RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-40-20150611
Date de publication : 11/06/2015
Date de fin de publication : 10/05/2019

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Remise en cause 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 4 : Remise en cause de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Cas de remise en cause
A. Non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location
B. Cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts
C. Non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI
II. Modalités de remise en cause
III. Cas particulier du changement de domiciliation fiscale

1

Les principaux cas de remise en cause des réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel », les exceptions qu'ils comportent ainsi que les modalités de remise en cause sont exposés ci-après.

I. Cas de remise en cause

A. Non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location

10

Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux I-A et I-B § 10 à 20 du BOI-IR-RICI-230-60.

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015 ouvrant droit à la réduction d'impôt « Pinel », la possibilité de donner le logement en location à un ascendant ou à un descendant du contribuable est conditionnée au fait que cet ascendant ou descendant ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable. Cette condition s'apprécie au titre de l'année de conclusion du bail, ainsi qu'au titre de chacune des années de location à un ascendant ou descendant. Par conséquent, si le locataire, ascendant ou descendant, devient membre du foyer fiscal du contribuable, à quelque titre que ce soit (personne à charge ou rattachée) au cours de la période de location, la réduction d'impôt obtenue serait remise en cause.

Les conséquences du non-respect de l'engagement de location durant la ou les périodes triennales de prorogation de la réduction d'impôt « Pinel » sont examinées au BOI-IR-RICI-360-60.

B. Cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts

20

Cas de remise en cause	Exceptions
Mutation à titre onéreux	Les exceptions prévues en cas de non-respect de l'engagement de location exposées au I-A § 10 du BOI-IR-RICI-230-60 sont applicables.
Mutation à titre gratuit	Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause. Toutefois, si consécutivement au décès, le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'appréciant à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée.
Cession de droits indivis	Les exceptions prévues en cas de non-respect de l'engagement de location exposées au I-A § 10 du BOI-IR-RICI-230-60 sont applicables. En tout état de cause, la mise en indivision d'un logement ou la cession de ses droits par l'un des indivisaires pendant la période d'éligibilité des dépenses ou pendant la période d'engagement de location ou de conservation des parts entraîne la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue. Toutefois, il est admis que le bénéfice de l'avantage fiscal peut être maintenu, pour la fraction de l'avantage fiscal restant à courir, au profit des ex-époux ayant souscrit initialement un engagement de location au cours de leur mariage et qui poursuivent après leur divorce la détention du bien concerné en indivision, dans le cadre d'une convention d'indivision. Pour plus de précisions sur le cas où le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il convient de se reporter à la ligne mutation à titre gratuit ci-dessus.
Démembrement de propriété	Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer (BOI-IR-RICI-230-20-10 au IV-A § 90).
Échange ou apport en société	Aucune.
Inscription du logement ou des titres à l'actif d'une entreprise individuelle	Aucune.

C. Non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI

30

Cas de remise en cause	Exceptions
Défaut d'affectation de la souscription dans le délai de 18 mois (BOI-IR-RICI-360-10-20 au II-B-2 § 40)	Aucune.
Non-respect de l'objet social de la SCPI (BOI-IR-RICI-230-10-20 au II-C-1 § 90)	Aucune.

II. Modalités de remise en cause

40

La survenance d'un événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt entraîne une remise en cause.

50

Les modalités de remise en cause du régime diffèrent selon que celle-ci a pour origine le non-respect des conditions initiales d'application du dispositif ou le non-respect de ces conditions au cours de la période d'engagement de location. Elles sont récapitulées dans le tableau figurant ci-après :

Différentes modalités de remise en cause selon l'origine du non-respect

	Modalité de remise en cause
Non-respect des conditions initiales	L'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de cette réduction.
Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location	L'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue. Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année suivant celle de la survenance de l'événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

Les droits supplémentaires sont assortis de l'intérêt de retard et de la majoration de 10 % prévus, respectivement, par l'article 1727 du code général des impôts (CGI) et par l' article 1758 A du CGI et, en cas de manquement délibéré ou de manœuvres frauduleuses du contribuable, de l'application des majorations prévues aux a et c de l' article 1729 du CGI.

Remarque : Sans préjudice des précisions apportées en cas de non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location, il est précisé qu'en cas d'interruption de la location pendant une durée supérieure à douze mois (durée supérieure à la période de vacance admise précisée au III-A § 40 du BOI-IR-RICI-230-20-20), la remise en cause intervient au titre de l'année au cours de laquelle intervient l'expiration de cette période de douze mois. Dans cette situation, l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient cet évènement est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue.

III. Cas particulier du changement de domiciliation fiscale

60

La circonstance que le contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel » transfère son domicile fiscal hors de France, que ce soit au cours de la période de l'engagement initial de location ou au cours d'une période triennale de prorogation de cet engagement (dispositif « Pinel ») n'est pas de nature à entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal obtenu jusqu'à la date de ce transfert.

Cela étant, il est précisé que pendant les périodes d'imposition au cours desquelles le contribuable n'est pas considéré comme fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4 B du CGI, la réduction d'impôt ne peut être imputée et ne peut faire l'objet d'aucune imputation ultérieure.

Ainsi, lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France après la période d'engagement de location, l'impôt sur le revenu dû au titre des années postérieures à cet engagement ne peut pas être diminué des fractions de réduction d'impôt non imputées.

Toutefois, lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France pendant la période d'engagement de location, la réduction d'impôt s'impute, selon le cas, à hauteur d'un neuvième, d'un sixième ou d'un tiers de son montant, sur l'impôt dû au titre des années d'imputation restant à courir à la date du rétablissement du domicile fiscal en France.

Cette situation n'a pas pour effet :

- de prolonger la période d'imputation de la réduction d'impôt ;

- d'étendre la période d'engagement de location exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal « Duflot » ou « Pinel ».

65

Dans le cadre du dispositif « Pinel » et conformément aux dispositions du VII bis de l'article 199 novovicies du CGI, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt à la condition de proroger son engagement de location pour une ou, le cas échéant, deux périodes triennales.

La prorogation de l'engagement de location pour une ou deux périodes triennales supplémentaires, ouvrant droit au bénéfice d'un complément de réduction d'impôt, est conditionnée à l'engagement du contribuable de louer le logement éligible dans le respect des conditions d'application du dispositif « Pinel ».

Cette faculté de proroger l'engagement initial de location ou, le cas échéant, une première période triennale de location doit être exercée au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de la période de location concernée, initiale ou prorogée, par un nouvel engagement de location du contribuable.

Aussi, cette possibilité de proroger l'engagement de location est subordonnée à la domiciliation fiscale en France du contribuable au titre de l'année d'exercice de cette prorogation.

70

Exemple 1 : Un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert le 1er juin 2013 un logement neuf pour lequel il demande le bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot ». Le bail relatif à la location de ce logement prend effet au 1er janvier 2014. Au cours de l'année 2017, le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France, avant de rétablir celui-ci en France au cours de l'année 2021.

Les années au titre desquelles la réduction d'impôt pourra être imputée sont récapitulées dans le tableau suivant :

Années d'imputation possibles - exemple 1

Années	Imputation de la réduction d'impôt à hauteur d'un neuvième de son montant
2013 à 2016	Oui
2017 à 2020	Non
2021	Oui

80

Exemple 2 : Un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert le 6 juillet 2015 un logement neuf pour lequel il demande le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » pour un engagement initial de location de six ans.

Le bail relatif à la location de ce logement prend effet au 1er septembre 2015. Au cours de l'année 2019, le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France, avant de rétablir celui-ci en France au cours de l'année 2022.

Les années au titre desquelles la réduction d'impôt pourra être imputée sont récapitulées dans le tableau suivant :

Années d'imputation possibles - exemple 2

Années	Imputation de la réduction d'impôt à hauteur d'un sixième de son montant
2015 à 2018	Oui
2019 à 2020	Non
À compter de 2021, et donc y compris au titre de 2022	Non

En outre, le contribuable n'étant pas domicilié fiscalement en France en 2021, année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial de location de six ans, il ne peut demander la prorogation de son engagement de location pour une première période triennale.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 18/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8512-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-360-40-20150611