiel du 8 décembre 2005. Les modalités de l'octroi de l'agrément « qualité » sont précisées in extenso dans la circulaire ANSP/DGEFP/DGAS n° 1-2007 du 15 mai 2007 du ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville.

Ces résidences services peuvent être placées sous le régime prévu au chapitre IV bis de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, l'article 14 de la loi n° 2006-1640 du 21 décembre 2006 de financement de la sécurité sociale pour 2007 étend le champ des organismes éligibles à l'agrément « qualité » à ce type de résidence.

En tout état de cause, seuls les logements situés dans ces résidences et destinés à accueillir les personnes âgées ou handicapées ouvrent droit à la réduction d'impôt. Les autres logements situés, le cas échéant, dans ce type de structure, n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

7. Date de l'obtention de l'agrément « qualité ». Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, la résidence doit être agréée au plus tard à la date de souscription de l'engagement de location. La circonstance que la résidence ne soit pas agréée à la date d'engagement des travaux ne fait donc pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

Section 5 : Résidence de tourisme classée

A. DEFINITION

8. La résidence de tourisme classée est définie par l'arrêté du 14 février 1986 modifié du ministre du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme, comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme (également dénommée « propriété-loisirs », « propriété allégée » ou encore « nouvelle-propriété ») est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires d'une capacité d'au moins 100 lits offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs et gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées défini aux articles L. 212-1 à L. 212-17 du code de la construction et de l'habitation.

La décision de classement de la résidence de tourisme est prise par le préfet après avis de la commission départementale de l'action touristique, lorsque la résidence répond aux normes techniques requises pour le classement qui sont définies à l'annexe II de l'arrêté du 14 février 1986 modifié.

B. DATE A LAQUELLE LA RESIDENCE DOIT ETRE CLASSEE

1. Principe

9. Date de souscription de l'engagement de location. Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, la résidence de tourisme doit être classée, au plus tard à la date de souscription de l'engagement de location. La circonstance que la résidence de tourisme ne soit pas classée à la date d'engagement des travaux ne fait donc pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

2. Exceptions

10. Logements neufs. Par exception au principe énoncé au n° 9. de la présente fiche, lorsque la résidence de tourisme n'est pas classée à la date de souscription de l'engagement de location, la réduction d'impôt peut toutefois s'appliquer, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- l'investissement correspond à l'acquisition d'un logement neuf ;
- l'acquisition du logement intervient entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat ;
- la résidence de tourisme a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R.*424-16 du code de l'urbanisme (art. R.*421-40 du même code pour les déclarations déposées avant le 1^{er} octobre 2007) avant le 1^{er} janvier 2009.

11. Logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation. De même, lorsque la résidence de tourisme n'est pas classée à la date de souscription de l'engagement de location, la réduction d'impôt peut s'appliquer, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- l'investissement correspond à l'acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans au 1^{er} janvier 2009 et avoir fait l'objet d'une réhabilitation ;
- l'acquisition du logement intervient entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat ;

- la résidence de tourisme a fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux déposée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008 ;

- au moins un logement de cette résidence a été acquis ou réservé dans les conditions prévues à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation entre le 1 janvier 2006 et le 31 décembre 2008 ;

- la réhabilitation du logement a fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008.

Section 6 : Résidence avec services pour étudiants

12. Définition. La résidence avec services pour étudiants s'entend d'une résidence qui fournit un minimum de prestations de services et qui est occupée uniquement par des étudiants.

Les étudiants s'entendent des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement agréé au régime de sécurité sociale des étudiants. Il s'agit des établissements d'enseignement supérieur, écoles techniques supérieures, grandes écoles et classes du second degré préparatoires à ces écoles.

S'agissant des prestations, il n'est pas exigé que la résidence fournisse certains services spécifiques. Toutefois, pour permettre à la résidence d'être qualifiée de résidence avec services, celle-ci doit fournir dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- la fourniture de linge de maison ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Ces dispositions sont identiques à celles qui sont retenues en matière d'assujettissement à la TVA, telles que prévues au b du 4° de l'article 261 D du CGI. (à valider et/ou compléter par s/d B et s/d D)

Section 7 : Ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié

13. Définition de l'accueil familial salarié. L'accueil familial salarié est prévu aux articles L. 444-1 à L. 444-9 du CASF. Ce dispositif permet à des personnes âgées ou handicapées d'être accueillies par des personnes physiques à leur propre domicile ou dans des structures comprenant plusieurs logements qui sont spécifiquement dédiés à ce type d'accueil. Seuls les logements compris dans les structures spécifiquement dédiés à l'accueil familial salarié sont concernés par la réduction d'impôt.

14. Modalités de gestion. Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'ensemble de la structure qui comprend les logements affectés à l'accueil familial salarié doit être géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale. Pour le respect de l'engagement de location mentionné au n° 8. de la présente instruction, le logement doit donc être donné en location au groupement de coopération sociale ou médico-sociale, gestionnaire de la structure.

Ces groupements, qui emploient comme salariés les accueillants familiaux, sont définis à l'article L.312-7 du CASF tel que modifié par la loi n° 2005-102 du 11 février pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Ils constituent des organismes dotés de la personnalité morale de droit public ou privé, composés de deux ou plusieurs membres pouvant être des professionnels des secteurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires, des établissements et services sociaux et médico-sociaux, ainsi que des personnes morales gestionnaires de droit public ou de droit privé.

15. Logements concernés. Les structures affectées à l'accueil familial salarié comprennent à la fois des logements destinés aux personnes âgées ou handicapées accueillies, mais aussi les logements destinés à l'accueillant familial et à son remplaçant. L'ensemble de ces logements ouvrent droit à la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Les autres logements situés, le cas échéant, dans ce type de structure, n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal. (à valider par la DGAS)



FICHE N° 5
Conditions de mise en location

| Sommaire | |
|--|----------|
| Section 1 : Délai de mise en location | X |
| Section 2 : Période de vacances en cas de changement d'exploitant | X |
| Section 3 : Durée de location | X |
| Section 4 : Qualité de l'exploitant | X |

Section 1 : Délai de mise en location

1. Le logement doit être donné en location à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel il se situe, dans des délais qui dépendent de la nature de l'acquisition ouvrant droit à la réduction d'impôt. Ces délais sont récapitulés dans le tableau ci-après :

| | Délai de mise en location |
|---|---|
| Acquisition d'un logement neuf achevé | Un mois, de date à date, à compter de la date d'acquisition du logement. La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation | |
| Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement | Un mois, de date à date, à compter de la date d'achèvement de l'immeuble. (voir n° 17. de la présente instruction) |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet d'une réhabilitation | Un mois, de date à date, à compter de la date d'achèvement des travaux. (voir n° 17. de la présente instruction) |

Section 2 : Période de vacance en cas de changement d'exploitant

2. Principe. En cas de changement d'exploitant au cours de la période couverte par l'engagement de location, le logement doit, en principe, être loué au nouvel exploitant dans un délai d'un mois et jusqu'à la fin de cette période. A défaut de location à un nouvel exploitant après l'expiration du délai d'un mois imparti, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de rupture d'engagement de location.

3. Mesure de tempérament. Il est admis que la période de vacance du logement concerné avant sa location à un nouvel exploitant puisse, dans certains cas de défaillance de l'exploitant précédent limitativement énumérés ci-après, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois.

1. Cas de défaillance de l'exploitant admis au titre de la période de vacance de douze mois

4. Les cas de défaillance concernés par cette mesure de tempérament s'entendent exclusivement de la liquidation judiciaire de l'exploitant, de la résiliation ou de la cession du bail commercial par l'exploitant avant le terme de la période couverte par l'engagement de location ou de la mise en œuvre par les investisseurs du bénéfice de la clause contractuelle prévoyant la résiliation du contrat à défaut de paiement du loyer.

5. Liquidation judiciaire de l'exploitant. La procédure de liquidation judiciaire concerne les débiteurs en état de cessation de paiements dont le redressement est manifestement impossible. Aux termes de l'article L. 640-1 du code de commerce, cette procédure est destinée à mettre fin à l'activité de l'entreprise ou à réaliser le patrimoine du débiteur par une cession globale ou séparée de ses droits et de ses biens.

L'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire fait l'objet de mesures de publicité. Ainsi, le jugement d'ouverture est publié au registre du commerce et des sociétés et un avis du jugement est adressé pour insertion au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC). Le greffier procède d'office à ces publicités dans les quinze jours de la date du jugement (article R. 621-8 du code de commerce).

6. Résiliation ou cession du bail commercial par l'exploitant. En principe, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans (article L. 145-4 du code de commerce). Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 du code de commerce et au moins six mois à l'avance.

Par ailleurs, le preneur a également le droit de céder à un tiers le bénéfice du bail (article L. 145-16 du code de commerce).

7. Mise en œuvre par les investisseurs de la clause de résiliation unilatérale. Les baux commerciaux comportent souvent une clause prévoyant que le contrat peut être résilié en cas de non-paiement des loyers. L'article L. 145-41 du code de commerce prévoit que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

2. Décompte de la période de vacance de douze mois

8. La période de vacance de douze mois maximum autorisée dans les cas limitativement énumérés ci-dessus a pour point de départ, selon le cas :

- la date du jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire (voir ci-après, n° 9.) ;

- la date de réception de la lettre recommandée par laquelle l'exploitant a signifié la résiliation ou la cession du bail aux copropriétaires (voir ci-après, n° 10.) ;

- la date de réception du commandement de payer manifestant l'intention des copropriétaires de se prévaloir de la clause résolutoire du contrat (voir ci-après, n° 11.).

9. Ouverture de la procédure de liquidation judiciaire. Lorsqu'une procédure de liquidation judiciaire est ouverte à l'encontre d'un exploitant, il est admis que la période de vacance du logement puisse être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois à compter de la date d'effet du jugement d'ouverture. Aux termes de l'article R. 621-4 du code de commerce, le jugement d'ouverture de la procédure prend effet à compter de la date de celui-ci.

10. Résiliation ou cession du bail avant le terme de la période couverte par l'engagement de location. Lorsque l'exploitant décide de donner congé aux bailleurs ou de transférer à un tiers le bénéfice du bail avant l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, il est admis que la période de vacance du logement puisse être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle l'exploitant a signifié la résiliation ou la cession du bail aux copropriétaires.

11. Mise en œuvre de la clause de résiliation unilatérale. Lorsque les copropriétaires de l'établissement ou de la résidence demandent l'application de la clause contractuelle prévoyant la résiliation du contrat à défaut de paiement du loyer, il est admis que la période de vacance du logement puisse être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois à compter de la date de réception du commandement de payer signifiant à l'exploitant l'intention des copropriétaires de se prévaloir de cette clause.

Section 3 : Durée de location

12. Durée minimale de neuf ans. 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 de chaque logement ouvrant droit à la réduction d'impôt.

La location doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location (voir toutefois n^{os} 2. et s. de la présente fiche). A cet égard, il est rappelé que la loi ne prévoit pas, pour le propriétaire du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt, la possibilité de se réserver des périodes d'occupation dudit logement sans que cela ne remette en cause le bénéfice de l'avantage fiscal.

Par exception, lorsque la vacance résultant de la défaillance de l'exploitant (voir n° 4. de la présente fiche) intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal ;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

Section 4 : Qualité de l'exploitant

13. Cas général. Aucune condition tenant à la qualité de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence n'est exigée. L'exploitant peut être aussi bien une personne physique qu'une personne morale. En revanche, l'exploitant doit être unique pour l'ensemble de l'établissement ou de la résidence.

14. Cas particuliers des logements affectés à l'accueil familial salarié. La loi prévoit expressément que les logements situés dans des structures affectées à l'accueil familial salarié doivent être gérés par groupement de coopération sociale ou médico-social (sur ce point, voir n° 12. de la fiche n° 4 de la présente instruction)



FICHE N° 6
Base de la réduction d'impôt

Sommaire

| | |
|---|----------|
| Section 1 : Dispositions communes | X |
| Section 2 : Logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement | X |
| Section 3 : Logements acquis réhabilités ou acquis en vue de leur réhabilitation | X |

Section 1 : Dispositions communes

1. Limitation de la base à 300 000 € par an. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement et de leurs dépendances immédiates et nécessaires, ainsi que la quote-part de ce prix correspondant aux parties communes de l'immeuble.

La base ainsi déterminée ne peut toutefois pas excéder la somme de 300 000 €.

2. Dépendances immédiates et nécessaires. Les dépendances immédiates et nécessaires du logement peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- elles sont situées dans le même immeuble ou la même résidence que le logement pour lequel la réduction d'impôt est demandée ;

- elles sont louées à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence ;

- elles sont occupées par l'occupant du logement.

3. Acquisition en indivision. Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Ainsi, lorsqu'une indivision comportant quatre indivisaires à parts égales acquiert un logement dont le prix de revient s'élève à 360.000 €, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à hauteur d'un quart du prix de revient de ce logement, retenu pour sa fraction inférieure à 300.000 €, soit une base de réduction d'impôt égale à 75.000 € pour chacun des quatre indivisaires.

4. Situation au regard de la taxe sur la valeur ajoutée. Pour les résidences ou établissements qui répondent aux conditions d'absence d'exonération à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) fixées par le 4° de l'article 261 D du CGI, la TVA est généralement exclue de la base de calcul de la réduction d'impôt, dès lors qu'elle est, le plus souvent récupérée par le propriétaire-bailleur. Pour plus de précisions, voir le BOI 3 A-13-91 du 9 juillet 1991. (à valider et/ou compléter par s/d D)

5. Subventions. Lorsque l'acquisition du logement ou les dépenses de travaux de réhabilitation qui y sont réalisées, le cas échéant, sont subventionnées, la base de la réduction d'impôt est diminuée du montant total de cette subvention.

Section 2 : Logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement

6. Prix de revient. S'agissant des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, la base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement. Celui-ci s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

Section 3 : Logements acquis réhabilités ou acquis en vue de leur réhabilitation

A. LOGEMENTS ACQUIS REHABILITES

7. La base de la réduction d'impôt est calculée sur le prix de d'acquisition du logement majoré des frais afférents à l'acquisition (sur ce point, voir. n° 6. de la présente fiche). Celui-ci comprend également le montant du prix des travaux de réhabilitation (y compris la quote-part relative aux parties communes) mentionnés au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI (sur ce point, voir n° 8. de la fiche 2 de la présente instruction).

8. Date d'appréciation de la base de la réduction d'impôt. La base de la réduction d'impôt s'apprécie, pour les logements achevés depuis au moins quinze ans qui ont fait l'objet d'une réhabilitation, à la date d'acquisition de ces logements. Il s'ensuit que les travaux réalisés postérieurement à cette acquisition ne sont pas compris dans la base de l'avantage fiscal. Ces dépenses restent toutefois déductibles des bénéficiaires industriels et commerciaux dans les conditions de droit commun (à valider/compléter par B1).

B. LOGEMENTS ACQUIS EN VUE DE LEUR REHABILITATION

9. Travaux réalisés par l'acquéreur. Lorsque les travaux de réhabilitation sont réalisés par l'acquéreur, le prix d'acquisition augmenté des frais afférents à l'acquisition (sur ce point, voir n° 6. de la présente fiche) du logement est majoré du montant des travaux réalisés par l'acquéreur (y compris la quote-part relative aux parties communes) pour la détermination de la base de la réduction d'impôt. Si les travaux ont été financés en partie à l'aide d'une subvention, la base de la réduction d'impôt est toutefois diminuée du montant total de celle-ci (sur ce point, voir n° 5. de la présente fiche).

Le montant des travaux de réhabilitation s'entend notamment des frais d'architecte, du prix d'achat des matériaux, des mémoires des entrepreneurs, des salaires versés aux ouvriers et des charges sociales y afférentes et autres frais généraux engagés pour la réhabilitation qui ne constituent pas des charges déductibles des bénéficiaires industriels et commerciaux (à valider par B1).

Les prestations d'étude, d'organisation et de suivi des travaux de réhabilitation ainsi que des frais liés à l'établissement des états et attestations (sur ce point, voir n° 9. de la fiche n° 2 de la présente instruction) sont également pris en compte, dès lors que ces prestations ne font pas l'objet de déduction au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux (à valider par B1).

En revanche, le travail personnel du contribuable n'est pas pris en compte.

10. Date d'appréciation de la base de la réduction d'impôt. La base de la réduction d'impôt s'apprécie, pour les logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation, à la date d'achèvement de ces travaux. Il s'ensuit que les travaux réalisés postérieurement à l'achèvement des travaux de réhabilitation ne sont pas compris dans la base de l'avantage fiscal. Ces dépenses restent toutefois déductibles des bénéficiaires industriels et commerciaux dans les conditions de droit commun (à valider/compléter par B1).

11. Travaux réalisés par le vendeur. Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de VIR est souscrit entre l'acquéreur et le vendeur (voir n° 15. de la fiche 2 de la présente instruction). Dans ce cas, la base de la réduction d'impôt est déterminée par le prix d'acquisition du logement augmenté des frais afférents à l'acquisition (sur ce point, voir n° 6. de la présente fiche) et majoré de la part des travaux de réhabilitation (y compris la quote-part relative aux parties communes) tels que stipulés sur le contrat de VIR.

•

FICHE N° 7
Remise en cause

Sommaire

| | |
|---|----------|
| Section 1 : Principaux cas de remise en cause | 1 |
| A. NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION | |
| B. NON-RESPECT DES CONDITIONS DE MISE EN LOCATION | |
| C. NON-RESPECT DE L'ACTIVITE DE LOCATION | |
| D. CESSION DU LOGEMENT PENDANT LA PERIODE D'ENGAGEMENT DE LOCATION | |
| E. ETABLISSEMENT OU RESIDENCE NON ELIGIBLE OU DEvenu NON ELIGIBLE | |
| F. TRAVAUX DE REHABILITATION NE RESPECTANT PAR LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE | |
| G. DOMICILIATION FISCALE HORS DE FRANCE | |
| Section 2 : Modalités de remise en cause | 2 |

1. Les principaux cas de remise en cause de la réduction d'impôt ainsi que les exceptions qu'ils comportent sont réunis dans des tableaux récapitulatifs (section 1). Les modalités de remise en cause sont exposées section 2.

Section 1 : Principaux cas de remise en cause

A. NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

| Cas de remise en cause | Exceptions |
|---|--|
| Aucune mise en location par le propriétaire du logement | Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée, lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune : |
| Mise en location du logement hors délai (voir n° 1. de la fiche n° 5 de la présente instruction) | - est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire). |
| Interruption de la location pendant une durée supérieure à celle admise (voir sections 1 et 2. de la fiche n° 5. de la présente instruction) | - fait l'objet d'une rupture de son contrat de travail <u>à l'initiative de l'employeur</u> . Il s'agit des salariés licenciés ou mis à la retraite. - décède. Par ailleurs, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause lorsque le non respect de l'engagement de location résulte d'une expropriation pour cause d'utilité publique de l'établissement ou de la résidence dans lequel se situe le logement. |

B. NON-RESPECT DES CONDITIONS DE MISE EN LOCATION

| Cas de remise en cause | Exceptions |
|---|------------|
| Utilisation du logement par son propriétaire, pendant le délai de mise en location ou pendant la période d'engagement de location | Aucune |

C. NON-RESPECT DE L'ACTIVITE DE LOCATION

| Cas de remise en cause | Exceptions |
|--|--|
| Activité de location meublée exercée à titre professionnel | <p>Lorsque l'activité de location est exercée à titre professionnelle au moment de l'acquisition du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt, celle-ci est remise en cause.</p> <p>En revanche, lorsque le propriétaire du logement change de régime fiscal au cours de la période d'engagement de location pour passer du régime de loueur en meublé non professionnel à celui du loueur en meublé professionnel, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause.</p> <p>(sur le changement de régime fiscal, voir n^{os} 14. et 35. de la présente instruction)</p> |
| Imposition de l'activité de location dans une autre catégorie que celle des bénéficiaires industriels et commerciaux | Aucune |

D. CESSION DU LOGEMENT PENDANT LA PERIODE D'ENGAGEMENT DE LOCATION

| Cas de remise en cause | Exceptions |
|---------------------------|--|
| Mutation à titre onéreux | Aucune |
| Mutation à titre gratuit | 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. |
| Cession de droit indivis | Les exceptions prévues en cas de non respect de l'engagement de location exposées au A de la présente fiche sont applicables. En tout état de cause, la mise en indivision d'un logement pendant la période d'engagement de location ou de conservation des parts entraîne la cessation de l'application de la réduction d'impôt pour l'avenir, quand bien même l'indivision résulterait du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. En effet, si 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. |
| 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 (voir n° 5. de la fiche n° 3 de la présente instruction). |

E. ETABLISSEMENT OU RESIDENCE NON ELIGIBLE OU DEvenu NON ELIGIBLE

| Cas de remise en cause | Exceptions |
|---|------------|
| Résidence ou établissement qui ne respecte pas les conditions d'éligibilité à la date de la réalisation de l'investissement | Aucune |
| Résidence ou établissement qui ne respecte pas les conditions d'éligibilité au cours de la période d'engagement de location | Aucune |

F. TRAVAUX DE REHABILITATION NE RESPECTANT PAR LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE

| Cas de remise en cause | Exceptions |
|---|------------|
| Les travaux de réhabilitation ne respectent pas les conditions d'éligibilité (voir n° 8. de la fiche n° 2 de la présente instruction) | Aucune |

G. DOMICILIATION FISCALE HORS DE FRANCE

2. 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 pas être imputée et ne peut pas 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 qui n'ont pu être imputées du fait de la domiciliation fiscale hors de France. En revanche, les fractions reportables nées au cours de la période pendant laquelle le contribuable était domicilié en France peuvent être imputées dans les conditions de droit commun à partir du rétablissement du domicile fiscal en France.

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.

Exemple 1 : Un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert le 1^{er} décembre 2009 un logement neuf dans une résidence avec services pour étudiants pour lequel il demande le bénéfice de la réduction d'impôt. Le bail consenti à l'exploitant de la résidence prend effet au 1^{er} janvier 2010. Au cours de l'année 2013, le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France, avant de rétablir celui-ci en France au cours de l'année 2017. Les années au titre desquelles la réduction d'impôt peut être imputée sont récapitulées dans le tableau suivant :

| Années | Imputation de la réduction d'impôt à hauteur d'un neuvième de son montant |
|-------------|---|
| 2009 à 2012 | Oui |
| 2013 à 2016 | Non |
| 2017 | Oui |

Exemple 2 : Un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert le 13 juillet 2009 un logement neuf dans un établissement qui accueille des personnes âgées (CASF, art. L. 312-1-6°) et pour lequel il demande le bénéfice de la réduction d'impôt. Le bail consenti à l'exploitant de l'établissement prend effet au 1^{er} août 2009. Au cours de l'année 2015, le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France, avant de rétablir celui-ci en France au cours de l'année 2019.

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

| Années | Imputation de la réduction d'impôt à hauteur d'un neuvième de son montant |
|---|---|
| 2009 à 2014 | Oui |
| 2015 à 2017 | Non |
| A compter de 2018, et donc y compris au titre de l'année 2019 | Non |

Section 2 : Modalités de remise en cause

3. 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 les tableaux ci-après :

| Modalités de remise en cause de la réduction d'impôt | |
|---|--|
| Non respect des conditions initiales | L'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de la réduction imputé au cours de chacune de ces années. |
| Non respect des conditions au cours de la période d'engagement de location | 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 depuis l'origine et jusqu'à la date de cet événement. Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année 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. |

•

FICHE N° 8
Obligations des contribuables

Sommaire

| | |
|--|----------|
| Section 1 : Obligations générales | 1 |
| Section 2 : Obligations spécifiques | 2 |

Section 1 : Obligations générales

1. Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt est tenu de joindre à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure :

1° une note établie conformément au modèle figurant en annexe 3 de la présente instruction :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement ;
- le nom et le type d'établissement dans lequel le logement se situe ;
- l'engagement de louer le logement meublé pendant une durée de neuf ans au moins, à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence ;
- le prix d'acquisition ou de revient retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt.

2° une copie du bail conclu avec l'exploitant de l'établissement ou de la résidence mentionnant la date de prise d'effet de la location.

Section 2 : Obligations spécifiques

2. Changement d'exploitant. En cas de changement d'exploitant au cours de la période couverte par l'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 bail conclu avec le nouvel exploitant.

3. Logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet d'une réhabilitation. Lorsque l'investissement concerne l'acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans qui fait l'objet d'une réhabilitation, le contribuable doit fournir les états et attestations prévus au n° 9. de la fiche 2 de la présente instruction (voir modèle figurant à l'annexe 5 de la présente instruction), ainsi que, lorsque ces états sont requis, les états prévus aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique fournis par le vendeur lors de la promesse de vente ou annexés à l'acte authentique de vente du logement. Ces documents sont à joindre à la déclaration de revenus de l'année d'achèvement des travaux.

•

Annexe 1

V de l'article 90 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008)

(JO du 28 décembre 2009 - NOR : BCFX0821595L)

V. – Après l'article 199 duvicies du même code, il est inséré un article 199 sexvicies ainsi rédigé :

« Art. 199 sexvicies. – I. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition, à compter du 1er janvier 2009, d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si les travaux de réhabilitation ou de rénovation permettent, après leur réalisation, de satisfaire à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quidecies B de l'annexe III du présent code, qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans :

« 1° Un établissement mentionné aux 6 ou 7 du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu par les articles L. 444-1 à L. 444-9 du même code géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;

« 2° Une résidence avec services pour étudiants ;

« 3° Une résidence de tourisme classée ;

« 4° Un établissement mentionné au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique.

« II. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements. Son taux est égal à 5 %. Le montant annuel de la réduction d'impôt ne peut excéder 25 000 €.

« Elle est imputée dans les conditions prévues au 5 du I de l'article 197.

« Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins quinze ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure.

« Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix de revient des logements majoré des travaux de réhabilitation et elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de la quote-part du prix de revient du logement majoré le cas échéant des travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits indivis sur le logement concerné.

« III. – Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date :

« – d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement ;

« – d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;

« – d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

« En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

« La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

« IV. – Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 undecies A et 199 undecies B et des dispositions du présent article. »

VI. – Les I à IV s'appliquent pour la détermination de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009 et des années suivantes. La réduction d'impôt prévue au V est également applicable, dans les mêmes conditions et limites, au titre de l'acquisition :

– de logements neufs dans des résidences de tourisme non classées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2009, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010 ;

– de logements achevés depuis au moins quinze ans au 1er janvier 2009 ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et situés dans une résidence de tourisme au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et dans laquelle au moins un logement a été acquis ou réservé dans les conditions prévues à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation au cours de la même période, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010.

Annexe 2

Article 15 de la loi n° de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-431 du 20 avril 2009)

(JO du 22 avril 2009 - NOR : BCFX0904813L)

I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « hauteur de », la fin du premier alinéa de l'article 39 G est ainsi rédigée : « ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt. » ;

2° L'article 199 sexvicies est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, après l'année : « 2009 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2012 » ;

a bis) Au 1° du même I, après les mots : « code de l'action sociale et des familles », sont insérés les mots : « , une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément " qualité " visé à l'article L. 7232-3 du code du travail » ;

b) Le II est ainsi rédigé :

« II. - La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Lorsqu'elle est acquise au titre d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux.

« Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et en 2010, et de 20 % pour les logements acquis à compter de l'année 2011.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

« La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

« Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins quinze ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure, 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.

« Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux 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 peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. »

II. - Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009.

Annexe 3 Modèle d'engagement à produire par les propriétaires de logements

Je soussigné :

demeurant :

m'engage à louer en meublée le logement désigné ci-dessous pendant une durée de neuf ans à compter du *(date de prise d'effet du bail)*

- le logement suivant :

Adresse du logement :

Nom et type d'établissement dans lequel se situe le logement

Date d'acquisition du logement :

(pour les logements neufs ou les logements achevés depuis au moins quinze ans qui ont fait l'objet d'une réhabilitation):

Date d'achèvement :

(pour les autres types de logements)

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

- à l'exploitant :

Identité et adresse ou siège social de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel se situe le logement :

A _____, le

(signature)

Annexe 4
Modèle d'engagement à fournir par le conjoint survivant ou assimilé

Je soussigné :

demeurant :

demande la reprise à mon profit de la réduction d'impôt dont j'ai bénéficié avec mon conjoint
pour le logement suivant :

Adresse du logement :

Identité et adresse ou siège social de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel se situe le
logement :

Date d'acquisition ou d'achèvement du logement :

Je m'engage à louer le logement meublé à l'exploitant désigné ci-dessus jusqu'au

A _____ , le

(signature)

•

Annexe 5 Etats descriptifs du logement après travaux

1 - Désignation du logement à réhabiliter :

Adresse complète de l'immeuble – étage :

Référence cadastrale portée dans l'acte :

2 - 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)

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 ; 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 | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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 $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.</p> | | |
| <p>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 :</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>c) ou un chauffage par un système thermodynamique.</p> | | |

Je, soussigné, M

contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié,

atteste que l'ensemble des performances techniques mentionnées ci-dessus sont respectées.

(Daté, signé, cachet)

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

