

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-10-20180628

Date de publication : 28/06/2018

DGFIP

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Conditions d'application - Engagement de location et de conservation des parts

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel »

Chapitre 2 : Conditions d'application

Section 1 : Engagement de location et de conservation des parts

Sommaire :

I. Engagement de location

A. Engagement du propriétaire du logement

1. Acquisition d'un logement

a. Dispositions générales

b. Acquisition d'un logement en indivision

2. Souscription de parts de SCPI

a. Dispositions générales

b. Souscription de parts en indivision

B. Contenu de l'engagement de location

C. Constatation de l'engagement de location

D. Poursuite de l'engagement de location

II. Engagement de conservation des parts

I. Engagement de location

A. Engagement du propriétaire du logement

1. Acquisition d'un logement

a. Dispositions générales

1

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

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

3

Conformément au D du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), dans sa rédaction issue de l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, la réduction d'impôt « Pinel » est subordonnée :

- pour les investissements réalisés du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014, à l'engagement du contribuable de louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'elle-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants, pendant une durée minimale, sur option, de six ou de neuf ans ;

- pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015, à l'engagement du contribuable de louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'elle-même ou un membre de son foyer fiscal, pendant une durée minimale, sur option, de six ou neuf ans.

En d'autres termes, la possibilité de louer le logement à un ascendant ou à un descendant du contribuable s'applique dans le cadre du dispositif « Pinel » pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont récapitulées dans le tableau figurant au [II-C § 65 du BOI-IR-RICI-360-10-30](#).

7

Lorsque le logement est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), cette société doit prendre l'engagement de louer dans les mêmes conditions à une personne autre :

- qu'un associé de la société, un membre du foyer fiscal de l'un des associés ;
- qu'un des ascendants ou descendants de l'un des associés (pour les seuls investissements réalisés du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014).

b. Acquisition d'un logement en indivision

10

Lorsque le logement est acquis en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer l'immeuble nu. La location doit être, par ailleurs, consentie :

- à une personne autre que l'un des indivisaires, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des indivisaires, pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») et du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014 (dispositif « Pinel ») ;

- à une personne autre que l'un des indivisaires ou un membre du foyer fiscal de l'un des indivisaires, pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2021 (dispositif « Pinel »).

2. Souscription de parts de SCPI

a. Dispositions générales

20

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

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

Remarque : Quels que soient la date de réalisation de l'investissement et le dispositif applicable (« Duflot » ou « Pinel »), la condition tenant à la location à une personne autre qu'un des ascendants ou descendants ne s'applique pas aux associés de SCPI, dès lors que ces ascendants ou descendants ne sont pas membres du foyer fiscal de l'un des associés.

b. Souscription de parts en indivision

30

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

B. Contenu de l'engagement de location

40

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

C. Constatation de l'engagement de location

50

Cet engagement est constaté :

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

D. Poursuite de l'engagement de location

60

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

II. Engagement de conservation des parts

70

L'associé d'une SCPI ou d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, doit s'engager à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société de neuf ans (dispositif « Duflot ») ou de six ou neuf ans (dispositif « Pinel »).

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