RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-60-20180628
Date de publication : 28/06/2018
Date de fin de publication : 10/05/2019

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Prorogation de l'engagement initial de location dans le cadre du dispositif « Pinel »

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 6 : Prorogation de l'engagement initial de location dans le cadre du dispositif « Pinel »

Sommaire :

I. Modalités d'application de la prorogation de l'engagement de location
A. Investissements éligibles à la prorogation
B. Complément de réduction d'impôt afférent aux périodes de prorogation de l'engagement de location
C. Engagements pris pour la ou les périodes triennales prorogées
1. Contenu de l'engagement de location prorogé
2. Durée de l'engagement de location prorogé
3. Engagement de conservation des parts
1° Associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, autres qu'une SCPI
2° Associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)
D. Conditions de mise en location
II. Conditions d'exercice de la prorogation de l'engagement de location
A. Modalités d'exercice de la prorogation
1. Principe
2. Précisions selon la nature de l'investissement
a. Investissements réalisés par des personnes physiques
b. Investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ou par l'intermédiaire d'une SCPI
B. Année d'exercice de la prorogation
1. Prorogation pour une première période triennale
2. Prorogation pour une seconde période triennale
C. Obligations déclaratives
1. Engagement de location pour une période triennale
a. Logements acquis ou construits directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI
b. Souscriptions de parts de SCPI
2. Engagement de conservation des parts
III. Remise en cause du complément de réduction d'impôt afférent aux périodes prorogées

A. Principe
B. Précisions

1

Le VII bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI) dispose qu'à l'issue de la période couverte par l'engagement initial de location, lorsque le logement reste loué par périodes triennales dans les conditions de loyer et de ressources requises, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt à la condition de proroger son engagement de location mentionné au I de l'article 199 novovicies du CGI pour au plus :

- une période triennale renouvelable une fois, si l'engagement initial de location était d'une durée de six ans ;

- une période triennale non renouvelable, si l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans.

10

Cette possibilité de proroger le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI ne s'applique que pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel ».

En tout état de cause, le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » ne peut donc excéder douze ans.

I. Modalités d'application de la prorogation de l'engagement de location

A. Investissements éligibles à la prorogation

20

Les investissements éligibles au dispositif « Pinel », qu'ils soient réalisés en métropole ou en outre-mer, ouvrent droit, dans les conditions prévues au VII bis de l'article 199 novovicies du CGI, à la possibilité de proroger l'engagement initial de location.

Il s'agit des investissements réalisés du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2021 dans les conditions d'application du dispositif « Pinel » prévues à l'article 199 novovicies du CGI.

Cette prorogation n'est pas ouverte aux investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 dans le cadre du dispositif « Duflot ». Le bénéfice de ce dispositif reste conditionné à un engagement de location de neuf ans, non prorogeable.

> **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.

S'agissant des investissements prenant la forme de souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la possibilité de proroger l'engagement initial de location ne s'applique qu'aux investissements éligibles réalisés par des SCPI « Pinel », c'est-à-dire des SCPI pour lesquelles la date de clôture de la souscription est intervenue à compter du 1er septembre 2014.

30

Dans tous les cas, la possibilité de proroger l'engagement de location pour une ou deux périodes triennales ne s'applique qu'aux investissements pour lesquels aucun cas de remise en cause de la réduction d'impôt obtenue n'a été constaté au titre de la période d'engagement de location antérieure, c'est-à-dire au titre :

- de la période couverte par l'engagement initial de location, s'agissant d'une première période triennale de prorogation ;

- de la période couverte par l'engagement prorogé de location, s'agissant d'une seconde période triennale de prorogation.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-B § 380.

B. Complément de réduction d'impôt afférent aux périodes de prorogation de l'engagement de location

40

Que les investissements éligibles soient réalisés en métropole ou en outre-mer, lorsque l'engagement initial de location est prorogé pour une ou deux périodes triennales dans les conditions du A du VII bis de l'article 199 novovicies du CGI, le contribuable bénéficie, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt égal à :

- 6 % pour une première période triennale de prorogation et à 3 % pour la seconde période triennale, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans ;

- 3 % pour la seule période triennale de prorogation autorisée, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans.

50

Pour chaque période triennale de prorogation, le complément de réduction d'impôt est calculé sur la même base et dans les mêmes conditions que pour la réduction d'impôt afférente à la période initiale de location de six ou neuf ans, c'est-à-dire sur le prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, ou sur le montant des souscriptions des parts de société civile de placement immobilier (SCPI).

Pour plus de précisions sur les modalités de détermination de la base du complément de réduction d'impôt, il convient de se reporter au I § 10 à 200 du BOI-IR-RICI-360-30-10. Cette base ne peut excéder 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

60

Conformément aux dispositions du B du VII bis de l'article 199 novovicies du CGI, le complément de réduction d'impôt afférent à une période de location prorogée s'impute par tiers de son montant sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes. Ainsi, au titre de chaque année d'imputation, le complément de réduction d'impôt est donc de :

- 2 % au titre de la première période triennale de prorogation et de 1 % au titre de la seconde période triennale, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans ;

- 1 % au titre de la seule période triennale de prorogation autorisée, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans.

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

C. Engagements pris pour la ou les périodes triennales prorogées

70

La prorogation de l'engagement de location pour une ou deux périodes triennales supplémentaires, ouvrant droit au bénéfice d'un complément de réduction d'impôt, est conditionnée à l'engagement du contribuable de louer le logement éligible dans le respect des conditions d'application du dispositif « Pinel ».

Par ailleurs, lorsque la prorogation pour une ou deux périodes triennales supplémentaires est exercée par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ou par une SCPI, l'associé de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ou de SCPI, qui entend bénéficier du complément de réduction d'impôt, doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location prorogé pris par la société ou la SCPI.

1. Contenu de l'engagement de location prorogé

80

Lorsque le contribuable proroge son engagement initial de location mentionné au I de l'article 199 novovicies du CGI, dans les conditions prévues au VII bis du même article, il doit s'engager à louer, dans les conditions de loyer et de ressources prévues selon le cas à l'article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI ou à l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI, le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire, pendant une période de trois ans à compter du premier jour suivant celui de l'expiration de l'engagement initial de location ou, le cas échéant, celui du terme de la première période triennale de location de prorogation :

- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou un de ses descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;

- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

Lorsque le logement est acquis en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer l'immeuble nu, dans les mêmes conditions.

90

Lorsque le logement est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), cette société doit prendre l'engagement de le louer durant la période prorogée, 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, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;

- à une personne autre qu'un associé de la société ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

100

Lorsque l'investissement consiste en la souscription de parts de SCPI, cette société doit prendre l'engagement de louer durant la période prorogée, 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 prorogée de la part de la SCPI.

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

110

Cet engagement de location prorogé 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 intervient le terme de la période initiale de location ou, le cas échéant, celui de la première période triennale de prorogation ;

- lorsque le propriétaire est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, lors du dépôt de la déclaration de résultat de l'année au titre de laquelle intervient le terme de la période initiale de location ou, le cas échéant, celui de la première période triennale de prorogation ;

- 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 résultat de l'année au titre de laquelle intervient le terme de la période initiale de location ou, le cas échéant, celui de la première période triennale de prorogation.

Pour plus de précisions sur les obligations déclaratives, il convient de se reporter au II-C § 310 à 360.

2. Durée de l'engagement de location prorogé

120

La prorogation de l'engagement de location ne peut s'appliquer que pour une durée de trois années consécutives, le cas échéant renouvelable une fois lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans.

130

La période de location triennale couverte par l'engagement prorogé est calculée de date à date à compter :

- du terme de la période couverte par l'engagement initial de location, en cas de prorogation de celui-ci ;

- du terme de la première période triennale couverte par un engagement prorogé, en cas de renouvellement de celle-ci.

Dans le cas des SCPI, la période de location triennale couverte par l'engagement prorogé est calculée de date à date pour chaque logement mis en location. Pour l'exercice de la prorogation de l'engagement de location, le terme de la période de location initiale ou celui de la première période de location prorogée, s'entend du terme de la période initiale ou de la période prorogée afférente au premier des logements éligibles mis en location par la SCPI au titre de son engagement initial de location de six ou neuf ans (cf. II-B-1 § 290).

3. Engagement de conservation des parts

140

Lorsque les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ou les SCPI ont prorogé leurs engagements de location, le bénéfice du complément de réduction d'impôt prévu par le VII bis de l' article 199 novovicies du CGI est conditionné à l'engagement des associés de conserver leurs parts dans ces entités pour une durée équivalente.

1° Associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, autres qu'une SCPI

150

L'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ayant prorogé son engagement de location pour une ou deux périodes triennales peut bénéficier du complément de réduction d'impôt. Il doit alors s'engager à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location prorogé pris par la société.

L'engagement de conservation porte sur la totalité des titres de la société détenus par le contribuable, quand bien même la société détiendrait également des immeubles qui n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

La période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location prorogé.

L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document qui est joint à la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle la société a prorogé son engagement de location pour une période triennale.

Il est précisé que lorsque l'associé est lui-même une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, les associés de cette société qui souhaitent bénéficier du complément de réduction d'impôt doivent également s'engager à conserver leurs titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location prorogé souscrit par la première société.

2° Associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

160

L'associé de la SCPI, qui entend bénéficier du complément de réduction d'impôt, doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location prorogé souscrit par la SCPI.

Le complément de réduction d'impôt étant accordé au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de la période initiale de location ou, le cas échéant, de la première période triennale de prorogation, pour le premier logement éligible donné en location par la SCPI, l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période d'engagement de location au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal.

Par ailleurs, lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location prorogé doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location prorogé afférent au dernier des logements acquis par la SCPI au moyen de la souscription.

D. Conditions de mise en location

170

Le bénéfice du complément de réduction d'impôt au titre d'une période triennale prorogée est subordonné au respect des conditions d'application du dispositif « Pinel » et, notamment, du respect des plafonds de loyer et de ressources des locataires prévus au III de l'article 199 novovicies du CGI.

Ainsi, sous réserve des précisions suivantes exposées au **I-D § 180 et 190**, les logements pour lesquels l'engagement initial de location a été prorogé restent soumis aux conditions de mise en location, ainsi qu'aux plafonds de loyer et de ressources, applicables à la période initiale de location de six ou neuf ans.

Pour plus de précisions sur les conditions tenant à la mise en location des logements ainsi qu'au respect des plafonds de loyer et de ressources du locataire, il convient de se reporter respectivement aux BOI-IR-RICI-360-20-20 et BOI-IR-RICI-360-20-30.

180

Au titre de la période initiale de location, comme de la période prorogée, la location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location prorogé.

Par exception, une période de vacance d'une durée de douze mois est, sous réserve de diligences suffisantes du propriétaire pour relouer son bien, admise entre deux locataires. Sous conditions, aucune reprise n'est toutefois effectuée lorsque cette vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période couverte par l'engagement de location.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-A § 40 et 50 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

Lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période initiale de location que le bailleur proroge pour une première période triennale, la remise en location du bien doit intervenir dans un délai de douze mois décomptés depuis le départ du locataire et non depuis le premier jour de la période de prorogation de l'engagement de location.

> **Exemple :** Du fait du départ du locataire, une vacance du logement est constatée quatre mois avant le terme de l'engagement initial de location de six ans du contribuable.
>
> Si le contribuable proroge son engagement de location pour une première période triennale, le délai de douze mois pour remettre en location le logement est décompté depuis le départ du dernier locataire. En pratique, le contribuable dispose donc d'un délai de huit mois à compter du terme de l'engagement initial pour remettre en location le logement, à défaut :
>
> - le complément de réduction d'impôt au titre de la période prorogée est remis en cause ;
>
> - la réduction d'impôt obtenue au titre de la période initiale de location n'est pas remise en cause, sous réserve du respect des conditions prévues au III-A § 50 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

190

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

Le respect de ces plafonds est apprécié à la date de conclusion du bail ou de renouvellement du bail au cours de la période de location prorogée. En revanche, en cas de prorogation de l'engagement initial de location ou d'une première période prorogée sans changement de locataire, il n'y a pas lieu

de ré-apprécier ces plafonds.

II. Conditions d'exercice de la prorogation de l'engagement de location

A. Modalités d'exercice de la prorogation

1. Principe

200

La prorogation de l'engagement initial de location ne peut être exercée que par la ou les personnes ayant réalisé l'investissement éligible à la réduction d'impôt « Pinel » et ayant souscrit l'engagement initial de location, c'est-à-dire :

- les personnes physiques ayant acquis ou fait construire un ou des logements éligibles ;

- les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, autres que des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ayant réalisé de tels investissements ;

- les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ayant réalisé de tels investissements.

210

Sous réserve des précisions mentionnées au **II-A-2 § 220 à 260**, l'exercice de la prorogation suppose donc qu'il y ait une identité entre la personne, physique ou morale, ayant pris :

- l'engagement initial de location et celle qui proroge cet engagement pour une première période triennale ;

- l'engagement prorogé de location et celle qui proroge cet engagement pour une seconde période triennale.

2. Précisions selon la nature de l'investissement

a. Investissements réalisés par des personnes physiques

220

Seul le contribuable, personne physique, propriétaire du logement éligible à la réduction d'impôt « Pinel » et ayant pris l'engagement initial de location, peut proroger son engagement de location pour une ou deux périodes triennales.

Lorsque le bien est détenu en indivision, la prorogation doit être exercée conjointement par tous les indivisaires ayant souscrit l'engagement initial de location. A défaut d'engagement par tous les membres de l'indivision, celle-ci ne peut exercer la prorogation de l'avantage fiscal.

230

En cas de décès de l'un des membres du foyer fiscal détenant le logement éligible et ayant souscrit l'engagement initial de location, le conjoint survivant, attributaire du logement en pleine propriété ou titulaire de son usufruit et ayant demandé la reprise du dispositif à son profit pour la fraction du délai d'engagement initial restant à courir, peut proroger son engagement de location pour une ou deux

périodes triennales.

Pour plus de précisions sur les conditions de reprise de l'engagement de location par le conjoint survivant, il convient de se reporter au IV-A § 90 du BOI-IR-RICI-230-20-10.

240

En cas de modification du foyer fiscal du contribuable (mariage, divorce, conclusion ou rupture d'un pacte civil de solidarité [PACS], séparation ou encore sortie du foyer fiscal d'une personne jusque-là à charge) au cours de la période initiale d'engagement de location, le nouveau contribuable, qui a demandé la reprise, à son profit, du dispositif, dans les mêmes conditions que le conjoint survivant (cf. **II-A-2-a § 230**), peut proroger son engagement de location pour une ou deux périodes triennales.

De même, la prorogation peut également être exercée par des ex-époux ayant souscrit un engagement initial de location au cours de leur mariage et qui poursuivent la détention du logement concerné en indivision dans les conditions du dispositif « Pinel » après leur divorce.

Pour plus de précisions sur les conditions de reprise de l'engagement de location en cas de modification du foyer fiscal du contribuable, il convient de se reporter au IV-B § 100 du BOI-IR-RICI-230-20-10.

b. Investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ou par l'intermédiaire d'une SCPI

250

Lorsque le logement est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ou lorsque l'investissement consiste en la souscription de parts de SCPI, la prorogation de l'engagement initial de location doit être exercée par la société propriétaire du logement. Par ailleurs, le bénéfice pour les associés du complément de réduction d'impôt sur la ou les périodes de prorogation est subordonné à un engagement de conservation des parts (cf. I-C-3 § 140 à 160).

S'agissant des souscriptions au capital de SCPI et dès lors que le dispositif « Pinel » ne s'applique qu'à la condition que 95 % du produit de la souscription serve exclusivement à financer un investissement immobilier éligible à la réduction d'impôt, la prorogation de l'engagement de location pour une ou deux périodes triennales doit obligatoirement porter sur l'intégralité des investissements immobiliers réalisés par la SCPI au moyen de la souscription initiale.

260

La société peut proroger son engagement de location pour une ou deux périodes triennales, quand bien même certains de ses associés auraient cédé leurs parts au cours de la période initiale d'engagement de location.

Autrement dit, il n'est pas exigé une identité entre les associés ayant bénéficié de la réduction d'impôt au titre de la période initiale de location et ceux présents à la date de la prorogation (sur la remise en cause de la réduction d'impôt en cas de non-respect par un contribuable de son engagement de conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la société, il convient de se reporter au I-B § 20 du BOI-IR-RICI-360-40).

Toutefois, seuls les associés ayant bénéficié de la réduction d'impôt au titre de l'engagement initial de location souscrit par la société peuvent bénéficier du complément de réduction d'impôt afférent aux périodes prorogées.

B. Année d'exercice de la prorogation

270

La faculté de proroger l'engagement initial de location ou, le cas échéant, une première période triennale de location, prévue par le VII bis de l'article 199 novovicies du CGI, doit être exercée au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de la période de location concernée, initiale ou prorogée, par un nouvel engagement de location du contribuable.

La prorogation de l'engagement de location ne peut être tacite. De même, elle ne peut être exercée ni par anticipation, ni de manière rétroactive, quand bien même le logement serait resté loué dans les conditions d'application de la réduction d'impôt « Pinel », notamment de loyer et de ressources.

1. Prorogation pour une première période triennale

280

La prorogation de l'engagement initial de location, mentionné au I de l'article 199 novovicies du CGI, pour une première période triennale doit être exercée au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial de location.

La durée de l'engagement initial de location, pour l'application du dispositif « Pinel », est fixée, sur option du contribuable, à six ou neuf ans. Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial. Pour plus de précisions sur la durée de l'engagement, il convient de se reporter au II § 10 à 15 du BOI-IR-RICI-360-20-20.

Le terme de la période d'engagement initial de location est donc décompté de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

> **Exemple :** Un contribuable acquiert le 30 octobre 2014 un logement neuf achevé éligible au dispositif « Pinel », pour lequel il souscrit un engagement de location de six ans et qu'il met en location le 30 avril 2015, date de prise d'effet du bail initial.
>
> Pour cet engagement initial de location de six ans, ce contribuable bénéficiera de la réduction d'impôt « Pinel » au titre de l'impôt sur les revenus des années 2014 à 2019, à raison de l'imputation d'un sixième de son montant total par an.
>
> Le terme de cet engagement initial de location intervenant par ailleurs le 30 avril 2021 (soit six années décomptées de date à date à compter de celle de prise d'effet du bail initial), la prorogation de son engagement de location pour une première période triennale pourra être exercée au titre de l'année 2021. Il pourra donc bénéficier sur les années 2021 à 2023 d'un complément de réduction d'impôt.

290

Lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la société doit être pris distinctement pour chaque logement et la durée de location minimale est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial, pour chacun des immeubles mis en location.

Dès lors que la prorogation de l'engagement initial de location s'applique à l'ensemble des logements de la SCPI ayant été financés au moyen de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt, cette prorogation doit être exercée au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial de location du premier des logements de la SCPI donné en location.

Exemple : Un contribuable réalise une souscription au capital d'une SCPI le 30 décembre 2014, date de clôture de la collecte. En septembre 2015, la SCPI affecte 95 % de cette souscription au financement de cent logements, pour lesquels les conditions d'application de la réduction d'impôt « Pinel » sont réunies, qu'elle s'engage à louer pour une période minimale de neuf ans.

Les contrats de location de ces cent logements sont étalés dans le temps et prennent effet au 1er décembre 2015 pour le premier de ces logements et au 1er février 2016 pour le dernier.

Le terme de l'engagement initial de location afférent au premier logement donné en location intervient le 1er décembre 2024 (soit neuf années décomptées de date à date à compter de celle de prise d'effet du bail initial). La SCPI ne pourra exercer la prorogation de ses engagements de location pour une période triennale qu'à compter de l'année 2024.

2. Prorogation pour une seconde période triennale

300

Lorsque la durée de l'engagement initial de location était de six ans, le contribuable peut proroger son engagement de location pour une seconde période triennale.

Cette prorogation de l'engagement de location pour une seconde période triennale doit être exercée au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de la première période triennale de prorogation.

Pour plus de précisions sur le décompte de l'engagement prorogé, il convient de se reporter au I-C-2 § 130.

C. Obligations déclaratives

1. Engagement de location pour une période triennale

310

La prorogation de l'engagement initial de location ou, le cas échéant, d'une première période triennale de location couverte par un engagement prorogé, ne peut être implicite et doit être expressément constatée par écrit.

a. Logements acquis ou construits directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

320

Lorsque le propriétaire est une personne physique, il joint à sa déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle est intervenu soit le terme de la période de location couverte par l'engagement initial, soit celui de la première période triennale de location couverte par un engagement prorogé, une note établie sur un modèle fixé par l'administration comportant les éléments suivants :

- ses identité et adresse ;

- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la durée de l'engagement initial de location, ainsi que la date de prise d'effet du premier bail afférent à cet engagement ;

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

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

- une copie du bail, si le locataire n'est pas celui auquel le logement était loué au terme de la précédente période de location ;

- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

330

Cette note comporte également l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire, pendant une période de trois ans à compter, selon les cas, du premier jour suivant celui de l'expiration de l'engagement initial de location ou du premier jour suivant celui du terme de la première période triennale de prorogation :

- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou un de ses descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;

- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

Cet engagement prévoit en outre que le loyer n'excède pas les plafonds prévus, selon les cas, à l' article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI ou à l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI.

340

Lorsque le propriétaire est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, ces mêmes documents sont joints à sa déclaration de résultat de l'année au cours de laquelle intervient, selon le cas, le terme de l'engagement initial de location ou celui de la première période triennale de prorogation.

Ils comportent l'engagement de louer le bien dans les mêmes conditions, à une personne autre :

- qu'un des associés de la société, un membre du foyer fiscal d'un de ses associés, un ascendant ou un descendant de l'un de ses associés, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;

- qu'un des associés de la société ou un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

b. Souscriptions de parts de SCPI

350

Lorsque le propriétaire est une société civile de placement immobilier, elle joint à sa déclaration de résultats de l'année au titre de laquelle est intervenu soit le terme de la période de location couverte par l'engagement initial, soit celui de la première période triennale de location couverte par un engagement prorogé, une note établie sur un modèle fixé par l'administration comportant notamment l'engagement de louer le bien à une personne autre qu'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, dans les conditions de l'article 199 novovicies du CGI afférentes aux périodes de location couvertes par un engagement prorogé.

2. Engagement de conservation des parts

360

L'engagement de conservation des titres des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ou des SCPI ayant prorogé leur engagement de location est constaté par le dépôt d'un engagement de conservation établi sur le modèle fixé par l'administration joint à la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle la société concernée a prorogé son engagement de location.

Pour les années suivantes, selon les cas, les associés joignent à leur déclaration d'ensemble des revenus l'attestation fournie annuellement par les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ou par les SCPI.

III. Remise en cause du complément de réduction d'impôt afférent aux périodes prorogées

A. Principe

370

Les modalités de remise en cause de la réduction d'impôt prévues au titre de l'engagement initial de location s'appliquent, mutatis mutandis, au complément de réduction d'impôt octroyé au titre des périodes de prorogation de cet engagement.

Pour plus de précisions, il convient donc de se reporter au BOI-IR-RICI-360-40.

B. Précisions

380

La possibilité d'opter pour la prorogation prévue au VII bis de l'article 199 novovicies du CGI est, notamment, subordonnée au respect des conditions d'application du dispositif « Pinel » afférentes à la période initiale de location. Cette possibilité est donc exclue lorsque la réduction d'impôt obtenue par le contribuable au titre de cette période initiale a été remise en cause.

Il en est de même pour la seconde période de prorogation, lorsque la réduction d'impôt afférente à la première période prorogée a été remise en cause.

Par suite et quand bien même cette réduction d'impôt obtenue ne pourrait plus faire l'objet d'une reprise, compte-tenu des règles de prescription de droit commun, la constatation d'un motif de remise en cause de la réduction d'impôt au titre de la période initiale de location conduit à une remise en cause de la réduction d'impôt obtenue au titre de la ou des périodes prorogées.

390

En revanche, les manquements constatés au titre de l'une ou l'autre période prorogée ne conduisent pas à la remise en cause des avantages obtenus au titre de la période initiale de location et ceux constatés au titre d'une seconde période de prorogation ne conduisent pas à remettre en cause ceux obtenus au titre des périodes de location précédentes.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 21/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10115-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-360-60-20180628