RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-30-20-11/06/2015
Date de publication : 11/06/2015
Date de fin de publication : 13/04/2016

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Limites d'application des réductions 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 2 : Limites d'application de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit aux réductions d'impôt
A. Limitation du nombre d'investissements éligibles par contribuable et par an
1. Dispositions générales
2. Cas des acquisitions effectuées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI
3. Cas des souscriptions de parts de SCPI
B. Limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf
1. Dispositions générales
2. Investissements concernés
3. Modalités d'application
4. Sanction
5. Entrée en vigueur
II. Règles de non-cumul
A. Non-cumul avec le prêt locatif social
B. Non-cumul avec certaines réductions d'impôt
C. Non-cumul avec la déduction spécifique « conventionnement Anah »
D. Non-cumul avec la déduction de charges des revenus fonciers
III. Articulation avec d'autres dispositifs
A. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux
B. Articulation avec l'application du régime « micro-foncier »

C. Articulation avec le régime de dérogatoire de déduction des charges applicables aux immeubles classés au titre des monuments historiques

I. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit aux réductions d'impôt

A. Limitation du nombre d’investissements éligibles par contribuable et par an

1. Dispositions générales

1

Au titre d’une même année d’imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d’impôt « Duflot » ou « Pinel » qu’à raison de l’acquisition ou de la construction de deux logements au plus.

Pour l’application de cette disposition, le contribuable s’entend du foyer fiscal qui se compose d’une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumises à imposition commune ainsi que des personnes à charge au sens de l'article 196 du code général des impôts (CGI), de l'article 196 A bis du CGI et de l'article 196 B du CGI. A cet égard, il est précisé que l’immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d’un seul d’entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

Remarque : Pour les investissements réalisés au titre de l'année 2014, la limite annuelle du nombre de logements éligibles, fixée à deux logements au maximum, est commune aux dispositifs « Duflot » et « Pinel ».

10

Pour les investissements prenant la forme d’une acquisition d’un logement ou d’un local, il convient de retenir la date de la signature de l'acte authentique d'achat pour apprécier la limite du nombre d'investissements éligibles à la réduction d'impôt concernée.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un local dont la transformation donne lieu à la création de plus de deux logements, seuls deux de ces logements peuvent ouvrir droit à la réduction d’impôt ; dans cette situation, il appartient au contribuable de choisir les deux logements au titre desquels il souhaite bénéficier de l'avantage fiscal. Par ailleurs, il est précisé que la circonstance que l'ensemble de ces logements soient achevés ou donnés en location au titre d'années d'imposition distinctes n'a pas pour effet de tous les rendre éligibles à l'avantage fiscal ; dans ce cas, en effet, le bénéfice de la réduction d'impôt est en tout état de cause limité à deux logements.

20

Pour les logements que le contribuable fait construire, il convient de retenir la date du dépôt de la demande de permis de construire pour apprécier la limite du nombre d'investissements éligibles à la

réduction d'impôt concernée.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, le contribuable dépose une seule demande de permis de construire pour la construction de plus de deux logements, seuls deux de ces logements peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt ; dans cette situation, il appartient au contribuable de choisir les deux logements au titre desquels il souhaite bénéficier de l'avantage fiscal. Par ailleurs, il est également rappelé que la circonstance que l'ensemble de ces logements soient achevés ou donnés en location au titre d'années d'imposition distinctes n'a pas pour effet de tous les rendre éligibles à l'avantage fiscal ; dans ce cas, en effet, le bénéfice de la réduction d'impôt est, en tout état de cause, limité à deux logements.

30

Lorsqu'au titre de deux années d'imposition distinctes, un contribuable acquiert ou fait construire deux logements (soit quatre logements au total) pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt intervient la même année, chacun de ces logements ouvrira droit à l'avantage fiscal au titre de cette même année (année de survenance du fait générateur).

Exemple : Un contribuable acquiert en 2013 deux logements en l'état futur d'achèvement situés en métropole pour un prix total de 350 000 €. Ce même contribuable acquiert, en mars 2014, deux autres logements en l'état futur d'achèvement situés outre-mer pour un prix total de 320 000 €. Ces investissements, réalisés avant le 1er septembre 2014, ouvrent droit au bénéfice, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt « Duflot ».

L'achèvement de ces quatre logements, qui correspond au fait générateur de la réduction d'impôt, intervient au cours de l'année 2015. Le montant de la réduction d'impôt imputable relatif à ces logements est déterminé comme suit :

Calcul de la réduction d'impôt

Année d'acquisition des logements en état futur d'achèvement	Année d'achèvement des logements (fait générateur)	Base de la réduction d'impôt	Taux de la réduction d'impôt	Montant total de la réduction d'impôt	Montant imputable au titre de l'imposition des revenus de l'année 2015 à 2023
2013	2015	300 000 €	18 %	54 000 €	6 000 €
2014	2015	300 000 €	29 %	87 000 €	9 667 €

Ainsi, l'année d'achèvement des logements (2015), le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt dont le montant total s'élèvera à 15 667 €. Le montant total des réductions d'impôt obtenues par le contribuable s'élèvera à 141 000 €, étalé sur neuf ans.

Remarque : Le prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements pris en exemple est réputé être inférieur au plafond de 5 500 €. Pour plus de précisions, sur l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, il convient de se reporter au I-A-2 § 60 à 160 du BOI-IR-RICI-360-30-10.

2. Cas des acquisitions effectuées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

40

La réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel » dont peut bénéficier l'associé personne physique d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ne peut également porter que sur deux logements au titre d'une même année d'imposition.

Remarque : Pour les investissements réalisés au titre de l'année 2014, la limite annuelle du nombre de logements éligibles, fixée à deux logements au maximum, est commune aux dispositifs « Duflot » et « Pinel ».

50

Exemple 1 : Deux personnes physiques constituent à parts égales une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette société acquiert en 2013 deux logements neufs achevés situés en métropole pour un prix de 240 000 €. Au titre de cette opération, chacun des associés pourra ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt « Duflot » d'un montant de 21 600 € (soit ici 240 000 € x 18 % x 1/2), étalée sur neuf ans. Si ces deux personnes physiques forment un couple soumis à imposition commune, la réduction d'impôt dont bénéficie chacun d'eux s'impute sur l'impôt sur le revenu dû par le couple, pour un montant total de 43 200 € étalé sur neuf ans.

60

Exemple 2 : Deux personnes physiques constituent à parts égales une société civile, non soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette société acquiert en 2015 trois logements neufs achevés situés en métropole pour un prix total de 390 000 € (150 000 € pour le premier logement, 140 000 € pour le deuxième et 100 000 € pour le dernier). Seule l'acquisition de deux de ces trois logements pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt « Pinel ». Au titre de cette opération, chacun des associés pourra ainsi bénéficier, si le choix porte sur les logements dont le prix est le plus élevé, d'une réduction d'impôt d'un montant :

- en cas d'engagement de location d'une durée de six ans, de 17 400 € (soit ici 290 000 € x 12 % x 1/2). Le montant total de la réduction d'impôt obtenue par les associés s'élève ainsi à 34 800 €, étalé sur six ans ;

- en cas d'engagement de location d'une durée de neuf ans, de 26 100 € (soit ici 290 000 € x 18 % x 1/2). Le montant total de la réduction d'impôt obtenue par les associés s'élève ainsi à 52 200 €, étalé sur neuf ans.

3. Cas des souscriptions de parts de SCPI

70

La circonstance qu'une souscription soit affectée à l'acquisition de plus de deux logements ne fait pas obstacle au bénéfice des réductions d'impôt « Duflot » ou « Pinel ».

En tout état de cause, le montant de la souscription retenu pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable, la somme de 300 000 €, étant précisé que ce plafond est commun avec l'acquisition de logements en direct ou via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Par ailleurs, il est précisé que la souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de l'une ou l'autre réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions

étant par ailleurs remplies. En tout état de cause, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt concernée ne peut excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €, étant précisé que ce plafond est commun avec l'acquisition de logements en direct ou via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Remarque : La souscription de parts de SCPI et l'acquisition de deux logements au titre d'une même année d'imposition ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacun de ces investissements, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

B. Limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf

1. Dispositions générales

80

Au sein d'un même immeuble neuf, un pourcentage des logements, qui ne peut être inférieur à 20 %, doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, conformément aux dispositions du IX de l'article 199 novovicies du CGI.

2. Investissements concernés

90

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble concerne les immeubles neufs comportant au moins cinq logements.

Les immeubles neufs s'entendent des immeubles comportant des logements neufs ou des logements acquis en l'état futur d'achèvement mentionnés au premier alinéa du I de l'article 199 novovicies du CGI. Pour plus de précisions sur la notion de logement neuf ou de logement acquis en l'état futur d'achèvement, il convient de se reporter aux I et II § 10 à 120 du BOI-IR-RICI-360-10-10.

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements ne s'applique pas aux immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une société civile de placement immobilier (SCPI).

3. Modalités d'application

100

Pour garantir le respect de la limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf, l'acte authentique d'acquisition des logements situés dans les immeubles concernés doit comporter une mention spécifique certifiant au contribuable que l'investissement réalisé peut ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

L'éligibilité du logement à la réduction d'impôt est, en conséquence, conditionnée par cette mention spécifique. Bien entendu, toutes les autres conditions d'application du dispositif doivent être par ailleurs remplies pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Le respect de la limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'achat du dernier logement acquis au sein des immeubles concernés.

4. Sanction

110

En cas de non-respect de la limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf, la personne qui commercialise les logements est passible d'une amende maximale de 18 000 € par logement ayant fait, à tort, l'objet de la mention spécifique certifiant au contribuable de la possibilité de bénéficier de l'avantage fiscal.

L'administration notifie à cette personne le montant de l'amende dont elle est passible et sollicite ses observations.

Dans l'hypothèse où la mention spécifique certifiant au contribuable de la possibilité de bénéficier de l'avantage fiscal est portée, à tort, dans l'acte authentique d'acquisition, la réduction d'impôt ne peut pas faire, à ce titre, l'objet d'une remise en cause à l'endroit du contribuable.

5. Entrée en vigueur

120

Un décret à paraitre au Journal officiel doit fixer le pourcentage de logement devant être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Ce décret doit également fixer les conditions et les modalités d'application de la limitation du nombre de logement au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements ainsi que les modalités de recouvrement de l'amende applicable en cas de non-respect de cette limitation.

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements s'appliquera aux immeubles faisant l'objet d'un permis de construire accordé à compter de la publication de ce décret.

II. Règles de non-cumul

A. Non-cumul avec le prêt locatif social

130

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du D du I de l'article 199 novovicies du CGI, les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS) mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice des réductions d'impôt « Duflot » ou « Pinel » en faveur de l'investissement locatif intermédiaire.

B. Non-cumul avec certaines réductions d'impôt

140

Conformément aux dispositions du E du I de l'article 199 novovicies du CGI, un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » ou « Pinel » et de l'une des réductions d'impôt suivantes accordées au titre :

- du secteur du logement en outre-mer (CGI, art. 199 undecies A et CGI, art. 199 undecies C) ;

- des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé en secteur protégé (CGI, art. 199 tervicies).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 81 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 septvicies du CGI.

Cela étant, il est précisé que lorsqu'au titre de l'année 2013, le contribuable acquiert, dans les conditions prévues à l'article 81 de la loi de finances pour 2013, un logement pour lequel il demande le bénéfice du dispositif « Scellier » (logement acquis au plus tard le 31 mars 2013 pour lequel un engagement de réaliser l'investissement est intervenu au plus tard le 31 décembre 2012), ce contribuable peut également bénéficier, au titre de cette même année 2013, du dispositif « Duflot » au titre de l'acquisition de deux autres logements (limite du nombre d'investissements éligibles par contribuable et par an applicable au dispositif « Duflot »).

Il est enfin rappelé que les dispositifs « Scellier » et « Duflot » entrent dans le champ du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI dont les modalités d'application sont distinctes pour chacun de ces deux avantages fiscaux (cf. **III-A § 180**).

C. Non-cumul avec la déduction spécifique « conventionnement Anah »

150

Conformément aux dispositions du E du I de l'article 199 novovicies du CGI, un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » ou « Pinel » et de la déduction spécifique en faveur des propriétaires bailleurs qui donnent en location des logements à loyers maîtrisés, en application d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) prévue au m du 1° du I de l'article 31 du CGI.

D. Non-cumul avec la déduction de charges des revenus fonciers

160

Conformément aux dispositions du F du I de l'article 199 novovicies du CGI, les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire

« Duflot » ou « Pinel » ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

III. Articulation avec d’autres dispositifs

(170)

A. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux

180

L’article 200-0 A du CGI prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux, parmi lesquels les réductions d’impôt, « Duflot » ou « Pinel », en faveur de l'investissement locatif intermédiaire prévues à l’article 199 novovicies du CGI. En application de ces dispositions, ces réductions d'impôt sont prises en compte pour la détermination du plafonnement global prévu par l’article 200-0 A du CGI.

La réduction d'impôt « Duflot » est prise en compte pour la détermination du plafonnement des avantages fiscaux fixé à 10 000 € par le premier alinéa du 1 de l'article 200-0 A du CGI.

Pour la réduction d'impôt « Pinel », les modalités d'application du plafonnement global, prévu à l’article 200-0 A du CGI, diffèrent selon que les investissements ont été réalisés en métropole ou en outre-mer.

Ainsi, la réduction d'impôt « Pinel » est soumise, pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux, à la limite de 10 000 € prévue par le premier alinéa du 1 de l'article 200-0 A du CGI et ce :

- pour les investissements réalisés en métropole ;

- pour les investissements réalisés en outre-mer, uniquement au titre de l'imposition des revenus de l'année 2014.

En revanche, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015 et conformément aux dispositions de l'article 82 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, la réduction d'impôt « Pinel » afférente aux investissements réalisés en outre-mer est soumise, pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux, à la limite de 18 000 € prévue par le second alinéa du 1 de l'article 200-0 A du CGI.

> **Remarque** : La prise en compte de la réduction d'impôt « Pinel » dans le plafonnement global des avantages fiscaux fixé à 18 000 € à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015 s'applique à l'ensemble des investissements « Pinel » réalisés en outre-mer, y compris à ceux réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-LIQ-20-20-10.

B. Articulation avec l’application du régime « micro-foncier »

190

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique de plein droit lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition.

La circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI, ne fait pas obstacle à l'application de ce régime.

C. Articulation avec le régime de dérogatoire de déduction des charges applicables aux immeubles classés au titre des monuments historiques

200

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du D du I de l'article 199 novovicies du CGI, les réductions d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » et « Pinel » ne s'appliquent pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI.

Par mesure de tempérament, il est cependant admis que les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, puissent bénéficier de ces réductions d'impôt, sous réserve que le bénéfice du régime dérogatoire de prise en compte des charges prévu au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI ne soit pas demandé au titre de l'immeuble concerné pendant toute la période d'engagement de location requise pour l'application du dispositif « Duflot » ou du dispositif « Pinel ».

En conséquence, les contribuables peuvent, au titre d'un investissement éligible au régime des monuments historiques et à l'un des deux dispositifs en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, opter, dans les conditions précitées, pour l'application soit de la réduction d'impôt concernée, soit du régime spécifique de déduction des charges foncières des monuments historiques.