



FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL – LOGEMENTS NEUFS/VEFA.

Section 1 – Les conditions pour bénéficier de la réduction d'impôt « PNEL ».

§ 1 – Acquisition d'un logement neuf ou en VEFA.

Pour être éligible à la réduction d'impôt le logement doit être un logement neuf ou acquis en l'état futur d'achèvement.

Le logement doit être acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement par une personne physique fiscalement domiciliée en France ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le logement doit correspondre à la définition de [l'article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

- [Article 199 novovicies du code général des impôts](#).
- [BOI-IR-RICI-360-10-10](#)
- [Article R.111-20 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Arrêté du 26 Octobre 2010](#)
- [Arrêté du 11 Octobre 2011](#)

Acquisition d'un logement neuf :

La réduction d'impôt s'applique à l'acquisition d'un logement neuf:

- Les logements neufs sont ceux dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ou utilisés.
- Le logement peut avoir fait l'objet de plusieurs cessions ou mutation, dès lors qu'il n'a jamais été occupé ou habité.

Cas des appartements témoins :

- Les appartements témoins ouvrent droit à la réduction d'impôt et sont considérés comme neufs.

3

Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) :

- La vente en l'état futur d'achèvement est celle qui est régie par l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation :

« 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 du maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux. »

Délai d'achèvement du logement :

- L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la signature de l'acte authentique de vente.
- *La date d'achèvement du logement correspond à la date à laquelle l'état d'avancement des travaux permet de rendre le logement habitable.*

Acquisition de locaux à usage mixte - Conditions d'éligibilité :

BOI-IR-RICI-230-10-30-20

Les locaux à usage mixte sont ceux qui sont affectés pour partie à l'habitation et pour une autre à usage professionnel.

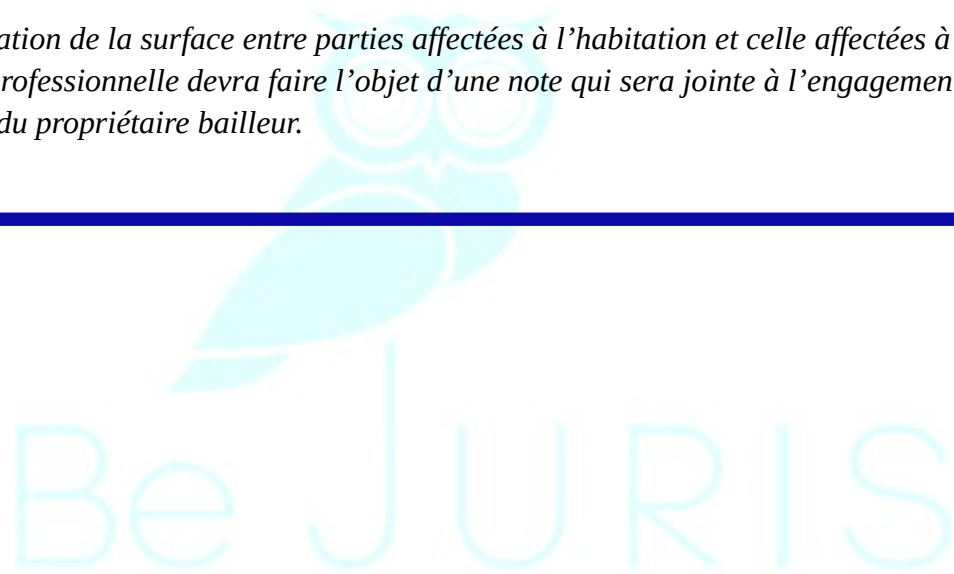
- Les locaux à usage mixte n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal Pinel.

Exceptions :

- *La partie du local qui est affecté à usage de logement ouvre droit à l'avantage fiscal Pinel.*

Conditions :

- *Le local doit être affecté pour au moins les trois quarts de sa superficie à usage d'habitation.*
- *La ventilation de la surface entre parties affectées à l'habitation et celle affectées à une activité professionnelle devra faire l'objet d'une note qui sera jointe à l'engagement de location du propriétaire bailleur.*



⁵§ 2 – Niveau de performance énergétique du logement.

Pour être éligible à la réduction d'impôt le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique globale déterminé par décret.

Le décret n°2012-1532 du 29 Décembre 2012 fixe ce niveau de performance énergétique globale :

- Le logement doit être construit conformément à la réglementation thermique 2012.

§ 3 - Engagement de location – Conditions de mise en location.

Le propriétaire du logement doit s'engager à donner en location nue le logement à un locataire qui en fera sa résidence principale. L'engagement de location doit être de six ou neuf ans sur option du bénéficiaire de la réduction d'impôt.

- Article 199 (VII bis) novovicies du code général des impôts
- BOI-IR-RICI-360-20-20

Délai de mise en location :

BOI-IR-RICI-230-20-20

Le logement doit être loué dans les douze mois qui suivent :

- *son acquisition pour les logements acquis neufs*
- *son achèvement pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA)*

Durée de l'engagement de location

La durée de l'engagement de location est sur option du propriétaire bailleur de :

- six ans

ou

- neuf ans

La durée est calculée à partir de la date de prise d'effet du bail initial.

Prorogation de l'engagement de location :

- Le propriétaire bailleur du logement peut décider de proroger son engagement de location afin de bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt.

Il ne pourra prétendre bénéficier du supplément de réduction d'impôt que si la prorogation de l'engagement de location respecte les conditions d'application du dispositif Pinel.

Le propriétaire devra prendre l'engagement de louer le logement :

- pour une période de trois ans renouvelable deux fois, si l'engagement de location initial était de six ans.
- pour une période de trois ans renouvelable une seule fois, si l'engagement initial de location était de neuf ans.

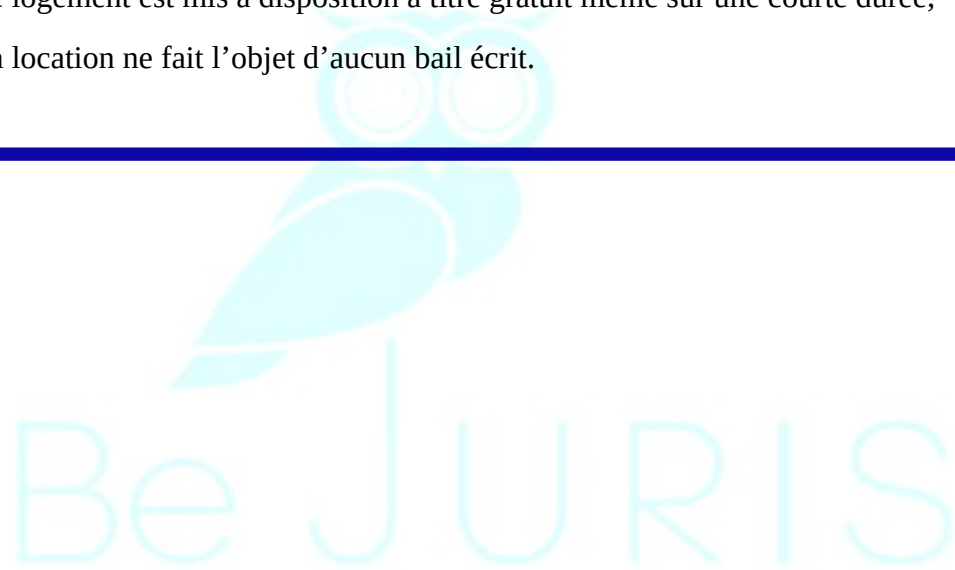
La location doit être continue :

BOI-IR-RICI-230-20-20

- La location du logement doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

Exclusion du bénéfice de la réduction d'impôt :

- lorsque le propriétaire se réserve la jouissance du logement, même sur une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à un membre du foyer fiscal du propriétaire bailleur, même pour une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à l'associé ou à un membre de son foyer fiscal, d'une société propriétaire du logement et non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- lorsque le logement est mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ;
- lorsque le logement est mis à disposition à titre gratuit même sur une courte durée;
- lorsque la location ne fait l'objet d'aucun bail écrit.



Congés du locataire - Conséquences et conditions du maintien de la réduction d'impôt :

BOI-IR-RICI-230-20-20

Délai accordé au propriétaire :

- Lorsque le locataire donne congé pendant la période d'engagement de location, ou lorsque le bail est résilié du fait du locataire, le logement doit être immédiatement remis en location, jusqu'à l'expiration de la période d'engagement de location.
- Le propriétaire disposera d'un délai de 12 mois pour remettre le logement en location.
- Le délai de douze mois part à compter de la date de réception de la lettre recommandée signifiant le congé du locataire.
- Le propriétaire devra justifier qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires pour une remise en location rapide.
- Le propriétaire devra également justifier que les conditions de mise en location ne sont pas dissuasives.

Sanction :

- A défaut de remise en location dans le délai de douze mois, la réduction d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.

Cas dans lesquels le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location :

Le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location lorsque le congé du locataire intervient moins de douze mois avant la fin de la période d'engagement de location.

Conditions :

- le logement doit être en état d'être loué ;
- le propriétaire ne doit pas se réserver la jouissance du logement pendant cette période;
- le propriétaire ne doit pas mettre le logement à la disposition d'un membre de son foyer fiscal pendant cette période;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire pendant cette période;
- le logement ne doit pas être cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

§ 4 – Les communes éligibles à la réduction d'impôt « PINEL ».

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » prévue par l'article 199 novovicies du code général des impôts, le contribuable devra se porter acquéreur d'un logement situé sur le territoire d'une commune éligible à la réduction d'impôt.

- Les commune éligibles à la réduction d'impôt sont celles qui sont classées et qui se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.
- A compter du 1er Janvier 2018 sont également éligibles à la réduction d'impôt les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site défense.

Communes éligibles à la réduction d'impôt :

A compter du 1er Janvier 2018, ne seront éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » que les logements qui seront situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

- Les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements sont celles visées par l'article 18-0 bis C de l'annexe IV du code général des impôts.
- **Ces communes sont celles qui sont classées en zone A, A bis, et B1** par :
 - l'arrêté du 1er Août 2014
 - l'arrêté du 30 Septembre 2014.

Sont également éligibles à la réduction d'impôt, les logements qui sont situés sur le territoire d'une commune classée en zone de redynamisation site défense.



§ 5 – Plafonds de loyer.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel », le contribuable devra pendant toute la période d'engagement de location, louer le logement nu à usage de résidence principale à des loyers n'excédant pas des plafonds par m² de surface habitable fixés par décret.

- La superficie prise en compte, correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8m².
- Ces plafonds varient selon la commune sur laquelle est situé le logement.
- Les plafonds de loyers sont modulés en fonction de la superficie du logement.
- Dans certaines communes, le préfet de région peut prendre un arrêté afin de réduire le plafond applicable.

La commune doit être classée dans l'une des trois zones A, A bis, ou B1.

Surface à prendre en compte pour le calcul des plafonds de loyer (Surface pondérée) :

La surface à prendre en compte est celle correspondant à a surface habitable du logement telle qu'elle est définie par l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

- **La surface habitable est majorée de la la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m² par logement.**
- **Cette surface pondérée devra figurer dans l'engagement de location du propriétaire bailleur.**

Annexes prises en compte :

- Les annexes prises en compte sont celles mentionnées à l'article R.353-16 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 9 Mai 1995

Les surfaces annexes prises en compte sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement.

Les surfaces annexes doivent avoir une hauteur supérieure à 1,80 m.

Elles comprennent :

- les caves ;
- les sous sols ;
- les remises ;
- les ateliers ;
- les séchoirs
- les celliers extérieurs au logement;
- les resserres;
- les combles;
- les greniers aménageables;
- les balcons;
- les loggias;
- les vérandas;
- les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur un ouvrage enterrée ou à moitié enterré.

NB :Les terrasses carrelée en rez de jardin d'une maison individuelle ne sont pas prises en compte.

Modulation des plafonds de loyers - coefficient de modulation applicable :

Le plafond de loyer sera modulé en fonction d'un coefficient multiplicateur calculé de la façon suivante :

- **$0,7 + (19) / \text{la surface pondérée du logement.}$**

Le plafond de loyer applicable selon la zone A, Abis, B1 est multiplié par le coefficient.



Réduction des plafonds de loyers :

- L'article 199 (III alinéa 2) du code général des impôts dispose que les plafonds de loyers peuvent être réduits par le représentant de l'État dans la région (par le préfet de région) afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.
- Le plafond de loyer modulé se voit ensuite appliquer le coefficient de majoration réduction qui est égal à $0,7 + 19 / \text{la surface pondérée du logement}$



§ 6 – Plafonds de ressources des locataires.

14

Le propriétaire du logement devra prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale à des personnes dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds de revenus déterminés par décret.

Les plafonds diffèrent en fonction du lieu de situation du logement dans l'une des trois zones A, A bis, B1 et B2 (sous réserve qu'un arrêté d'agrément ait été pris pour la commune concernée)

[Article 199 novovicies du code général des impôts](#)

[Article duodecies de l'annexe III du code général des impôts](#)

[BOI-BAREME-000017](#)

Ressources à prendre en compte :

[Article 199 novovicies du code général des impôts](#)

[BOI-IR-RICI-230-40-10](#)

- Les ressources à prendre en compte sont celles du foyer fiscal du locataire.

Lorsque plusieurs personnes sont locataires du logement et qu'elles n'appartiennent pas au même foyer fiscal, les ressources à prendre en compte sont :

- pour les personnes vivant en concubinage : la totalité des ressources du couple mais s'il n'est pas soumis à imposition commune.
- pour les autres personnes, il suffit qu'une seule de ces deux personnes remplissent les conditions de ressources.
- lorsque le locataire est un enfant rattaché au foyer fiscal de ses parents, les ressources à prendre en compte sont celles du locataire sans prendre en compte celles des parents. Dans ce dernier cas, le locataire devra établir une attestation sur l'honneur

Année de prise en compte des ressources de locataires :

Les ressources à prendre en compte sont celles qui correspondent au revenu fiscal de référence du foyer fiscal du locataire.

- **Le revenu fiscal de référence du locataire qui est pris en considération est celui qui figure sur l'avis d'imposition sur le revenu de l'avant dernière année qui précède la conclusion du bail (année N-2).**

Révision des plafonds de ressources :

Article 2 duodecies de l'annexe III du code général des impôts.

- Les plafonds de ressources des locataires sont révisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac.
- Cette variation est appréciée entre le 1^{er} Octobre de l'avant dernière année et le 1^{er} Octobre de l'année précédent.

¹⁶Section 2 – Calcul de la réduction d’impôt « PINEL ».

§ 1 - Base de la réduction d’impôt.

La réduction d’impôt est calculée sur le prix de revient du logement.

- Le prix de revient du logement est retenu dans la limite 5 500 euros par mètre carré de surface habitable et dans la limite de deux logements au maximum par an.

Au titre d’une même d’acquisition, l’assiette de la réduction d’impôt est limité à 300 000 euros pour deux logements au plus par an.

Article 199 (V) novovicies du code général des impôts

Article 46 AZA octies B de l’annexe III du code général des impôts

BOI-IR-RICI-230-30-10

BOI-IR-RICI-360-30-10

Prix de revient du logement/Base de la réduction d’impôt :

BOI-IR-RICI-230-30-10

Pour les logements acquis neuf ou en l’état futur d’achèvement, la base de la réduction est constituée par le prix de revient du logement.

Le prix de revient du logement comprend :

- le prix d’acquisition du logement;
- les honoraires de notaire;
- les commissions versées à des intermédiaires;
- la taxe sur la valeur ajoutée;
- les droits d’enregistrement;
- la taxe de publicité foncière.

Prix des annexes et dépendances du logement :

- La fraction du prix d'acquisition qui correspond au prix des dépendances et annexes du logement est intégrée à la base de la réduction d'impôt.
- Ces annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un bail commun avec le logement.

Emplacement de stationnement et de garage :

Les emplacements de stationnement et de garage sont intégrés à la base de la réduction d'impôt.

Exception :

- Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, la fraction du prix de revient de cet emplacement est exclu de la base de la réduction d'impôt.
- Les frais d'acquisition devront également faire l'objet d'une ventilation entre ceux afférents au logement lui-même et ceux correspondant aux emplacements de garage ou de stationnement.
- Lorsque le propriétaire bailleur conclut un bail distinct pour les emplacements de garage et de stationnement, les frais d'acquisition de ces emplacements n'entrent pas dans le prix de revient inclus dans la base de la réduction d'impôt.

Base de la réduction d'impôt quand le logement est la propriété d'une société :

- Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt à proportion de ses droits dans la société.
- Pour chaque associé, la base de la réduction d'impôt sera égale à sa quote-part dans les droits qu'il a dans le capital de la société.

Base de la réduction d'impôt pour les logements détenus en indivision :

- lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficiera de la réduction d'impôt à proportion de la quote-part des droits qu'il a dans l'indivision.

Plafonnement de la base de la réduction d'impôt :

Article 199 (V-A) novovicies du code général des impôts Article 46 AZA octies B de l'annexe III du code général des impôts

- La base de la réduction d'impôt est plafonnée par m² de surface habitable.
- La surface à prendre en compte correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8 m² (surface habitable pondérée)

Le plafond est fixé à 5 500 euros par m² de surface habitable pondérée par logement.

§ 2 - Taux et imputation de la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt « Pinel » est de 12% sur six ans et de 18% sur neuf ans.

- La réduction d'impôt « Pinel » s'impute sur l'impôt sur le revenu du contribuable au titre de l'année d'acquisition ou d'achèvement du logement.

Article 199 (VI) novovicies du code général des impôts

Article 197 du code général des impôts

Taux de la réduction d'impôt :

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- **12 % quand l'engagement de location est pris pour six ans**
- **18 % quand l'engagement de location est pris pour neuf ans**

Be JURIS

Taux de la réduction d'impôt en cas de prorogation de l'engagement de location :

Article 199 (VII bis B) novovicies du code général des impôts

- Le propriétaire peut décider de prolonger son engagement de location pour une période de trois ans ou pour deux période de trois ans en fonction de la durée de l'engagement initial de location.

Engagement initial de location de six ans :

Lorsque l'engagement initial de location était de six ans, le propriétaire pourra décider de prolonger l'engagement de location pour deux périodes de trois ans.

Le montant de la réduction d'impôt sera de :

- 6 % pour la première période de trois ans
- 3 % pour la seconde période de trois ans.
-

Engagement initial de location de neuf ans :

- Lorsque l'engagement initial de location était de neuf ans, le propriétaire pourra prolonger l'engagement initial de location pour une seule période de trois ans. Le montant de la réduction d'impôt sera de 3 % au titre de cette unique période triennale.

Imputation de la réduction d'impôt au titre de l'engagement initial de location :

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement :

- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu qui est dû au titre de l'année d'achèvement du logement.

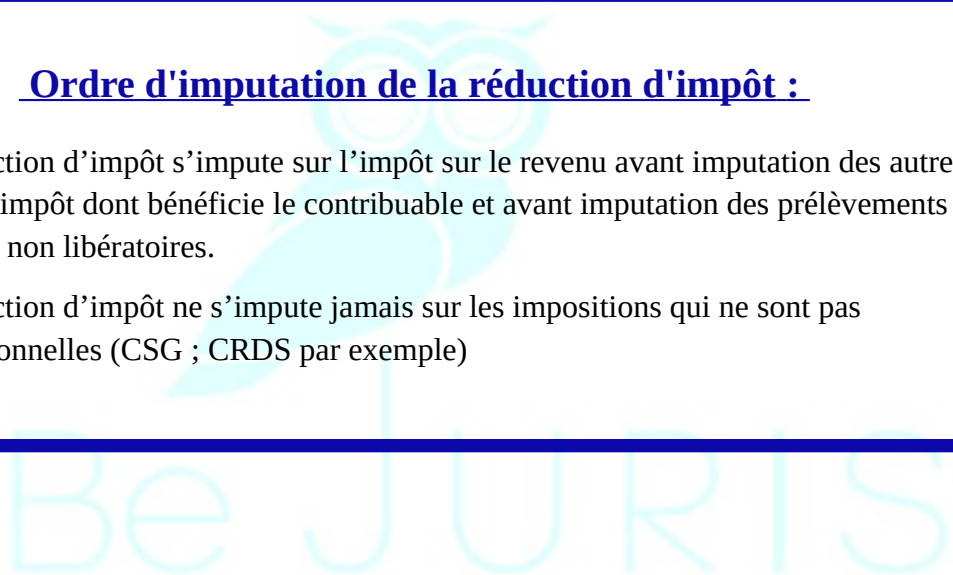
Pour les logements acquis neuf :

- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année d'acquisition du logement.
- L'année d'acquisition du logement correspond à celle de la signature de l'acte d'acquisition (signature chez le notaire) constatant le transfert de propriété.

21

Ordre d'imputation de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu avant imputation des autres crédits d'impôt dont bénéficie le contribuable et avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires.
- La réduction d'impôt ne s'impute jamais sur les impositions qui ne sont pas proportionnelles (CSG ; CRDS par exemple)



Interdiction des reports de réduction d'impôt :

- Lorsque le montant de la réduction d'impôt est supérieur à l'impôt dû par le contribuable, l'excédent n'est pas reporté sur l'impôt sur le revenu des années suivantes.
- La fraction de la réduction d'impôt non imputée ne donne pas lieu à remboursement.



Section 3 - Cas de remise en cause de la réduction d'impôt – Modalités de remise en cause.

La réduction d'impôt sera remise en cause dans les cas suivants, sauf exceptions prévues par l'article 199 novovicies du code général des impôts et par l'administration fiscale:

- Non respect de l'engagement de location
- Non respect des conditions de mise en location
- Cession du logement pendant la période d'engagement de location
- Démembrement du droit de propriété du logement
- Échange ou apport en société du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt
- Inscription du logement à l'actif d'une entreprise

[Article 199 \(XI\) novovicies du code général des impôts](#)

[BOI-IR-RICI-360-40](#)

[BOI-IR-RICI-230-60](#)

Non respect de l'engagement de location :

La réduction d'impôt sera remise en cause dans les cas suivants :

- Le logement n'est pas mis en location;
- Le logement est mis en location hors délai;
- La location est interrompue pendant une durée supérieure à celle admise par l'administration fiscale.

Les exceptions :

La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie.
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est licencié.
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune décède.

Non respect des conditions de mise en location :

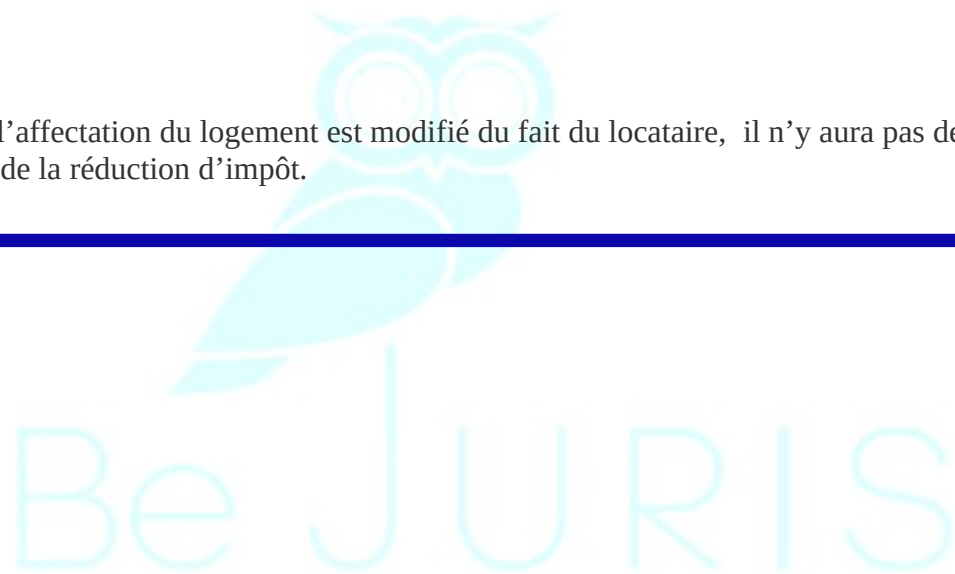
Les cas de remise en cause :

La réduction d'impôt sera remise en cause dans les cas suivants :

- Lorsque le logement est utilisé par le propriétaire pendant la période d'engagement de location ou pendant le délai dont il dispose pour mettre le logement en location;
- Lorsque le propriétaire du logement le met en location à des personnes qui ne peuvent être son locataire;
- Lorsque le propriétaire modifie l'affectation du logement pendant la période d'engagement de location;
- Lorsque le propriétaire dépasse le plafond de loyer pendant la période d'engagement de location.

Exception :

- Lorsque l'affectation du logement est modifiée du fait du locataire, il n'y aura pas de remise en cause de la réduction d'impôt.



Cession du logement pendant la période d'engagement de location :

Mutation à titre onéreux du logement (vente) :

- Lorsque le logement est cédé à titre onéreux pendant la période de réduction d'impôt, la réduction d'impôt sera remise en cause.
- Lorsque les parts de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui est propriétaire du logement, sont cédées à titre onéreux.

Exception :

La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie prévues par [l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale](#).
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est licencié.
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune décède .

Mutation à titre gratuit du logement :

- La mutation à titre gratuit du logement entraînera une remise en cause de la réduction d'impôt : donation, donation partage, et tous les transferts de propriété à titre gratuit du logement.

Exception :

- Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple qui est soumis à imposition commune.
- Limite : lorsque le logement entre en indivision avec le conjoint survivant et d'autres héritiers, ce dernier ne pourra bénéficier de la reprise de la réduction d'impôt à son profit.
- La reprise de la réduction d'impôt est réservée au conjoint survivant qui est attributaire du logement ou de l'usufruit de celui-ci.

Cession de droits indivis :

- Lorsque le logement est détenu en indivision entre plusieurs indivisaires, la cession des droits indivis entraîne une reprise de la réduction d'impôt.

Exceptions :

La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le propriétaire du logement ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie prévue à [l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale](#);
- Lorsque le propriétaire du logement ou l'un des membres du foyer fiscal soumis à imposition commune est licencié;
- Lorsque le propriétaire du logement ou l'un des membres du couple soumis à imposition décède;
- Lorsque la mise en indivision du bien résulte du divorce et lorsque les ex-époux ont passé une convention d'indivision.

Démembrement du droit de propriété du logement :

- Le démembrement de propriété du droit de propriété du logement entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Exception :

- Lorsque le démembrement de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.
- L'époux survivant pourra demander la reprise à son profit de la réduction d'impôt pour son montant restant à imputer.

Échange ou apport en société :

- L'échange ou l'apport en société du logement entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal.

Inscription du logement à l'actif d'une entreprise :

- L'inscription du logement à l'actif d'une entreprise individuelle entraîne la reprise de l'avantage fiscal.

Modalités de remise en cause de la réduction d'impôt :

- Lorsque la remise en cause a son origine dans le non respect des conditions initiales de location (absence de mise en location, mise en location hors délai, interruption de location pendant une durée supérieure à celle admise) , l'impôt sur le revenu des années au titre desquels la réduction a été pratiquée sera majorée du montant de la réduction.
- Lorsque la remise en cause trouve son origine dans le non respect des conditions de mise en location pendant la durée de l'engagement de location, l'administration fiscale reprendra la réduction d'impôt dans le délai de reprise.

CHAPITRE 3 – RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL CONSTRUCTION.

Les contribuables qui font construire ou construisent un logement qu'ils affectent à la location sont éligibles à la réduction d'impôt « PINEL ».

- [Article 199 \(I-B\) novovicies du code général des impôts](#)
- [BOI-IR-RICI-360-10-10](#)
- [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)



Section 1 – Les constructions ouvrant droit à la réduction d’impôt.

Constructions nouvelles :

- Les constructions nouvelles de la totalité d’un immeuble affecté à usage de logement ouvrent droit à la réduction d’impôt.

Constructions sur des locaux existants :

Les travaux qui consistent à additionner une construction à un logement existant , ou à faire procéder à une surélévation à un logement existant ouvrent droit à la réduction d’impôt si les conditions suivantes sont réunies :

les travaux doivent se traduire par la création d’un logement neuf .

- le nouveau logement doit constituer une unité d’habitation distincte de la construction déjà existante. Les simples travaux d’agrandissement ne sont donc pas éligibles à la réduction d’impôt.
- Les travaux doivent avoir fait l’objet d’une demande de permis de construire.

Délai d'achèvement du logement :

- La construction du logement doit être achevée dans les trente mois qui suivent la date d'obtention du permis de construire.

Niveau de performance énergétique du logement :

Pour être éligible à la réduction d'impôt le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique globale déterminé.

Le décret n°2012-1532 du 29 Décembre 2012 fixe ce niveau de performance énergétique globale.

- Le logement doit être construit conformément à la réglementation thermique 2012. Depuis le 1er Janvier 2013, tous les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à cette date devront être conformes à la réglementation thermique 2012 (RT 2012)

Be JURIS

31Section 2 – Les conditions :

§ 1 – Engagement de location du propriétaire.



Le logement doit être affecté à l'habitation principale du locataire :

- Le logement doit être l'habitation principale du locataire.
- Il doit être le lieu de résidence habituelle et effectif du locataire et des membres de son foyer fiscal.
- Les logements qui sont affectés à la résidence secondaire du locataire ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt.
- Un même locataire ne peut avoir plusieurs résidences principales.
- Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire dès la signature du bail mais également durant toute la durée de l'engagement de location d propriétaire.

Sanction :

- la réduction d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale au titre de l'année du changement d'affectation du logement.

Suspension de la réduction d'impôt sans remise en cause :

la réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire du logement pourra justifier qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires pour que le logement soit réaffecté à l'habitation principale du locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour obtenir la résiliation du bail, insertions d'annonces,).
- Lorsque le logement n'est plus affecté à l'habitation principale du locataire et que le propriétaire peut justifier avoir accompli toutes les mesures nécessaires pour obtenir la réaffectation du logement à l'habitation principale de son preneur à bail, l'avantage fiscal est suspendu jusqu'à ce que le logement soit réaffecté à usage d'habitation principale d'un locataire.
- La réduction d'impôt dont n'a pu bénéficier le propriétaire à raison de la suspension est définitivement perdue.

Location accession :

- Lorsque la locataire est un accédant à la propriété dans le cadre d'un contrat de location accession, le propriétaire bailleur pourra continuer à bénéficier de la réduction d'impôt.

Conditions :

- le locataire devra être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire.
- Lorsque le logement appartient à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire ne pourra être un associé de cette société ou membre du foyer fiscal de l'un des associés.

Durée de l'engagement de location:

La durée de l'engagement de location est sur option du propriétaire bailleur de :

- six ans

ou

- neuf ans

La durée est calculée à partir de la date de prise d'effet du bail initial.

Prorogation de l'engagement de location et complément de réduction d'impôt :

Le propriétaire bailleur du logement peut décider de proroger son engagement de location afin de bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt.

Il ne pourra prétendre bénéficier du supplément de réduction d'impôt que si la prorogation de l'engagement de location respecte les conditions d'application du dispositif Pinel.

Le propriétaire devra prendre l'engagement de louer le logement :

- pour une période de trois ans renouvelable une fois si l'engagement de location initial était de six ans.
- pour une période de trois ans non renouvelable , si l'engagement initial de location était de neuf ans.

La location doit être continue :

- La location du logement doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

Exclusion du bénéfice de la réduction d'impôt :

- lorsque le propriétaire se réserve la jouissance du logement, même sur une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à un membre du foyer fiscal du propriétaire bailleur, même pour une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à l'associé ou à un membre de son foyer fiscal, d'une société propriétaire du logement et non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- lorsque le logement est mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ;
- lorsque le logement est mis à disposition à titre gratuit même sur une courte durée;
- lorsque la location ne fait l'objet d'aucun bail écrit.



Congés du locataire - Conséquences et conditions du maintien de la réduction d'impôt :

Délai accordé au propriétaire :

- Lorsque le locataire donne congé pendant la période d'engagement de location, ou lorsque le bail est résilié du fait du locataire, le logement doit être immédiatement remis en location, jusqu'à l'expiration de la période d'engagement de location.
- Le propriétaire disposera d'un délai de 12 mois pour remettre le logement en location.
- Le délai de douze mois part à compter de la date de réception de la lettre recommandée signifiant le congé du locataire.
- Le propriétaire devra justifier qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires pour une remise en location rapide.
- Le propriétaire devra également justifier que les conditions de mise en location ne sont pas dissuasives.

Sanction :

- A défaut de remise en location dans le délai de douze mois, la réduction d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.

Cas dans lesquels le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location :

Le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location lorsque le congé du locataire intervient moins de douze mois avant la fin de la période d'engagement de location.

Conditions :

- le logement doit être en état d'être loué ;
- le propriétaire ne doit pas se réserver la jouissance du logement pendant cette période;
- le propriétaire ne doit pas mettre le logement à la disposition d'un membre de son foyer fiscal pendant cette période;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire pendant cette période;
- le logement ne doit pas être cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

§ 2 – Les communes éligibles à la réduction d'impôt.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » prévue par l'article 199 novovicies du code général des impôts, le contribuable devra se porter acquéreur d'un logement situé sur le territoire d'une commune éligible à la réduction d'impôt.

- Les commune éligibles à la réduction d'impôt sont celles qui sont classées et qui se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.
- A compter du 1er Janvier 2018 sont également éligibles à la réduction d'impôt les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site défense.

Communes éligibles à la réduction d'impôt :

A compter du 1er Janvier 2018, ne seront éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » que les logements qui seront situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

- Les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements sont celles visées par l'article 18-0 bis C de l'annexe IV du code général des impôts.
- **Ces communes sont celles qui sont classées en zone A, A bis, et B1** par :
 - l'arrêté du 1er Août 2014
 - l'arrêté du 30 Septembre 2014.
- Sont également éligibles à la réduction d'impôt les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site défense.

§ 3 – Plafonds de loyer :

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel », le contribuable devra pendant toute la période d'engagement de location, louer le logement nu à usage de résidence principale à des loyers n'excédant pas des plafonds par m² de surface habitable fixés par décret.

- La superficie prise en compte, correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8m².
- Ces plafonds varient selon la commune sur laquelle est situé le logement.
- Les plafonds de loyers sont modulés en fonction de la superficie du logement.
- Dans certaines communes, le préfet de région peut prendre un arrêté afin de réduire le plafond applicable.

Article 199 novovicies du code général des impôts

Article 2 terdecies D du code général des impôts

Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article R.353-16 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 9 Mai 1995

BOI-IR-RICI-230-20-20

Surface à prendre en compte pour le calcul des plafonds de loyer (Surface pondérée) :

La surface à prendre en compte est celle correspondant à a surface habitable du logement telle qu'elle est définie par [l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

- La surface habitable est majorée de la la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m² par logement.
- Cette surface pondérée devra figurer dans l'engagement de location du propriétaire bailleur.

Annexes prises en compte :

Les annexes prises en compte sont celles mentionnées à [l'article R.353-16 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 9 Mai 1995](#).

Les surfaces annexes prises en compte sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement.

Les surfaces annexes doivent avoir une hauteur supérieure à 1,80 m.

Elles comprennent :

- les caves ;
- les sous sols ;
- les remises ;
- les ateliers ;
- les séchoirs
- les celliers extérieurs au logement;
- les resserres;
- les combles;
- les greniers aménageables;
- les balcons;
- les loggias;
- les vérandas;
- les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur un ouvrage enterrée ou à moitié enterré.

NB :

- Les terrasses carrelée en rez de jardin d'une maison individuelle ne sont pas prises en compte.

Cas particulier des emplacement de stationnement des garages :

Les surfaces des garage et emplacement de stationnement ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface pondérée servant de base de calcul au plafond de loyer.

- Pour les maisons individuelles, les surfaces des annexes qui sont accessibles à des véhicules (alors mêmes qu'elles n'auraient pas cette destination) sont forfaitairement fixées à 12m².

Cas des locations d'emplacement de stationnement ou de garage :

- Lorsque le propriétaire loue à un même locataire un logement et un garage situé dans un même immeuble ou dans un même résidence et que cette location fait l'objet d'un bail distinct de celui d logement, le plafond de loyer sera calculé hors la surface du garage.

Conditions :

- L'emplacement de garage ou de stationnement doit être physiquement séparé du logement du locataire .
- L'administration fiscale considère qu'il y a séparation physique, lorsque l'occupant du logement est obligé d'en sortir pour accéder au garage ou à l'emplacement de stationnement.



Modulation des plafonds de loyers - coefficient de modulation applicable :

Le plafond de loyer sera modulé en fonction d'un coefficient multiplicateur calculé de la façon suivante :

- **0,7 + (19) / la surface pondérée du logement.**

Le plafond de loyer applicable selon la zone A, Abis, B1 est multiplié par le coefficient.

39

Réduction des plafonds de loyers :

- L'article 199 novovicies (III alinéa 2) du code général des impôts dispose que les plafonds de loyers peuvent être réduits par le représentant de l'État dans la région (par le préfet de région) afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.
- Le plafond de loyer modulé se voit ensuite appliquer le coefficient de majoration réduction qui est égal à $0,7 + 19 / \text{la surface pondérée du logement}$

40

Be JURIS

§ 4 – Plafonds de ressources des locataires :

Le propriétaire bailleur devra s'engager à louer le logement nu à une personne physique dont les revenus n'excèdent pas des plafonds déterminés par décret.

- *Les plafonds différent en fonction du lieu de situation du logement dans l'une des trois zones A, A bis, B1.*

Article 199 novovicies du code général des impôts

Article duodecies de l'annexe III du code général des impôts

Ressources à prendre en compte :

Article 199 novovicies du code général des impôts

BOI-IR-RICI-230-40-10

- Les ressources à prendre en compte sont celles du foyer fiscal du locataire.

Lorsque plusieurs personnes sont locataires du logement et qu'elles n'appartiennent pas au même foyer fiscal, les ressources à prendre en compte sont :

- pour les personnes vivant en concubinage : la totalité des ressources du couple mais s'il n'est pas soumis à imposition commune.
- pour les autres personnes, il suffit qu'une seule de ces deux personnes remplissent les conditions de ressources.
- lorsque le locataire est un enfant rattaché au foyer fiscal de ses parents, les ressources à prendre en compte sont celles du locataire sans prendre en compte celles des parents. Dans ce dernier cas, le locataire devra établir une attestation sur l'honneur

Révision des plafonds de ressources :

Article 2 duodecies de l'annexe III du code général des impôts

- Les plafonds de ressources des locataires sont révisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac.
- Cette variation est appréciée entre le 1^{er} Octobre de l'avant dernière année et le 1^{er} Octobre de l'année précédent.



⁴³Section 3 – Calcul de la réduction d’impôt.

§1 – Base de la réduction d’impôt.

La réduction d’impôt est calculée sur le prix de revient du logement. Ce prix de revient est retenu dans la limite 5 500 euros par mètre carré de surface habitable et dans la limite de deux logements au maximum par an.

- La base de la réduction d’impôt est limitée à 300 000 euros au titre d’une même année et pour deux logements au maximum.

Article 199 (V) novovicies du code général des impôts

Article 46 AZA octies B de l’annexe III du code général des impôts

BOI-IR-RICI-230-30-10

BOI-IR-RICI-360-30-10

44



Prix de revient du logement :

Pour les logements que le contribuable fait construire, la base de la réduction d'impôt est déterminée à la date d'achèvement des travaux.

La base de la réduction d'impôt est constituée par :

- le prix d'acquisition du terrain
- le prix payé pour la construction d logement
- le prix payé pour l'installation des équipements initiaux du logement (équipements de chauffage, équipements sanitaires .)

Prix d'acquisition du terrain :

terrain acquis à titre onéreux :

entrent dans la base de la réduction d'impôt :

- le prix d'acquisition du terrain (s'il a été acquis à titre onéreux)
- les frais de viabilisation du terrain (frais de raccordement aux réseaux, d'aménagements, frais de voirie)

Terrain acquis à titre gratuit :

- Lorsque le terrain est acquis à titre gratuit, la base de la réduction d'impôt est constituée par la valeur du terrain ainsi que les frais de viabilisation du terrain.

Prix de la construction :

Éléments entrant dans le prix de la construction :

Le prix de la construction entrant dans la base de la réduction d'impôt comprend :

- les frais d'architecte;
- le prix d'achat des matériaux;
- les mémoires des entrepreneurs;
- les salaires (charges sociales comprises) versés aux ouvriers;
- les impôts et taxes ou redevances s'ils ne constituent pas des charges déductibles des revenus fonciers.

Annexes et dépendances du logement :

- La fraction du prix de construction qui correspond au prix des dépendances et annexes du logement est intégrée à la base de la réduction d'impôt.
- Ces annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un bail même bail commun avec le logement.

Emplacement de stationnement et de garage :

BOI-IR-RICI-230-30-10

- Les emplacements de stationnement et de garage sont intégrés à la base de la réduction d'impôt.

Exception :

- Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, la fraction du prix de revient de cet emplacement est exclue de la base de la réduction d'impôt.

Logement détenu en indivision :

- lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficiera de la réduction d'impôt à proportion de la quote-part des droits qu'il a dans l'indivision.

Logements qui est la propriété d'une société :

- lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt à proportion de ses droits dans la société.
- Pour chaque associé, la base de la réduction d'impôt sera égale à sa quote-part dans les droits qu'il a sur la société.

Exclusions de la base de la réduction d'impôt :

Sont exclus des éléments du prix de revient servant de base à la réduction d'impôt :

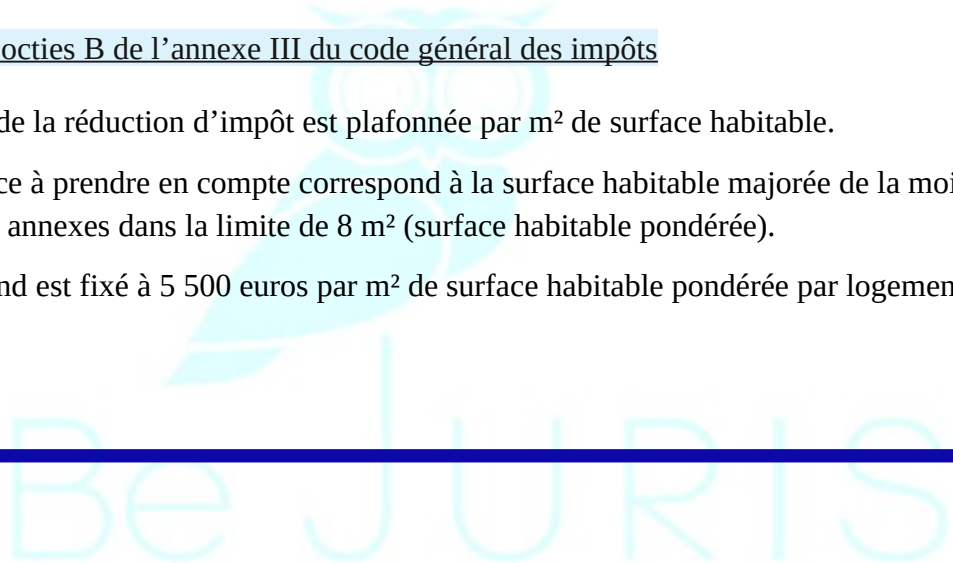
- la valeur d'acquisition des constructions existantes;
- le prix de revient des constructions existantes;
- les frais de démolition des constructions existantes;
- le travail qui est personnellement effectué par le contribuable bénéficiaire de la réduction d'impôt.

Plafonnement de la base de la réduction d'impôt :

Article 199 (V-A) novovicies du code général des impôts

Article 46 AZA octies B de l'annexe III du code général des impôts

- La base de la réduction d'impôt est plafonnée par m² de surface habitable.
- La surface à prendre en compte correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8 m² (surface habitable pondérée).
- Le plafond est fixé à 5 500 euros par m² de surface habitable pondérée par logement.



§ 2 – Taux et imputation de la réduction d'impôt.

Taux de la réduction d'impôt :

Taux de droit commun:

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 12 % quand l'engagement de location est pris pour six ans.
- 18 % quand l'engagement de location est pris pour neuf ans

Taux de la réduction d'impôt en cas de prorogation de l'engagement de location :

Le propriétaire peut décider de prolonger son engagement de location pour une période de trois ans ou pour deux période de trois ans en fonction de la durée de l'engagement initial de location.

- Lorsque l'engagement initial de location était de six ans, le propriétaire pourra décider de prolonger l'engagement de location pour deux périodes de trois ans.

Le montant de la réduction d'impôt sera de :

- 6 % pour la première période de trois ans.
- 3 % pour la seconde période de trois ans.

Lorsque l'engagement initial de location était de neuf ans, le propriétaire pourra prolonger l'engagement initial de location pour une seule période de trois ans. Le montant de la réduction d'impôt sera de 3 % au titre de cette unique période triennale.

Imputation de la réduction d'impôt au titre de l'engagement de location initial :

- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu qui est dû au titre de l'année d'achèvement du logement

Imputation de la réduction d'impôt au titre de l'engagement de location prolongé :

Engagement initial de location de six ans :

Lorsque l'engagement initial de location était de six ans :

- l'imputation de la réduction d'impôt sera de 2 % par an pendant trois ans
- Si le propriétaire renouvelle son engagement pour une nouvelle période triennale, l'imputation de la réduction d'impôt sera de 1 % par an pendant trois ans.

Lorsque l'engagement initial de location était de neuf ans :

- Si le propriétaire renouvelle son engagement de location pour trois ans, le montant de la réduction d'impôt sera de 1 % par an pendant trois ans.

Répartition de la réduction d'impôt :

Engagement initial de location de six ans :

- Lorsque l'engagement initial de location est de six ans, la réduction d'impôt est répartie sur l'impôt sur le revenu à raison de 1/6e par an.

Engagement initial de location de neuf ans :

- Lorsque l'engagement de location est de neuf ans, la réduction d'impôt est répartie sur l'impôt sur le revenu à raison de 1/9e par an.

Interdiction des reports de réduction d'impôt :

Lorsque le montant de la réduction d'impôt est supérieur à l'impôt dû par le contribuable, l'excédent n'est pas reporté sur l'impôt sur le revenu des années suivantes.

- La fraction de la réduction d'impôt non imputée ne donne pas lieu à remboursement

Ordre d'imputation de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu avant imputation des autres crédits d'impôt dont bénéficie le contribuable et avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires.
- La réduction d'impôt ne s'impute jamais sur les impositions qui ne sont pas proportionnelles (CSG ; CRDS par exemple)

Section 4 – Les cas de remise en cause de la réduction d'impôt.

Non respect de l'engagement de location :

La réduction d'impôt sera remise en cause dans les cas suivants :

- Le logement n'est pas mis en location;
- Le logement est mis en location hors délai;
- La location est interrompue pendant une durée supérieure à celle admise par l'administration fiscale.

Les exceptions :

La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie ([article L341-4 du code de la sécurité sociale](#))
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est licencié.
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune décède.

Mutation à titre onéreux du logement (vente) :

- Lorsque le logement est cédé à titre onéreux pendant la période de réduction d'impôt, la réduction d'impôt sera remise en cause.
- Lorsque les parts de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui est propriétaire du logement, sont cédées à titre onéreux.

Exception :

La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie prévues par [l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale](#) .
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est licencié.
- Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune décède .

Mutation à titre gratuit du logement:

- La mutation à titre gratuit du logement entraînera une remise en cause de la réduction d'impôt : donation, donation partage, et tous les transferts de propriété à titre gratuit du logement.

Exception :

- Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple qui est soumis à imposition commune.
- Limite : lorsque le logement entre en indivision avec le conjoint survivant et d'autres héritiers, ce dernier ne pourra bénéficier de la reprise de la réduction d'impôt à son profit.
- La reprise de la réduction d'impôt est réservée au conjoint survivant qui est attributaire du logement ou de l'usufruit de celui-ci.

51

52



Cession de droits indivis :

- Lorsque le logement est détenu en indivision entre plusieurs indivisaires, la cession des droits indivis entraîne une reprise de la réduction d'impôt.

Exceptions :

La réduction d'impôt ne sera pas remise en cause dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le propriétaire du logement ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie prévue à [l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale](#);
- Lorsque le propriétaire du logement ou l'un des membres du foyer fiscal soumis à imposition commune est licencié;
- Lorsque le propriétaire du logement ou l'un des membres du couple soumis à imposition décède;
- Lorsque la mise en indivision du bien résulte du divorce et lorsque les ex-époux ont passé une convention d'indivision.

Démembrement de propriété du logement :

- Le démembrement du droit de propriété du logement entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Exception :

- Lorsque le démembrement de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.
- L'époux survivant pourra demander la reprise à son profit de la réduction d'impôt pour son montant restant à imputer.

Échange ou apport en société :

- L'échange ou l'apport en société du logement entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal.

Inscription du logement à l'actif d'une entreprise :

- L'inscription du logement à l'actif d'une entreprise individuelle entraîne la reprise de l'avantage fiscal.

Modalités de remise en cause de la réduction d'impôt :

- Lorsque la remise en cause a son origine dans le non respect des conditions initiales de location (absence de mise en location, mise en location hors délai, interruption de location pendant une durée supérieure à celle admise) , l'impôt sur le revenu des années au titre desquels la réduction a été pratiquée sera majorée du montant de la réduction.
- Lorsque la remise en cause trouve son origine dans le non respect des conditions de mise en location pendant la durée de l'engagement de location, l'administration fiscale reprendra la réduction d'impôt dans le délai de reprise.

CHAPITRE 4 – RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL REHABILITATION :

L'acquisition d'un logement ancien en vue de sa réhabilitation ouvre droit à la réduction d'impôt « Pinel »

Le logement ne doit pas être conforme aux normes de décence prévues par la réglementation ou ne pas présenter certaines performances énergétique exigées des logements.

Il doit faire l'objet de travaux de réhabilitation permettant de considérer le logement comme neuf.

Article 199 (I-B-3°) novovicies du code général des impôt

- [Décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002](#)
- [Arrêté du 19 Décembre 2003](#)
- [BOI-IR-RICI-360-10-10](#)
- [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)

Section 1 – Les travaux de réhabilitation éligibles :

Le bénéficiaire de la réduction d'impôt doit acquérir un logement ancien.

Ce logement ne doit pas présenter les normes de décence prévues par la réglementation et les performances techniques exigées des logements.

- [Article 199 \(I-B-3°\) novovicies du code général des impôts](#)
- [Décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002](#)
- [Arrêté du 19 Décembre 2003](#)
- [BOI-IR-RICI-360-10-10](#)
- [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)

§ 1 – Personnes pouvant réaliser les travaux de réhabilitation.

- Les travaux peuvent être réalisés par l'acquéreur ou par le vendeur du logement.

Travaux réalisés par le vendeur:

- lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de vente d'immeuble à rénover doit être passé entre l'acquéreur et le vendeur.

§ 2 Délai de réalisation des travaux.

- Les travaux de réhabilitation doivent être achevé au plus tard dans les deux ans qui suivent l'acquisition: au plus tard au 31 Décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement.

§ 3 – Caractéristiques du logement ancien :

Le logement ne doit pas répondre aux normes d'un logement décent :

- Pour être éligible à la réduction d'impôt, le logement ancien ne devra pas présenter au moins quatre des caractéristiques de décence prévues par le [décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#)

Le logement ne doit pas répondre à certaines normes techniques :

- Le logement ne devra pas présenter au moins quatre des critères de performance technique prévues par l'[arrêté du 19 Décembre 2003](#).

§ 3 – Travaux devant être réalisés sur le logement.

Travaux de remise aux normes de décence :

Le propriétaire devra faire réaliser des travaux de remise aux « normes de décence »

- Lorsque la vente est conclue dans le cadre d'une vente en l'état futur de rénovation, les travaux de remise aux « normes de décence » devront être réalisés par le vendeur du logement.
- Les travaux devront porter sur au moins quatre des « normes »(caractéristiques de décence) parmi les 15 prévues par le décret N°2002-120 du 30 Janvier 2002 .
- A l'issue des travaux de remise aux normes de décence, le logement devra présenter les quinze caractéristiques de décence prévues par le décret du 30 Janvier 2002.

Travaux de réhabilitation :

- Le propriétaire, ou le vendeur dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, devra réaliser des travaux de réhabilitation sur le logement.
- Ces travaux devront porter sur au moins six des performances techniques du logement telles qu'elles résultent de [l'arrêté du 19 Décembre 2003](#)
- A l'issue des travaux, le logement devra présenter la totalité des performance techniques exigées par [l'arrêté du 19 Décembre 2003](#).

Niveau de performance énergétique du logement :

[Article 199 \(II et XII-1°\) novovicies du code général des impôts](#)

- [Arrêté du 29 Septembre 2009](#)
- [BOI-IR-RICI-230-10-30-20](#)
- [BOI-IR-RICI-360-10-30](#)

Après les travaux de réhabilitation le logement devra présenter un niveau de performance énergétique global déterminé par arrêté.

Les labels de performance énergétiques exigées :

Le logement devra bénéficier de l'un des deux labels suivants :

- Label « haute performance énergétique rénovation, HPE 2009

ou

- Le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009.

Modalités de justifications :

- Le contribuable devra justifier du niveau de performance énergétique global en fournissant à l'administration fiscale , sur sa demande, le certificat d'attribution du label HPE rénovation 2009 ou du label BBC rénovation 2009.
- Ce label devra être délivré par un organisme qui a passé une convention spéciale avec l'État et qui est accrédité selon la norme 45011 par le Comité français d'accréditation.

Section 2 – Les conditions pour bénéficier de la réduction d’impôt.

§ 1 – Engagement de location du propriétaire :

Le propriétaire du logement doit s’engager à donner en location nue le logement à un locataire qui en fera sa résidence principale.

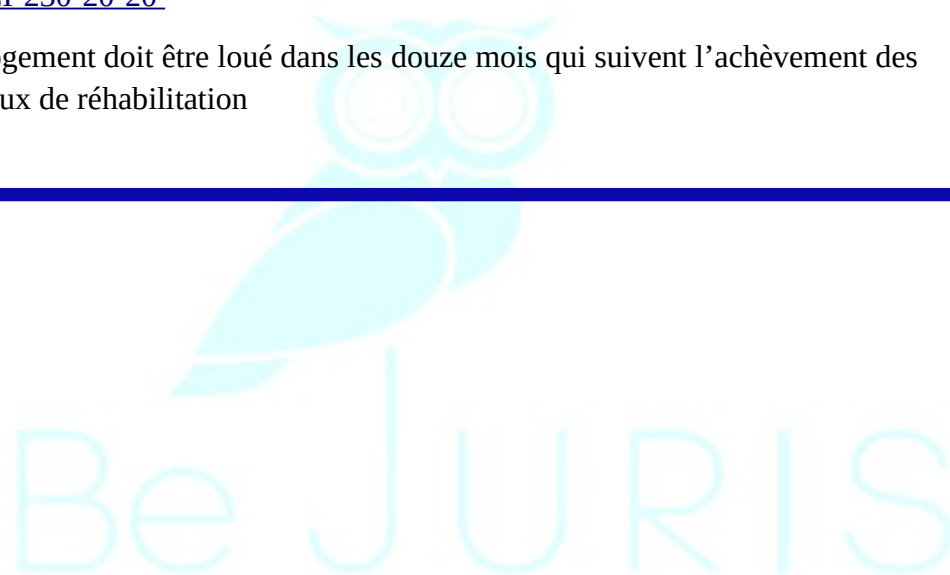
L’engagement de location doit être de six ou neuf ans sur option du bénéficiaire de la réduction d’impôt.

- [Article 199 \(VII bis\) novovicies du code général des impôts](#)
- [BOI-IR-RICI-360-20-20](#)

Délai de mise en location :

[BOI-IR-RICI-230-20-20](#)

- Le logement doit être loué dans les douze mois qui suivent l’achèvement des travaux de réhabilitation



Durée de l'engagement de location:

- La durée de l'engagement de location est sur option du propriétaire bailleur de :
 - six ans

ou

- neuf ans

La durée est calculée à partir de la date de prise d'effet du bail initial.

Prorogation de l'engagement de location et complément de réduction d'impôt :

- Le propriétaire bailleur du logement peut décider de proroger son engagement de location afin de bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt.
- Il ne pourra prétendre bénéficier du supplément de réduction d'impôt que si la prorogation de l'engagement de location respecte les conditions d'application du dispositif Pinel.

Le propriétaire devra prendre l'engagement de louer le logement :

- pour une période de trois ans renouvelable une fois si l'engagement de location initial était de six ans.
- pour une période de trois ans non renouvelable , si l'engagement initial de location était de neuf ans.

La location doit être continue :

BOI-IR-RICI-230-20-20

- La location du logement doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

Exclusion du bénéfice de la réduction d'impôt :

- lorsque le propriétaire se réserve la jouissance du logement, même sur une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à un membre du foyer fiscal du propriétaire bailleur, même pour une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à l'associé ou à un membre de son foyer fiscal, d'une société propriétaire du logement et non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- lorsque le logement est mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ;
- lorsque le logement est mis à disposition à titre gratuit même sur une courte durée;
- lorsque la location ne fait l'objet d'aucun bail écrit.

Congés du locataire - Conséquences et conditions du maintien de la réduction d'impôt :

BOI-IR-RICI-230-20-20

Délai accordé au propriétaire :

- Lorsque le locataire donne congé pendant la période d'engagement de location, ou lorsque le bail est résilié du fait du locataire, le logement doit être immédiatement remis en location, jusqu'à l'expiration de la période d'engagement de location.
- Le propriétaire disposera d'un délai de 12 mois pour remettre le logement en location.
- Le délai de douze mois part à compter de la date de réception de la lettre recommandée signifiant le congé du locataire.
- Le propriétaire devra justifier qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires pour une remise en location rapide.
- Le propriétaire devra également justifier que les conditions de mise en location ne sont pas dissuasives.

Sanction :

- A défaut de remise en location dans le délai de douze mois, la réduction d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.

Cas dans lesquels le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location :

Le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location lorsque le congé du locataire intervient moins de douze mois avant la fin de la période d'engagement de location.

Conditions :

- le logement doit être en état d'être loué ;
- le propriétaire ne doit pas se réserver la jouissance du logement pendant cette période;
- le propriétaire ne doit pas mettre le logement à la disposition d'un membre de son foyer fiscal pendant cette période;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire pendant cette période;
- le logement ne doit pas être cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

§ 2 – Les communes éligibles à la réduction d'impôt :

Le logement doit être situé dans une commune éligible à la réduction d'impôt. Ces communes sont les mêmes pour l'ensemble du dispositif de réduction d'impôt « PNEL »

cf : supra – dispositif « PINEL ».

§ 3 – Plafonds de loyer :

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel », le contribuable devra pendant toute la période d'engagement de location, louer le logement nu à usage de résidence principale à des loyers n'excédant pas des plafonds par m² de surface habitable fixés par décret.

- La superficie prise en compte, correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8m².
- Ces plafonds varient selon la commune sur laquelle est situé le logement.
- Les plafonds de loyers sont modulés en fonction de la superficie du logement.
- Dans certaines communes, le préfet de région peut prendre un arrêté afin de réduire le plafond applicable.

La commune doit être classée dans l'une des trois zones A, A bis, ou B1.

Les règles et plafonds sont les mêmes pour l'ensemble du dispositif de réduction d'impôt « PNEL ».

cf : supra – dispositif « PINEL ».

§ 4 – Plafonds de ressources des locataires :

Le propriétaire du logement devra prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale à des personnes dont les ressources n'excède pas certains plafonds de revenus déterminés par décret.

Les plafonds diffèrent en fonction du lieu de situation du logement dans l'une des trois zones A, A bis, B1.

- [Article 199 novovicies du code général des impôts](#)
- [Article 2 duodécies de l'annexe III du code général des impôts](#)

Les règles et plafonds sont les mêmes pour l'ensemble du dispositif de réduction d'impôt « PNEL ».

cf : supra – dispositif « PINEL ».

63 Section 2 – Calcul de la réduction d’impôt :

§ 1 – Base de la réduction d’impôt.

La réduction d’impôt est calculée sur le prix de revient du logement. Ce prix de revient est retenu dans la limite 5 500 euros par mètre carré de surface habitable et dans la limite de deux logements au maximum par an.

Au titre d’une même d’acquisition, l’assiette de la réduction d’impôt est limité à 300 000 euros pour deux logements au plus par an.

- [Article 199 \(V\) novovicies du code général des impôts](#)
- [Article 46 AZA octies B de l’annexe III du code général des impôts](#)
- [BOI-IR-RICI-230-30-10](#)
- [BOI-IR-RICI-360-30-10](#)

Prix de revient du logement :

La base de la réduction est calculée sur le prix de revient du logement majoré des frais d’acquisition et du coût des travaux.

- [Article 199 \(V\) novovicies du code général des impôts](#)
- [Article 46 AZA octies B de l’annexe III du code général des impôts](#)
- [BOI-IR-RICI-230-30-10](#)
- [BOI-IR-RICI-360-30-10](#)

Les éléments du prix de revient :

- le prix du logement payé par l’acquéreur
- les frais d’acquisition :
- honoraires des notaires
- commissions versées à des intermédiaires
- droits d’enregistrement
- taxe de publicité foncière

Les travaux de réhabilitation :

- Les travaux de réhabilitation sont également compris dans la base de la réduction d'impôt :
- La base de la réduction d'impôt à retenir est celle qui correspond au coût total à l'achèvement des travaux de réhabilitation.
- Les travaux qui sont réalisés après l'achèvement des travaux de réhabilitation sont exclus de la base de la réduction d'impôt.

Travaux réalisés par l'acquéreur :

le montant des travaux de réhabilitation comprend :

- les frais d'architecte
- le prix d'achat des matériaux
- les mémoires des entrepreneurs
- les salaires (charges sociales incluses) versés aux ouvriers
- tous les autres frais généraux qui ne constituent pas des charges déductibles des revenus fonciers.
- le coût des prestations d'étude
- le prix de l'organisation et du suivi des travaux
- tous les frais liés à l'établissement des états et attestations requis par la réglementation.

Le travail personnel du propriétaire bailleur ne sera jamais pris en compte.

Travaux réalisés par le vendeur :

Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover:

- La base de la réduction sera égale au prix d'acquisition du logement, majoré du prix des travaux de réhabilitation tel qu'il est spécifié dans le contrat de vente d'immeuble en l'état futur de rénovation.

Les emplacements de garage et de stationnement :

BOI-IR-RICI-230-30-10

Les emplacements de stationnement et de garage sont intégrés à la base de la réduction d'impôt.

Exception :

- lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, la fraction du prix de revient de cet emplacement est exclu de la base de la réduction d'impôt.
- Les frais d'acquisition et de travaux devront également faire l'objet d'une ventilation entre ceux afférents au logement lui-même et ceux correspondant aux emplacements de garage ou de stationnement.
- Les frais d'acquisition et de travaux relatifs aux garage et emplacement de stationnement ne sont pas inclus dans la base de la réduction d'impôt.

65

Logement qui est la propriété d'une société de personne :

- Lorsque le logement est la propriété d'une société de personne non soumise à l'impôt sur les sociétés, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt à proportion de ses droits dans la société.
- Pour chaque associé, la base de la réduction d'impôt sera égale à sa quote-part dans les droits qu'il a sur la société.

Exemple :

- si un associé détient 33 % des parts sociales de la société, la base de sa réduction d'impôt sera égale à 33 % du total du prix de revient du logement, dans la limite de 300 000 euros par logement et par an, pour la totalité des associés.

Logement détenu en indivision :

- lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficiera de la réduction d'impôt à proportion de la quote-part des droits qu'il a dans l'indivision.

66

Plafonnement de la base de la réduction d'impôt :

Article 199 (V-A) novovicies du code général des impôts

Article 46 AZA octies B de l'annexe III du code général des impôts

- La base de la réduction d'impôt est plafonnée par m² de surface habitable.
- La surface à prendre en compte correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8 m² (surface habitable pondérée)

Le plafond est fixé à 5 500 euros par m² de surface habitable pondérée par logement.

§ 2 – Taux et imputation et la réduction d'impôt.

Les taux et règles d'imputation de la réduction d'impôt « PINEL » sont les mêmes pour l'ensemble du dispositif « PINEL » .

cf supra : dispositif « PINEL »

§ 3 – Remise en cause de la réduction d'impôt.

Les cas de remise en cause de la réduction d'impôt sont les mêmes que pour l'ensemble du dispositif « PINEL » .

cf supra : dispositif « PINEL »

CHAPITRE 5 – RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL TRANSFORMATION.

67

L'acquisition de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation ouvre droit à la réduction d'impôt « Pinel »

Le local doit être transformé en logement et être ensuite loué nu à une ou plusieurs personnes physiques qui en font leur habitation principale.

Le local, antérieurement à la réalisation des travaux, ne doit pas avoir été affecté à l'habitation.

- [BOI-IR-RICI-360-10-10](#)
- [Article 199 \(I-A-4°\) novovicies du code général des impôts](#)



68 Section 1 – Transformation d'un local.

Le contribuable doit acquérir un local qu'il transformera en logement

- [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)

§ 1 - Le local doit être vacant.

A la date d'acquisition le local ne doit pas avoir été affecté à usage d'habitation.

- Lorsque le local est vacant à la date d'acquisition de celui ci, il ne doit pas avoir affecté à usage d'habitation avant la période de vacance.
- Le local ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit, et même à un autre usage que l'habitation, entre sa date d'acquisition et les débuts des travaux de transformation.

Exception :

- Si le local est occupé par un locataire avant la vente ou la cession, et que l'acte de vente mentionne expressément que le locataire continuera à occuper temporairement le local après le transfert de propriété et jusqu'au début des travaux, l'acquisition ouvrira droit à la réduction d'impôt.

Cas particulier des hôtels:

- L'acquisition d'un immeuble affecté à usage d'hôtel meublé ou de tourisme n'ouvre pas droit à a réduction d'impôt et alors même que l'acquisition serait suivie de la transformation de l'immeuble en local d'habitation.

Cas de la transformation d'un immeuble mixte :

- L'acquisition d'un immeuble affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage (professionnel ou commercial par exemple) n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt.

Exception :

- Lorsque les travaux de transformation ont pour objet et finalité de créer des logements distincts sur les surfaces des locaux qui était antérieurement affectés à un autre usage que l'habitation. Dans ce cas la réduction d'impôt ne s'appliquera que pour ces derniers logements.

Transformation de dépendances en logement :

- L'acquisition de dépendances situées dans un immeuble d'habitation n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt.
- L'acquisition de dépendances ouvrira droit à la réduction d'impôt si l'immeuble était affecté à un usage autre que l'habitation.

§ 2 - Le local doit être acquis à titre onéreux.

BOI-IR-RICI-230-10-20

- Le local doit être acquis à titre onéreux par le contribuable.
- L'apport du local en société, au profit d'une société de personne non soumise à l'impôt sur les sociétés ouvre droit à l'avantage fiscal.
- Les locaux qui sont acquis à titre gratuit, n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

Exception :

- Lorsque l'acquisition résulte du décès de l'un des époux du couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement peut demander la reprise du dispositif à son profit.

§ 3 – Le local doit faire faire l'objet de travaux de transformation en logement.

Article 2 novodécies A de l'annexe III du code général des impôts.

Les travaux de transformation sont :

- les travaux de reconstruction
- les travaux d'agrandissement
- les travaux de réparation et d'amélioration

Tous ces travaux doivent avoir pour effet de rendre habitable un local qui ne l'était pas avant leur réalisation.

Travaux de transformation qui aboutissent à la création d'un local à usage mixte :

BOI-IR-RICI-230-10-30-20

- Les travaux de transformation qui aboutissent à la création d'un local à usage mixte ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt (locaux affectés pour partie à l'habitation et pour partie à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale)

Exceptions :

- Le local transformé en logement ouvrira droit à la réduction d'impôt si la partie réservée à l'habitation représente au moins les trois quarts de la superficie totale du local comprenant le logement et la partie affecté à un autre usage que le logement.
- La ventilation de la superficie devra faire l'objet d'une note adressée à l'administration fiscale et jointe à l'engagement de location.
- Le contribuable qui réalise ou fait réaliser les travaux doit pouvoir justifier du paiement effectifs de ceux-ci.

§ 4 - Niveau de performance énergétique du logement.

Le logement issu de la transformation du local devra présenter un niveau de performance énergétique global déterminé par arrêté.

Certains logements, dans des cas particuliers peuvent échapper à cette exigence.

- [Article 199 \(II et XII-1°\) novovicies du code général des impôts](#)
- [Arrêté du 29 Septembre 2009](#)
- [BOI-IR-RICI-230-10-30-20](#)
- [BOI-IR-RICI-360-10-30](#)

Les labels de performance énergétiques exigés

Le logement devra bénéficier de l'un des deux labels suivants :

- Label « haute performance énergétique rénovation, HPE 2009.

ou

- Le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009.

Modalités de justifications :

- Le contribuable devra justifier du niveau de performance énergétique global en fournissant à l'administration fiscale , sur sa demande, le certificat d'attribution du label HPE rénovation 2009 ou du label BBC rénovation 2009.
- Ce label devra être délivré par un organisme qui a passé une convention spéciale avec l'État et qui est accrédité selon la norme 45011 par le Comité français d'accréditation.



Exceptions :

- Lorsque le logement ne peut bénéficier d'aucun des deux labels il pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt si au moins deux des trois équipements suivants atteignent le niveau de performance énergétique indiqué :

Équipement	Performance énergétique exigée
Isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur	Les isolants doivent présenter une résistance thermique totale supérieure à : – pour les toitures : $4(\text{m}^2.\text{K})\text{W}$ – pour l'isolation des murs donnant sur l'extérieur ; $3(\text{m}^2.\text{K})\text{W}$
Fenêtres	Les coefficient de transmission thermique doit être inférieur ou égal à $1,6 \text{ W}(\text{m}^2.\text{K})$ Le système de chauffage doit répondre à l'une des prescriptions suivantes : – chaudière à combustible fossile à condensation – pompe à chaleur , autre que air/air, de coefficient de performance en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3
Système de chauffage	– chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 %
Système de production d'eau chaude sanitaire.	– poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % -Système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire ou dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente. – Pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire de COP supérieur ou égale à 2,3.

§ 5 – Délai de réalisation des travaux de transformation :

- Les travaux de transformation doivent être achevés au plus tard le 31 Décembre de la deuxième année suivant la date d'acquisition du local.

74



⁷⁵Section 2 – Les conditions pour bénéficier de la réduction d'impôt.

§ 1 – Engagement de location du propriétaire.

Le propriétaire du logement doit s'engager à donner en location nue le logement à un locataire qui en fera sa résidence principale.

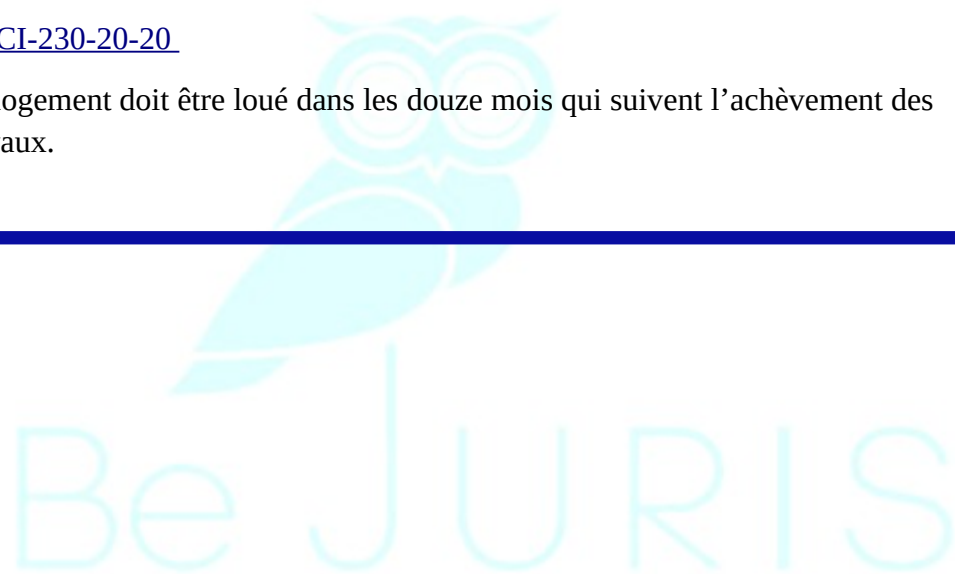
L'engagement de location doit être de six ou neuf ans sur option du bénéficiaire de la réduction d'impôt.

- [Article 199 \(VII bis\) novovicies du code général des impôts](#)
- [BOI-IR-RICI-360-20-20](#)

Délai de mise en location:

[BOI-IR-RICI-230-20-20](#)

- Le logement doit être loué dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux.



Durée de l'engagement de location:

La durée de l'engagement de location est sur option du propriétaire bailleur de :

- six ans

ou

- neuf ans

La durée est calculée à partir de la date de prise d'effet du bail initial.

Prorogation de l'engagement de location et complément de réduction d'impôt :

Le propriétaire bailleur du logement peut décider de proroger son engagement de location afin de bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt.

Il ne pourra prétendre bénéficier du supplément de réduction d'impôt que si la prorogation de l'engagement de location respecte les conditions d'application du dispositif Pinel.

Le propriétaire devra prendre l'engagement de louer le logement :

- pour une période de trois ans renouvelable une fois, si l'engagement de location initial était de six ans.
- pour une période de trois ans non renouvelables, si l'engagement initial de location était de neuf ans.

La location doit être continue :

BOI-IR-RICI-230-20-20

- La location du logement doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

Exclusion du bénéfice de la réduction d'impôt :

- lorsque le propriétaire se réserve la jouissance du logement, même sur une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à un membre du foyer fiscal du propriétaire bailleur, même pour une très courte durée ;
- lorsque la jouissance du logement est laissée à l'associé ou à un membre de son foyer fiscal, d'une société propriétaire du logement et non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- lorsque le logement est mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ;
- lorsque le logement est mis à disposition à titre gratuit même sur une courte durée;
- lorsque la location ne fait l'objet d'aucun bail écrit.

Congés du locataire - Conséquences et conditions du maintien de la réduction d'impôt :

- Lorsque le locataire donne congé pendant la période d'engagement de location, ou lorsque le bail est résilié du fait du locataire, le logement doit être immédiatement remis en location, jusqu'à l'expiration de la période d'engagement de location.
- Le propriétaire disposera d'un délai de 12 mois pour remettre le logement en location.
- Le délai de douze mois part à compter de la date de réception de la lettre recommandée signifiant le congé du locataire.
- Le propriétaire devra justifier qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires pour une remise en location rapide.
- Le propriétaire devra également justifier que les conditions de mise en location ne sont pas dissuasives.

Sanction :

- A défaut de remise en location dans le délai de douze mois, la réduction d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.

Cas dans lesquels le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location :

Le propriétaire n'est pas tenu de remettre le logement en location lorsque le congé du locataire intervient moins de douze mois avant la fin de la période d'engagement de location.

Conditions :

- le logement doit être en état d'être loué ;
- le propriétaire ne doit pas se réserver la jouissance du logement pendant cette période;
- le propriétaire ne doit pas mettre le logement à la disposition d'un membre de son foyer fiscal pendant cette période.
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire pendant cette période;
- le logement ne doit pas être cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

§ 2 - Communes éligibles à la réduction d'impôt.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » prévue par l'article 199 novovicies du code général des impôts, le contribuable devra se porter acquéreur d'un logement situé sur le territoire d'une commune éligible à la réduction d'impôt.

- Les commune éligibles à la réduction d'impôt sont celles qui sont classées et qui se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.
- A compter du 1er Janvier 2018 sont également éligibles à la réduction d'impôt les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site défense.

Les communes éligibles sont les mêmes que pour le dispositif « PINEL »
cf : réduction d'impôt « PINEL »

§ 3 – Plafonds de loyer :

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel », le contribuable devra pendant toute la période d'engagement de location, louer le logement nu à usage de résidence principale à des loyers n'excédant pas des plafonds par m² de surface habitable fixés par décret.

- La superficie prise en compte, correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8m².
- Ces plafonds varient selon la commune sur laquelle est situé le logement.
- Les plafonds de loyers sont modulés en fonction de la superficie du logement.
- Dans certaines communes, le préfet de région peut prendre un arrêté afin de réduire le plafond applicable.

La commune doit être classée dans l'une des trois zones A, A bis, ou B1.

Les plafonds de loyer et les règles régissant les plafonds de loyer, sont identiques que pour le dispositif « PINEL ».
cf : réduction d'impôt « PINEL »

⁸⁰§ 4 – Plafonds de ressources de locataires :

Le propriétaire du logement devra prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale à des personnes dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds de revenus déterminés par décret.

Les plafonds diffèrent en fonction du lieu de situation du logement dans l'une des trois zones A, A bis, B1

Les plafonds de ressource des locataires et les règles d'appréciation de ces plafonds sont identiques au dispositif « PINEL »
cf supra : dispositif « PINEL ».



81Section 3 – Calcul de la réduction d’impôt.

§ 1 – Base et plafonnement de la base de la réduction d’impôt.

La réduction d’impôt est calculée sur le prix de revient du logement.

- Le prix de revient du logement est retenu dans la limite 5 500 euros par mètre carré de surface habitable et dans la limite de deux logements au maximum par an.

Au titre d’une même d’acquisition, l’assiette de la réduction d’impôt est limité à 300 000 euros pour deux logements au plus par an.

Article 199 (V) novovicies du code général des impôts

Article 46 AZA octies B de l’annexe III du code général des impôts

BOI-IR-RICI-230-30-10

BOI-IR-RICI-360-30-10



Prix de revient du logement :

Pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, la base de la réduction est constituée par le prix de revient du logement.

Le prix de revient du logement comprend :

- le prix d'acquisition du logement;
- les honoraires de notaire;
- les commissions versées à des intermédiaires;
- la taxe sur la valeur ajoutée;
- les droits d'enregistrement;
- la taxe de publicité foncière.



Prix des annexes et dépendances du logement :

- La fraction du prix d'acquisition qui correspond au prix des dépendances et annexes du logement est intégrée à la base de la réduction d'impôt.
- Ces annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un bail commun avec le logement.

83

Emplacement de stationnement et de garage :

Les emplacements de stationnement et de garage sont intégrés à la base de la réduction d'impôt.

Exception :

- Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, la fraction du prix de revient de cet emplacement est exclu de la base de la réduction d'impôt.
- Les frais d'acquisition devront également faire l'objet d'une ventilation entre ceux afférents au logement lui-même et ceux correspondant aux emplacements de garage ou de stationnement.
- Lorsque le propriétaire bailleur conclut un bail distinct pour les emplacements de garage et de stationnement, les frais d'acquisition de ces emplacements n'entrent pas dans le prix de revient inclus dans la base de la réduction d'impôt.

Base de la réduction d'impôt quand le logement est la propriété d'une société :

- Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt à proportion de ses droits dans la société.
- Pour chaque associé, la base de la réduction d'impôt sera égale à sa quote-part dans les droits qu'il a dans le capital de la société.

Base de la réduction d'impôt pour les logements détenus en indivision :

- lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficiera de la réduction d'impôt à proportion de la quote-part des droits qu'il a dans l'indivision.

84

Plafonnement de la base de la réduction d'impôt :

Article 199 (V-A) novovicies du code général des impôts Article 46 AZA octies B de l'annexe III du code général des impôts

- La base de la réduction d'impôt est plafonnée par m² de surface habitable.
- La surface à prendre en compte correspond à la surface habitable majorée de la moitié de celle des annexes dans la limite de 8 m² (surface habitable pondérée)

Le plafond est fixé à 5 500 euros par m² de surface habitable pondérée par logement.

§ 2 – taux et imputation de la réduction d'impôt.

Les taux et modalités d'imputation de la réduction d'impôt sont identiques au reste du dispositif « PINEL ».

cf supra : réduction d'impôt « PINEL ».

Section 3 – Les cas et modalités de remise en cause de la réduction d'impôt.

Les cas et modalité de remise en cause de la réduction d'impôt sont identiques au reste du dispositif « PINEL ».

cf supra : réduction d'impôt « PINEL ».