RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-20-20170710
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 - Investissements éligibles

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 2 : Investissements éligibles

Sommaire :

I. Acquisitions d'immeubles
II. Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)
A. Dispositions générales
B. Autres précisions
1. Affectation des souscriptions
2. Délai pour affecter la souscription
3. Date de la souscription

1

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent, sous certaines conditions, au titre de l'acquisition d'un immeuble ainsi qu'aux souscriptions de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

I. Acquisitions d'immeubles

10

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I § 10 et suivants du BOI-IR-RICI-230-10-20.

II. Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

A. Dispositions générales

20

Les réductions d'impôt sont également accordées au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI. Les souscriptions peuvent être réalisées directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Pour plus de précisions sur ces différents modes de souscription, sur la nature des SCPI et des souscriptions, il convient de se reporter au II § 50 à 110 du BOI-IR-RICI-230-10-20.

B. Autres précisions

1. Affectation des souscriptions

30

La réduction d'impôt s'applique aux contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % du produit de cette souscription serve exclusivement à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription à un investissement immobilier éligible s'apprécie de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées. Elle s'apprécie au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du montant des frais de collecte. En revanche, pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements n'est pas soustraite du montant de la souscription.

Ainsi, pour qu'elle ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu, il convient que le montant de la souscription (S), net des frais de collecte (FC) et des frais de recherche des investissements (FRI), soit supérieur ou égal à 95 % de son montant net des seuls frais de collecte.

Soit : S - (FC + FRI) ≥ 95 % (S - FC). Cette formule revient à plafonner les frais de recherche des investissements à 5 % du montant de la souscription net des frais de collecte.

Exemple : Un contribuable réalise une souscription de 2 000 € (S) incluant 160 € de frais de collecte (FC) et 60 € de frais de recherche des investissements (FRI). La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription au financement d'un immeuble éligible à la réduction d'impôt s'apprécie comme suit :

- montant net des frais de collecte et de recherche des investissements : 2 000 € - (160 € + 60 €) = 1 780 € ;

- montant minimum devant être affecté au financement d'un immeuble éligible : 95 % x (2 000 € - 160 €) = 1 748 €.

Dès lors que 1 748 € sont affectés au financement d'un investissement éligible et que le montant total de la souscription, diminué de l'ensemble des frais, soit 1 780 €, est supérieur à 1 748 €, la condition d'affectation à un investissement éligible est réputée satisfaite.

2. Délai pour affecter la souscription

40

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription. Le produit de la souscription annuelle est considéré comme intégralement investi lorsque 95 % du montant des souscriptions a été employé dans le financement de l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif des sommes.

Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription est la date à laquelle la SCPI s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Il pourra s'agir de la date portée sur l'acte en cas d'acquisition de biens immobiliers ou de la date à laquelle les contrats relatifs à des opérations de construction, de reconstruction, d'aménagement ou de réhabilitation ont été régulièrement formés entre les parties.

Les souscriptions de parts de SCPI doivent être annuelles, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent excéder une période de douze mois.

3. Date de la souscription

50

Pour ouvrir droit aux réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel », les souscriptions doivent être réalisées du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2017, étant précisé que les souscriptions dont la date de clôture est antérieure au 1er septembre 2014 relèvent du dispositif « Duflot » et celles clôturées à compter de cette même date relèvent du dispositif « Pinel ».