RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-30-08/10/2013
Date de publication : 08/10/2013
Date de fin de publication : 20/02/2014

IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Champ d'application - Caractéristiques des immeubles éligibles

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »
Chapitre 1 : Champ d'application
Section 3 : Caractéristiques des immeubles éligibles

Sommaire :

I. Immeuble à usage de logement
II. Situation de l'immeuble
A. Investissements réalisés en métropole
1. Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements
2. Communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif
a. Dispositions générales
b. Investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013
c. Investissements réalisés à compter du 1er juillet 2013
3. Autre précision
B. Investissements réalisés outre-mer
III. Performance énergétique globale des logements
A. Investissements réalisés en métropole
1. Constructions neuves
a. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
b. Logements qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
2. Logements anciens

a. Niveau de performance énergétique globale exigé
b. Modalités de justification
B. Investissements réalisés outre-mer
1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
a. Dispositions générales
b. Constructions neuves
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
c. Logements anciens
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
a. Dispositions générales
b. Niveau de performance énergétique globale exigé
c. Modalités de justification
C. Notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives à la performance énergétique globale en métropole et dans les départements d'outre-mer
1. Constructions neuves
2. Logements anciens

I. Immeuble à usage de logement

1

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au I § 1 à 10.

II. Situation de l'immeuble

A. Investissements réalisés en métropole

1. Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements

10

Conformément aux dispositions du premier alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), les logements doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain 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.

L'article 18-0 bis C de l'annexe IV au CGI, issu de l'arrêté du 29 décembre 2012 (Journal officiel du 30 décembre 2012), précise que ces communes s'entendent de celles classées dans les zones A et B1 telles qu'elles sont définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En pratique, il s'agit des communes classées dans les zones A et B1 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier » dont la liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 (Journal officiel du 3 mai 2009).

2. Communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif

a. Dispositions générales

20

La réduction d'impôt s'applique également aux investissements réalisés dans les communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif.

L'article 2 terdecies E de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012, précise que ces communes s'entendent de celles classées dans la zone B2 telle qu'elle est définie à l' article R. 304-1 du CCH.

En pratique, il s'agit des communes classées dans la zone B2 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier » dont la liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

Selon la date de leur réalisation, les investissements réalisés en zone B2 sont éligibles de plein droit à la réduction d'impôt (cf. **II-A-2-b § 30**) ou à la condition que les communes, dans lesquelles les logements sont situés, aient fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat (cf. **II-A-2-c § 40**).

b. Investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013

30

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, les investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013 afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 ouvrent droit, toutes conditions étant par ailleurs remplies, au bénéfice de la réduction d'impôt sans agrément préalable.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

c. Investissements réalisés à compter du 1er juillet 2013

40

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 réalisés à compter du 1er juillet 2013 ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que ces communes fassent l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du CCH.

Les conditions de délivrance de l'agrément du représentant de l'État dans la région sont définies par le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément

prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts (Journal officiel du 21 juin 2013).

43

La décision d'agrément prend la forme d'un arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Conformément au principe énoncé au VII de l'article 4 du décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 précité, sont éligibles à l'avantage fiscal les seuls investissements afférents à des logements situés dans une commune de la zone B2 réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral accordant l'agrément pour cette commune.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

47

Par exception, et conformément aux dispositions du V de l'article 4 du décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 précité, le bénéfice de l'arrêté accordant l'agrément de la commune concernée peut toutefois être invoqué dès sa mise en ligne sur le site internet de la préfecture.

En conséquence, les investissements afférents à des logements situés dans une commune de la zone B2 réalisés à compter de la mise en ligne de l'arrêté accordant l'agrément de cette commune sur le site internet de la préfecture sont éligibles à la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

Exemple : L'arrêté accordant l'agrément dans une commune de la zone B2 est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 25 avril 2014. En principe, les investissements réalisées dans cette commune ne sont donc éligibles à l'avantage fiscal qu'à compter du 26 avril 2014, date d'entrée en vigueur de l'arrêté accordant l'agrément de la commune concernée.

Toutefois, cet arrêté a été par ailleurs mis en ligne sur le site internet de la préfecture le 23 avril 2014.

Dès lors, étant donné que la mise en ligne sur le site internet de la préfecture de l'arrêté accordant l'agrément de la commune concernée est intervenu le 23 avril 2014, le bénéfice de cet arrêté peut être invoqué à compter de cette même date.

En conséquence, les investissements réalisés dans cette commune à compter du 23 avril 2014 peuvent ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

3. Autre précision

50

Les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal « Duflot », y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010. Cet agrément n'a en effet de portée que pour le bénéfice du dispositif

« Scellier ».

Remarque : Les communes de la zone C correspondent à l'ensemble des communes du territoire métropolitain qui ne sont pas classées dans les zones A, B1 ou B2 définies aux **II-A-1 et 2 § 10 à 40**.

B. Investissements réalisés outre-mer

60

Conformément aux dispositions du premier alinéa du XII de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt s'applique également aux investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna).

III. Performance énergétique globale des logements

70

Conformément aux dispositions du II et du 1° du XII de l'article 199 novovicies du CGI, le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon que le logement est situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer. Cette disposition n'est pas applicable aux investissements afférents à des logements situés à Mayotte.

A. Investissements réalisés en métropole

80

Pour les investissements réalisés en métropole, le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012.

1. Constructions neuves

a. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

90

Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013 doivent bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

2° Modalités de justification

100

Sur les modalités de justification du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au IV-B-2-c § 240. Toutefois, il est précisé que la justification de ce label est apportée par le contribuable sur demande de l'administration.

Remarque : La réduction d'impôt s'applique également aux logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 1er janvier 2013 pour lesquels le contribuable peut justifier, par anticipation, du respect de la réglementation thermique 2012. Pour plus de précisions sur la réglementation thermique 2012, cf. **III-A-1-b-1° et 2° § 110 à 120**.

b. Logements qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

110

Les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013 doivent respecter les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'article R. 111-20 du CCH, selon les prescriptions fixées par l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments prévu au II du même article. Il s'agit, en pratique, de la réglementation thermique 2012.

2° Modalités de justification

120

Pour justifier du respect de la réglementation thermique 2012, le contribuable doit présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation mentionnée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

2. Logements anciens

a. Niveau de performance énergétique globale exigé

130

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au IV-B-3-b § 260 et 270.

Remarque : Le niveau de performance énergétique globale s'applique à l'ensemble des logements anciens quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux intervienne avant le 1er janvier 2013 ne fait donc pas échec à l'exigence de performance énergétique globale.

b. Modalités de justification

140

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au IV-B-3-c § 280 et 290. Toutefois, il est précisé que les justificatifs attestant du respect du niveau de performance énergétique globale exigé soient présentés sur demande de l'administration.

B. Investissements réalisés outre-mer

1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

a. Dispositions générales

150

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est prévu aux 1° à 3° de l'article 46 AZA octies-0 AA de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires et au niveau de performance énergétique globale des logements pour l'application au titre de l'investissement locatif dans les départements d'outre-mer de la réduction d'impôt sur le revenu prévue au XII de l'article 199 novovicies du code général des impôts, publié au Journal officiel du 7 juin 2013.

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (à l'exception de Mayotte) pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, selon le cas, a été déposée à compter du 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du décret précité.

b. Constructions neuves

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

160

Les logements situés en Guyane, en Martinique et à La Réunion doivent respecter les prescriptions prévues à l'article R*. 162-1 du CCH et à l'article R*. 162-2 du CCH.

Les logements situés en Guadeloupe doivent respecter les dispositions prévues par la délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative à la réglementation thermique et aux caractéristiques thermiques de l'enveloppe des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, par la délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative à la production d'eau chaude sanitaire par énergie renouvelable ou par énergie de récupération dans les bâtiments en Guadeloupe et par la délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative aux systèmes de refroidissement et à la performance énergétique des appareils de climatisation individuels.

2° Modalités de justification

170

La justification du niveau de performance énergétique globale exigé pour les logements neufs est apportée, sur demande de l'administration, par la production d'une attestation sur l'honneur délivré par le vendeur ou le maître d'ouvrage de l'opération de construction du logement. Cette attestation précise, en outre :

- la nature du logement (maison individuelle ou appartement) ;

- l'adresse du logement concerné ;

- la référence du permis de construire, la date du dépôt de la demande de permis de construire ainsi que la date de son obtention.

c. Logements anciens

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

180

Les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion doivent respecter cumulativement :

- une exigence thermique qui s'entend de l'intégration au logement de l'un des dispositifs mentionnés au c du 1 du I de l'article 18 quater de l'annexe IV au CGI ;

- une exigence énergétique qui s'entend de l'intégration au logement d'un au moins des équipements mentionnés aux 4, 5 et 6 du I de l'article 18 quater précité et selon les mêmes conditions.

2° Modalités de justification

190

La justification du niveau de performance énergétique globale exigé pour les logements anciens est apportée, sur demande de l'administration, par la production des factures détaillées précisant leur nature exacte, leur coût et leur conformité aux critères techniques exigés ou par une attestation du vendeur du l'immeuble ou de l'entreprise ayant réalisé les travaux qui doit comporter ces mêmes mentions.

2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer

a. Dispositions générales

200

Pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer, le niveau de performance énergétique globale exigé, qui varie selon la collectivité, est prévu aux 4° et 5° de l'article 46 AZA octies-0 AA de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2013-749 du 14 août 2013 relatif aux plafonds de

loyer et de ressources des locataires et au niveau de performance énergétique globale des logements pour l'application au titre de l'investissement locatif en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna de la réduction d'impôt sur le revenu prévue au XII de l'article 199 novovicies du code général des impôts, publié au Journal officiel du 17 août 2013.

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, selon le cas, a été déposée à compter du 18 août 2013, date d'entrée en vigueur du décret précité.

b. Niveau de performance énergétique globale exigé

203

Pour les logements situés en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin et dans les îles Wallis et Futuna, le niveau de performance globale exigé est identique à celui prévu au **III-B-1-c-1° § 180**.

Les logements situés à Saint-Pierre-et-Miquelon, doivent, quant à eux, respecter cumulativement :

- une exigence thermique qui s'entend de l'intégration au logement de matériaux d'isolation thermique mentionnés au b du 2 de l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI ou d'appareils de régulation de chauffage mentionnés au c du même article 2 de l'article précité ;

- une exigence énergétique qui s'entend de l'intégration au logement d'un au moins des équipements mentionnés aux 4, 5 et 6 du I de l'article 18 quater de l'annexe IV au CGI et selon les mêmes conditions.

Remarque : Pour les investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer, le niveau de performance énergétique est identique, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de logements anciens.

c. Modalités de justification

207

Les modalités de justification du niveau de performance énergétique global exigé pour les investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer sont identiques à celles prévues au **III-B-1-c-2° § 190**.

Remarque : Ces modalités de justification s'appliquent aux logements anciens ainsi qu'aux constructions neuves situés dans les collectivités d'outre-mer.

C. Notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives à la performance énergétique globale en métropole et dans les départements d'outre-mer

210

La notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives aux conditions de performance énergétique globale en métropole et dans les départements d'outre-mer est précisée aux **III-C-1 et 2 § 220 à 240**.

1. Constructions neuves

220

Les constructions neuves s'entendent des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (cf. toutefois **III-C-2 § 240**), des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable. Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-10-10 aux I et II § 10 à 120 et aux VIII et IX § 440 à 550.

2. Logements anciens

230

Les logements anciens s'entendent :

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation ;

- des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA ;

- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement ;

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA ;

Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-10-10 aux III à VII § 130 à 430.

240

Lorsque les logements anciens sont, le cas échéant, acquis en l'état futur d'achèvement, ces logements sont soumis à la justification du niveau de performance énergétique globale prévu pour les logements anciens.

Dans cette situation, il est précisé que le délai d'achèvement des logements est celui applicable aux acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement. Pour plus de précisions sur le délai d'achèvement, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-10-10 aux I et II § 10 à 120.