RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-10-10/07/2017
Date de publication : 10/07/2017
Date de fin de publication : 28/06/2018

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Champ d'application - Opérations concernées

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel»
Chapitre 1 : Champ d'application
Section 1 : Opérations concernées

Sommaire :

I. Acquisition d'un logement neuf
A. Notion de logement neuf
B. Date d'acquisition du logement
II. Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement
A. Notion de logement acquis en l'état futur d'achèvement
B. Date d'acquisition du logement
C. Délai d'achèvement du logement
III. Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation
A. Notion de logement réhabilité
B. Situation des logements acquis « en l'état futur de rénovation »
C. Dispositions communes
1. Date d'acquisition du logement
2. Date de réalisation des travaux de réhabilitation
3. Délai d'achèvement des travaux
IV. Acquisition d'un logement réhabilité
A. Notion de logement réhabilité
B. Date d'acquisition du logement réhabilité
C. Date de réalisation des travaux de réhabilitation
V. Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation
A. Notion de transformation
B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

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

1

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent aux :

- acquisitions de logements neufs (cf. **I § 10 à § 50**) ou en l’état futur d’achèvement (cf. II § 60 à 120) ;

- acquisitions, en vue de leur réhabilitation, de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence, y compris lorsque l’acquisition est réalisée dans le cadre d’un contrat de vente d’immeubles à rénover [VIR] (cf. III § 130 à 190) ;

- acquisitions de logements réhabilités (cf. IV § 200 à 240) ;

- acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d’habitation, y compris lorsque l’acquisition est réalisée dans le cadre d’un contrat de VIR (cf. V § 250 à 300) ;

- acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation (cf. VI § 310 à 360) ;

- acquisitions de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (cf. VII § 370 à 430) ;

- logements que le contribuable fait construire (cf. VIII § 440 à 490) ;

- acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable (cf. IX § 500 à 550).

I. Acquisition d'un logement neuf

10

L'acquisition à titre onéreux d'un logement neuf ouvre droit aux réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel ».

A. Notion de logement neuf

20

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

30

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

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

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

B. Date d'acquisition du logement

40

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement neuf réalisées du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

50

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

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

60

L'acquisition à titre onéreux d'un logement en l'état futur d'achèvement ouvre droit au bénéfice des réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel ».

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

70

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

B. Date d'acquisition du logement

80

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement en l'état futur d'achèvement réalisées du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

90

La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre de la construction soit intervenue avant le 1er janvier 2013 ou avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice, selon la date d'acquisition du logement, de la réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel ».

100

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale de vente, une promesse synallagmatique de vente ou un contrat de réservation ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

C. Délai d'achèvement du logement

110

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », l'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

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

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

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

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

115

Pour le bénéfice de la réduction « Pinel », l'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Remarque : le délai d'achèvement est décompté uniquement au regard de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre de la construction du logement ou de la déclaration d'ouverture de chantier.

120

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

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

130

Les réductions d’impôt « Duflot » et « Pinel » s’appliquent aux acquisitions à titre onéreux de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l’article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l’objet de travaux de réhabilitation leur permettant d’acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

A. Notion de logement réhabilité

140

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-A § 130 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

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

150

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-B § 180 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

C. Dispositions communes

1. Date d’acquisition du logement

160

La réduction d’impôt s’applique aux acquisitions de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation, réalisées du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d’acquisition s’entend de celle de la signature de l’acte authentique d’achat.

170

La circonstance qu'une promesse d’achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l’acte authentique d’achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

2. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

180

Sous réserve du délai d'achèvement des travaux (cf. **III-C-3 § 190**), aucune condition tenant à la date du début de réalisation des travaux n'est exigée.

La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux (ou la déclaration préalable de travaux si un permis de construire n'est pas requis) soit intervenue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel ».

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

3. Délai d'achèvement des travaux

190

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

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

IV. Acquisition d'un logement réhabilité

200

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent aux logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation avant leur acquisition.

A. Notion de logement réhabilité

210

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au III-A § 130 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

B. Date d'acquisition du logement réhabilité

220

L'acquisition de tels logements doit intervenir du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

230

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

C. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

240

Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée.

La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux (ou la déclaration préalable de travaux) soit intervenue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel ».

Cela étant, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se reporter au I § 10 et suivants du BOI-IF-TFB-10-60-20.

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

250

L’acquisition à titre onéreux d’un local affecté à un usage autre que l’habitation suivie de sa transformation en logement ouvre droit aux réductions d’impôt « Duflot » et « Pinel ».

A. Notion de transformation

260

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au V-A § 300 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

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

270

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au V-B § 310 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

C. Date d’acquisition du local

280

La réduction d’impôt s’applique aux acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d’habitation réalisées du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d’acquisition s’entend de celle de la signature de l’acte authentique d’achat.

290

La circonstance qu'une promesse d’achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l’acte authentique d’achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l’acte authentique d’achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

D. Délai d’achèvement des travaux de transformation

300

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

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

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

310

Les réductions d’impôt « Duflot » et « Pinel » s’appliquent aux logements issus de la transformation, avant leur acquisition, de locaux affectés à un usage autre que l’habitation, que cette opération entre ou non dans le champ d’application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

A. Notion de transformation

320

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au V-A § 300 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

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

330

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au VI-B § 390 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

C. Date d'acquisition du logement

340

L’acquisition du logement doit intervenir du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d’acquisition s’entend de celle de la signature de l’acte authentique d’achat.

350

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

D. Date de réalisation des travaux de transformation

360

Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée.

La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux soit intervenue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel ».

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

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

370

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent aux acquisitions de logements qui ont fait ou qui feront l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

A. Logements concernés

380

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

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

390

Pour ouvrir droit au bénéfice des réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel », les travaux réalisés sur le logement concerné doivent concourir à la production d'un immeuble neuf ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

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

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

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

- l'acquisition d'un logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence en vue de sa réhabilitation, dans le cas où les travaux sont réalisés après l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier des réductions d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies ;

- l'acquisition d'un logement réhabilité ou d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage qui n'entre pas dans le champ de la TVA, dans le cas où les travaux sont réalisés avant l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier des réductions d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

C. Date d'acquisition du logement

400

L'acquisition du logement doit intervenir du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

410

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

D. Date de réalisation des travaux

420

Sous réserve du délai d'achèvement des travaux (cf. **VII-E § 430**), aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux soit intervenue avant le 1er janvier 2013 ou avant le 1er septembre 2014 ne fait donc pas obstacle au bénéfice, selon la date d'acquisition du logement, de la réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel ».

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

E. Délai d'achèvement des travaux

430

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

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

VIII. Logements que le contribuable fait construire

440

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent aux logements que le contribuable fait construire. Il peut s'agir de constructions *ex nihilo* ou d'additions de constructions ou de surélévations.

Par ailleurs, les constructions réalisées sur sol d'autrui peuvent dans certains cas ouvrir droit au bénéfice de l'avantage.

A. Notion de construction

450

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au IX-A § 570 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

B. Date de réalisation de la construction

460

Les logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire :

- du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » ;

- du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel ».

470

La circonstance que le dépôt de la demande du permis de construire ait été effectué par une personne autre que le bailleur souscrivant l'engagement de location, ne fait pas obstacle à l'application de la réduction d'impôt. En tout état de cause, ce dépôt doit avoir été réalisé du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 pour que le logement ouvre droit à l'une ou l'autre des réductions d'impôt.

480

Par ailleurs, les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » peuvent s'appliquer lorsque le contribuable est propriétaire, selon le cas, avant le 1er janvier 2013 ou avant le 1er septembre 2014, du terrain sur lequel va être réalisée la construction du logement. Dans ce cas, le dépôt de la demande du permis de construire doit intervenir, en tout état de cause et selon le dispositif applicable, du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017.

C. Délai d'achèvement du logement

490

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

IX. Acquisition d'un local inachevé

500

Par mesure de tempérament, il est admis que l'acquisition à titre onéreux d'un local inachevé puisse ouvrir droit au bénéfice des réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel ».

A. Notion de local inachevé

510

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au X-A § 640 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10.

B. Date d'acquisition du local

520

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de locaux inachevés réalisées du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 (dispositif « Pinel »).

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

530

La circonstance qu'une promesse d'achat, une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ait été conclue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er janvier 2013 ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à condition que l'acte authentique d'achat du logement intervienne à compter du 1er septembre 2014.

540

La circonstance que le dépôt de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux soit intervenue :

- avant le 1er janvier 2013 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » ;

- avant le 1er septembre 2014 ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel ».

Dans ce cas, la signature de l'acte authentique d'achat du local doit intervenir, en tout état de cause, soit à compter du 1er janvier 2013 (dispositif « Duflot »), soit à compter du 1er septembre 2014 (dispositif « Pinel »).

C. Délai d'achèvement du logement

550

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

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