

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-30-10-11/06/2015

Date de publication : 11/06/2015

Date de fin de publication : 10/07/2017

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Modalités de calcul et d'imputation de la réduction d'impôt

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 3 : Modalités d'application

Section 1 : Modalités de calcul et d'imputation de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Base des réductions d'impôt

A. Acquisition de logements

1. Plafond de la base des réductions d'impôt
 - a. Dispositions générales
 - b. Dépendances immédiates et nécessaires
 - c. Garage ou emplacement de stationnement
 - d. Acquisition par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI
 - e. Acquisition en indivision
2. Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable
 - a. Notion de prix de revient
 - b. Notion de surface habitable
 - 1° Logements situés en métropole
 - 2° Logements situés outre-mer
 - c. Montant du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable
 - d. Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base des réductions d'impôt
 - e. Investissements concernés : investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013
3. Détermination de la base des réductions d'impôt

B. Souscriptions de parts de SCPI

1. Plafond de la base des réductions d'impôt
2. Acquisition en indivision

[C. Acquisition de logements et souscription de parts de SCPI au titre d'une même année](#)

II. Taux des réductions d'impôt

A. Investissements réalisés en métropole

B. Investissements réalisés outre-mer

1. Disposition générale

2. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI

C. Investissements réalisés en métropole et outre-mer au titre d'une même année d'imposition

III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

A. Règle d'imputation

B. Ordre d'imputation

1

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » sont calculées sur le prix de revient, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, du ou des logements, dans la limite de deux au maximum ou, s'agissant des souscriptions de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sur 95 % du montant de la souscription pour la réduction d'impôt « Duflot » et sur 100 % pour la réduction d'impôt « Pinel ».

Au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, l'assiette des réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel », acquisitions ou constructions de logements et souscriptions de parts de SCPI confondues, ne peut excéder 300 000 € (cf. **I § 10 à 200**).

A cette base, il est fait application d'un taux qui varie selon que le logement est situé en métropole ou outre-mer et, pour la réduction d'impôt « Pinel », selon la durée de l'engagement initial de location (cf. **II § 210 à 270**).

La réduction d'impôt ainsi calculée est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, ou au titre de l'année de réalisation de la souscription de parts de SCPI, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis :

- pour la réduction d'impôt « Duflot », sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années ;

- pour la réduction d'impôt « Pinel », selon la durée de l'engagement de location, sur l'impôt dû au titre des cinq ou huit années suivantes, à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

5

S'agissant des modalités de calcul et d'imputation de la réduction d'impôt « Pinel » en cas de prorogation de l'engagement initial de location, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-60](#).

I. Base des réductions d'impôt

A. Acquisition de logements

1. Plafond de la base des réductions d'impôt

a. Dispositions générales

10

Lorsque l'investissement porte sur un logement, la base des réductions d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement.

Conformément aux dispositions du A du V de l'[article 199 novovicies du code général des impôts \(CGI\)](#), la base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, ne peut excéder 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Remarque : Pour les acquisitions de logements réalisées au titre de l'année 2014, la limitation à deux logements éligibles et le plafond de 300 000 € s'appliquent de manière globale aux investissements réalisés du 1^{er} janvier au 31 août 2014 dans le cadre du dispositif « Duflot » et à ceux réalisés du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel ».

b. Dépendances immédiates et nécessaires

20

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-A-1-a-2° § 70 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

c. Garage ou emplacement de stationnement

30

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-A-1-a-3° § 80 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

d. Acquisition par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

40

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-A-1-a-4° § 90 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

e. Acquisition en indivision

50

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-A-1-a-5° § 100 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

2. Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable

60

Le premier alinéa du A du V de l'[article 199 novovicies du CGI](#) prévoit un plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base des réductions d'impôt. Ce plafond est fixé par l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2012-1532 du 29](#)

a. Notion de prix de revient

70

Pour plus de précisions sur la notion de prix de revient à retenir pour l'appréciation du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, il convient de se reporter aux [II-A-2-a à II-A-2-c-1°-b° § 230 à 290 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

b. Notion de surface habitable

1° Logements situés en métropole

80

Conformément aux dispositions du second alinéa de l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de prix de revient relatifs aux logements situés en métropole s'entend de celle définie au dernier alinéa du a de l'[article 2 duodecimes de l'annexe III au CGI](#).

Pour plus de précisions sur la notion de surface habitable à retenir pour les logements situés en métropole, il convient de se reporter au [IV-C-1-a § 330 du BOI-IR-RICI-230-20-20](#).

2° Logements situés outre-mer

90

Conformément aux dispositions du second alinéa de l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de prix de revient relatifs aux logements situés outre-mer s'entend de celle définie au III de l'[article 46 AG terdecies de l'annexe III au CGI](#).

Pour plus de précisions sur la notion de surface habitable à retenir pour les logements situés outre-mer, il convient de se reporter au [IV-C-2-b § 400 du BOI-IR-RICI-230-20-20](#).

c. Montant du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable

100

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'[article 46 AZA octies B de l'annexe III au CGI](#), le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable mentionné au premier alinéa du A du V de l'[article 199 novovicies du CGI](#) est fixé à 5 500 € pour les logements situés en métropole comme pour ceux situés outre-mer.

d. Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base des réductions d'impôt

110

L'application des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable n'a pas pour effet de modifier la limite annuelle de la base des réductions d'impôt qui reste, en tout état de cause, fixée à 300 000 € par contribuable et par an. Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable s'applique avant la limitation annuelle de la base des réductions d'impôt.

Les quatre exemples au **I-A-2-d § 120 à 150** illustrent, tant pour la réduction « Duflot » que « Pinel », l'articulation entre le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base des réductions d'impôt.

120

Exemple 1 : Un contribuable acquiert un logement pour la somme de 300 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m² et la surface habitable du logement est de 40 m².

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 220 000 € (5 500 € x 40 m²). L'assiette de l'avantage fiscal « Duflot » ou « Pinel » relative à cet investissement sera donc de 220 000 €, ce montant étant inférieur à la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

130

Exemple 2 : Un contribuable acquiert un logement pour la somme de 525 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m² et la surface habitable du logement est de 70 m².

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 385 000 € (5 500 € x 70 m²). Toutefois, compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, la base de l'avantage fiscal « Duflot » ou « Pinel » relative à cet investissement est réduite à ce montant.

140

Exemple 3 : Un contribuable acquiert deux logements au titre d'une même année.

Le premier logement est acquis pour la somme de 203 000 €. Son prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 5 800 €/m² et sa surface habitable est de 35 m².

Le deuxième logement est acquis pour la somme de 180 000 €. Son prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 6 000 €/m² et sa surface habitable est de 30 m².

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel », le montant de :

- 192 500 € (5 500 € x 35 m²) au titre du premier logement ;
- 165 000 € (5 500 € x 30 m²) au titre du deuxième logement.

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal « Duflot » ou « Pinel » relative à ces investissements est réduite à ce montant.

150

Exemple 4 : Au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un logement et réalise une souscription de parts de SCPI.

Le logement est acquis pour la somme de 350 000 €. Son prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m² et sa surface habitable est de 50 m².

Le montant de la souscription de parts de SCPI s'élève à 50 000 €.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de la réduction d'impôt, au titre du logement le montant de 275 000 € (5 500 € x 50 m²).

Le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt relative à la souscription de parts de SCPI, qui dépend de la date de réalisation de l'investissement (cf. **I-B-1 § 180**), est de :

- 47 500 € (95 % x 50 000 €) dans le cadre de la réduction d'impôt « Duflot » ;
- 50 000 € (100 % x 50 000 €) dans le cadre de la réduction d'impôt « Pinel ».

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal « Duflot » ou « Pinel » relative à ces investissements est réduite à ce montant.

e. Investissements concernés : investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2013

160

Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable s'applique à l'ensemble des investissements métropolitains ou ultramarins réalisés à compter du 1^{er} janvier 2013.

La circonstance que ces investissements aient fait l'objet d'une promesse d'achat, d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ou d'un contrat de réservation avant cette date ne fait pas obstacle à l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable.

Par ailleurs, il est précisé qu'à l'exception des logements que le contribuable fait construire pour lesquels la date de réalisation de l'investissement s'entend de la date du dépôt de la demande de permis de construire (investissements qui, par ailleurs, n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel » lorsque le dépôt de la demande de permis de construire intervient avant le 1^{er} janvier 2013), la circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre de la construction du logement ou de celle déposée au titre des travaux intervienne avant le 1^{er} janvier 2013 ne fait pas obstacle à l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de cette disposition sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au [II § 50 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20](#).

3. Détermination de la base des réductions d'impôt

170

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-A-2 § 220 à 490 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

B. Souscriptions de parts de SCPI

1. Plafond de la base des réductions d'impôt

180

Lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI, la base de la réduction d'impôt est constituée de :

- 95 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée (dispositif « Duflot ») ;
- 100 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée (dispositif « Pinel » pour les souscriptions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014).

Conformément aux dispositions du D du VIII de l'article 199 novovicies du CGI, la base de la réduction d'impôt, calculée sur le montant de la souscription, ne peut excéder 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Remarque : Pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées au titre de l'année 2014, le plafond de 300 000 € s'applique de manière globale aux investissements réalisés du 1^{er} janvier au 31 août 2014 dans le cadre du dispositif « Duflot » et à ceux réalisés du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel ».

185

Lorsque la gérance est confiée à une société de gestion, la base de l'avantage fiscal comprend la partie de la rémunération de cette société destinée à couvrir les frais de recherche des investissements, ainsi que la fraction de la rémunération destinée à couvrir les frais de collecte et la commission de gestion. Il s'agit notamment de la rémunération annuelle de la société de gestion, destinée à couvrir les opérations de gestion administrative de la société (administration générale, information des associés, distribution des revenus) et de gestion du patrimoine (recouvrement des loyers, surveillance et entretien pour assurer le maintien en bon état des immeubles).

Remarque : Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

2. Acquisition en indivision

190

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-B-2 § 510 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

C. Acquisition de logements et souscription de parts de SCPI au titre d'une même année

200

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-C § 520 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#).

Remarque : Pour les investissements (acquisition de logements et souscription de parts de SCPI) réalisées au titre de l'année 2014, le plafond de 300 000 € s'applique de manière globale aux investissements réalisés du 1^{er} janvier au 31 août 2014 dans le cadre du dispositif « Duflot » et à ceux réalisés du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel ».

II. Taux des réductions d'impôt

A. Investissements réalisés en métropole

210

Conformément aux dispositions du VI de l'[article 199 novovicies du CGI](#), dans sa rédaction antérieure à l'[article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015](#), le taux de la réduction d'impôt « Duflot » est fixé à 18 % pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 août 2014 afférents à des logements situés en métropole.

215

Conformément aux dispositions du VI de l'article 199 novovicies du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 5 précité de la loi de finances pour 2015, le taux de la réduction d'impôt « Pinel », pour les investissements réalisés du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2016 afférents à des logements situés en métropole, est fixé à :

- 12 % lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ans ;
- 18 % lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de neuf ans.

B. Investissements réalisés outre-mer

1. Disposition générale

220

Conformément aux dispositions du 3° du XII de l'[article 199 novovicies du CGI](#), dans sa rédaction antérieure à l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, le taux de la réduction d'impôt « Duflot » est fixé à 29 % pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 août 2014 afférents à des logements situés en outre-mer.

225

Conformément aux dispositions du 3° du XII de l'article 199 novovicies du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 5 précité de la loi de finances pour 2015, le taux de la réduction d'impôt « Pinel », pour les investissements réalisés du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2016 afférents à des logements situés en outre-mer, est fixé à :

- 23 % lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ans ;
- 29 % lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de neuf ans.

2. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI

230

Conformément aux dispositions du B du VIII de l'article 199 novovicies du CGI, les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » sont accordées au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de ces souscriptions servent à financer un immeuble éligible situé outre-mer.

En conséquence, le bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » au taux de 29 % ou de la réduction d'impôt « Pinel » aux taux, selon le cas, de 23 % ou de 29 %, est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve exclusivement à financer un ou des immeubles situés dans un département ou une collectivité d'outre-mer.

C. Investissements réalisés en métropole et outre-mer au titre d'une même année d'imposition

240

Lorsqu'au titre d'une même année, le contribuable réalise un investissement afférent à un logement situé en métropole ainsi qu'un investissement afférent à un logement situé outre-mer, le montant des réductions d'impôt est déterminé en retenant la règle la plus favorable. Cela conduit, en pratique, à en calculer le montant en faisant prioritairement application du taux le plus élevé (taux applicable aux investissements réalisés outre-mer).

Les trois exemples au **II-C § 250 à 270** illustrent cette modalité de détermination du montant de la réduction d'impôt, tant pour la réduction d'impôt « Duflot » que « Pinel ».

250

Exemple 1 : Un contribuable acquiert, dans le cadre du dispositif « Duflot », deux logements au titre d'une même année. Le premier logement est situé en outre-mer et le deuxième en métropole.

Après application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt est de 192 500 € pour le premier logement (situé outre-mer) et de 165 000 € pour le second logement (situé en métropole).

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite, en tout état de cause, à ce montant.

Par suite, conformément à la règle énoncée au **II-C § 240**, le montant de la réduction d'impôt relatif à ces investissements est fixé à 75 175 € $((192\,500\text{ €} \times 29\%) + (107\,500 \times 18\%))$ et non pas à 68 850 € $((165\,000\text{ €} \times 18\%) + (135\,000\text{ €} \times 29\%))$.

260

Exemple 2 : Un contribuable acquiert, dans le cadre du dispositif « Pinel », deux logements au titre d'une même année. Le premier logement est situé en métropole et le deuxième en outre-mer. Pour le logement situé en métropole, il souscrit un engagement de location de neuf ans et pour celui situé en outre-mer, un engagement de six ans.

Après application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt est de 192 500 € pour le premier logement (situé en métropole) et de 165 000 € pour le deuxième logement (situé outre-mer).

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite, en tout état de cause, à ce montant.

Par suite, conformément à la règle énoncée au **II-C § 240**, le montant de la réduction d'impôt relatif à ces investissements est fixé à 62 250 € $((165\,000\text{ €} \times 23\%) + (135\,000\text{ €} \times 18\%))$ et non pas à 59 375 € $((192\,500\text{ €} \times 18\%) + (107\,500 \times 23\%))$.

270

Exemple 3 : Un contribuable réalise dans le cadre du dispositif « Duflot » et au titre d'une même année d'imposition, une souscription de parts de SCPI destiné à financer des logements situés en métropole pour un montant de 150 000 € et acquiert un logement situé outre-mer pour un montant de 310 000 €.

Après application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt relative à l'acquisition du logement situé outre-mer est de 280 000 €.

Le montant retenu pour la détermination de la base de la réduction d'impôt « Duflot » relative à la souscription de parts de SCPI est de 142 500 € $(95\% \times 150\,000\text{ €})$.

Compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relative à ces investissements est réduite, en tout état de cause, à ce montant.

Par suite, conformément à la règle énoncée au **II-C § 240**, le montant de la réduction d'impôt relatif à ces investissements est fixé à 84 800 € $((280\,000\text{ €} \times 29\%) + (20\,000\text{ €} \times 18\%))$ et non pas 69 150 € $((142\,500\text{ €} \times 18\%) + (150\,000\text{ €} \times 29\%))$.

III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

A. Règle d'imputation

280

Les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » sont imputées pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (pour les deux réductions d'impôt, la détermination du fait générateur est identique à celle précisée au [I-A § 1 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#)).

La réduction d'impôt « Duflot » est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

La réduction d'impôt « Pinel » est répartie, selon la durée de l'engagement initial de location, sur six ou neuf années, à raison, selon le cas, d'un sixième ou d'un neuvième de son montant chaque année.

290

Lorsque la fraction de la 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 de réduction d'impôt non imputée ne peut donner lieu à remboursement.

B. Ordre d'imputation

300

Conformément aux dispositions du 5 du I de l'[article 197 du CGI](#) qui prévoit les modalités d'imputation pour les réductions d'impôt mentionnées de l'[article 199 quater B du CGI](#) à l'[article 200 du CGI](#), la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) s'impute sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote lorsque le contribuable en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas s'imputer sur les impositions à taux proportionnel.