

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-200-10-05/07/2013

Date de publication : 05/07/2013

Date de fin de publication : 26/05/2016

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées - Champ d'application de la réduction d'impôt

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 20 : Dépenses de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées

Chapitre 1 : Champ d'application de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Personnes concernées

A. Personnes physiques

B. Associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

C. Associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

D. Autres précisions

1. Cas de l'indivision

2. Exclusion du démembrement du droit de propriété

II. Immeubles concernés

A. Localisation des immeubles

1. Dispositions générales

2. Précisions s'agissant des immeubles situés dans un secteur sauvegardé

3. Précisions s'agissant des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD)

4. Précisions s'agissant des immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

5. Précisions s'agissant des immeubles situés dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

6. Précisions s'agissant des immeubles situés dans une ZPPAUP qui se transforme en AVAP

B. Nature des immeubles

C. Nature des opérations de restauration

1. Restauration complète d'un immeuble bâti

2. Restauration immobilière déclarée d'utilité publique

3. Travaux soumis à autorisation d'urbanisme
 4. Accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF)
- III. Dépenses éligibles à la réduction d'impôt
- A. Charges foncières de droit commun
 1. Dépenses éligibles
 2. Dépenses exclues
 3. Cas particuliers
 - a. Provisions pour dépenses des travaux de la copropriété
 - b. Frais accessoires
 - B. Dépenses spécifiques
 1. Frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration
 2. Dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique
- IV. Souscriptions de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)
- A. Souscriptions réalisés directement par le contribuable
 - B. Souscriptions réalisés par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés.
 - C. Dispositions communes
 1. Nature de la SCPI
 2. Nature de la souscription
 3. Affectation de la souscription
 4. Délai pour affecter la souscription

I. Personnes concernées

1

La réduction d'impôt bénéficie aux personnes physiques et aux associés personnes physiques de certaines sociétés, à condition que ces personnes soient domiciliées fiscalement en France au sens de l'[article 4 B du code général des impôts \(CGI\)](#) et que le produit de la location de l'immeuble soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

Par ailleurs, les contribuables non résidents (dits « non-résidents Schumacker »), assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France au sens de la jurisprudence de la CJUE (arrêt du 14 février 1995, affaire C-279/93, Schumacker), peuvent également bénéficier de la réduction d'impôt (BOI-IR-DOMIC-40).

10

En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France ou dont le domicile fiscal est situé en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie, qui, en application du deuxième alinéa de l'[article 4 A du CGI](#), sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal.

De même, les personnes résidant à Monaco mais assujetties en France à l'impôt sur le revenu en application du 1 de l'[article 7 de la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963](#) ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.

A. Personnes physiques

20

Les dépenses de restauration peuvent être réalisées directement par le contribuable, personne physique. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique au contribuable personne physique ayant réalisé les dépenses de restauration.

30

Les revenus provenant de la location de l'immeuble doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Sont donc exclus du bénéfice de cet avantage les dépenses de restauration portant sur des biens figurant à l'actif d'une entreprise individuelle soumise à l'impôt sur le revenu, même s'ils sont loués nus.

B. Associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

40

Les dépenses de restauration peuvent également être réalisées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), dès lors que le produit de la location de cet immeuble est imposé à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

50

Il peut s'agir notamment d'une société civile immobilière de gestion, d'une société immobilière de copropriété relevant de l'[article 1655 ter du CGI](#) ou de toute autre société de personnes, telles que les sociétés en nom collectif (SNC), les sociétés en participation (SEP), soumises au régime fiscal de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#). Dans ce cas, l'avantage fiscal s'applique à l'associé personne physique de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des dépenses de restauration qu'il a supportée et qui correspond à ses droits dans la société.

C. Associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

60

La réduction d'impôt s'applique également, sous certaines conditions, aux associés de sociétés civiles de placement immobilier (cf. [IV § 330 à § 390](#)).

D. Autres précisions

1. Cas de l'indivision

70

Les contribuables qui détiennent le bien en indivision peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, bénéficier de la réduction d'impôt. Chacun des indivisaires bénéficie de la réduction d'impôt calculée sur la fraction de dépenses éligibles correspondant à ses droits dans l'indivision.

2. Exclusion du démembrement du droit de propriété

80

Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables qui sont titulaires de la pleine propriété de l'immeuble ou des titres. En effet, l'[article 199 ter viciés du CGI](#) exclut expressément du champ d'application de l'avantage fiscal les immeubles dont le droit de propriété est démembrement ou les titres dont le droit de propriété est démembrement. Une exception à ce principe est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l'un des conjoints soumis à imposition commune ([BOI-IR-RICI-200-20](#) au [I-B-1 § 20](#)).

II. Immeubles concernés

A. Localisation des immeubles

1. Dispositions générales

90

Les contribuables bénéficient de la réduction d'impôt à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti :

- situé dans un secteur sauvegardé créé en application du I de l'[article L. 313-1 du code de l'urbanisme](#), soit lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de ce secteur est approuvé, soit lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique en application de l'[article L. 313-4 du code de l'urbanisme](#) ;

- jusqu'au 31 décembre 2015, situé dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la [loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. La liste des quartiers concernés, bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, figure à l'[article 1^{er} du décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009](#) fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (Journal officiel du 1er janvier 2010) ;

- situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créée en application de l'[article L. 642-1 du code du patrimoine](#) à l'[article L. 642-7 du code du patrimoine](#) dans leur rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement](#) lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ;

- situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) créée en application de l'[article L. 642-1 du code du patrimoine](#) à l'[article L. 642-7 du code du patrimoine](#) lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. A cet égard, il est rappelé que les AVAP se sont substituées aux ZPPAUP conformément aux dispositions de l'[article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#).

Remarque : Les ZPPAUP mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) précitée continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et, au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi ([code du patrimoine, art. L. 642-8](#)).

2. Précisions s'agissant des immeubles situés dans un secteur sauvegardé

100

Pour l'application de l'avantage fiscal concernant les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, trois situations doivent être distinguées :

- lorsque le secteur sauvegardé n'est pas encore créé, les dépenses réalisées n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt. Elles peuvent éventuellement constituer des charges déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun définies à l'[article 31 du CGI](#). Les déficits éventuels sont déductibles du revenu global dans les conditions de droit commun, notamment dans la limite annuelle (hors fraction relative par ailleurs aux intérêts d'emprunt) de 10 700 € ;

- lorsque le secteur sauvegardé est créé mais que le PSMV n'est pas encore approuvé, seules les opérations de restauration immobilière déclarées d'utilité publique en application du deuxième alinéa de l'[article L. 313-4 du code de l'urbanisme](#) peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Compte tenu des modifications législatives et réglementaires intervenues en matière d'urbanisme, et notamment de la disparition de la publication du projet de PSMV préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les dépenses de travaux qui n'ont pas été déclarés d'utilité publique n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt ;

- lorsque le PSMV est approuvé, seules les dépenses réalisées à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral (ou du décret en Conseil d'État) approuvant le PSMV ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Lorsque la réalisation de travaux déclarés d'utilité publique s'étend au-delà de la date de publication du PSMV et que les prescriptions de celui-ci sont plus restrictives que celles de la DUP, le bénéfice de l'avantage fiscal n'est toutefois pas remis en cause.

Remarque : Les immeubles situés dans un périmètre de restauration immobilière (PRI) situé hors secteur sauvegardé, ZPPAUP ou AVAP n'entrent pas dans le champ d'application de la réduction d'impôt.

3. Précisions s'agissant des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD)

110

L'extension du champ d'application géographique de la réduction d'impôt aux quartiers anciens dégradés entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010, date de la publication au Journal officiel du [décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009](#) fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés précité.

4. Précisions s'agissant des immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

120

Pour ce qui concerne les immeubles situés dans une ZPPAUP, seules les dépenses réalisées à compter de la date de publication de l'acte créant la zone de protection ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

5. Précisions s'agissant des immeubles situés dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

130

Pour ce qui concerne les immeubles situés dans une AVAP, seules les dépenses réalisées à compter de la date de publication de l'acte créant l'aire de mise en valeur ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

6. Précisions s'agissant des immeubles situés dans une ZPPAUP qui se transforme en AVAP

140

Pour ce qui concerne les immeuble situés dans une ZPPAUP qui se transforme en AVAP, au cours de la période d'éligibilité des dépenses, les dépenses réalisées depuis la date de publication de l'acte créant la ZPPAUP ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

B. Nature des immeubles

150

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les immeubles doivent être :

- des locaux à usage d'habitation ;

- des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage. Ainsi, les dépenses de travaux ayant pour but la réaffectation à usage de logement d'un local qui était originellement affecté à l'habitation et qui, temporairement, a été utilisé à un autre usage, sont éligibles à l'avantage fiscal.

Exemple : La restauration d'un local originellement destiné à l'habitation mais utilisé pour l'exercice d'une profession libérale (médecin, avocat par exemple) ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt dès lors que les travaux de restauration permettent la réaffectation, de ce local, à usage de logement et que le propriétaire prend l'engagement de donner en location nue à usage de résidence principale du locataire.

- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation. Il s'agit, dans la plupart des cas, de locaux affectés à usage de commerce situés au rez-de-chaussée des immeubles de centre-ville qui sont donnés en location à cet usage après la réalisation des travaux. Sauf en cas d'impossibilité technique, physique ou technique attestée par l'Architecte des bâtiments de France, les travaux de restauration réalisés sur ces locaux doivent permettre de rétablir l'accès aux étages supérieurs antérieurement condamné et ainsi de mettre en location les locaux rendus accessibles à usage d'habitation.

C. Nature des opérations de restauration

160

L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un des secteurs, quartiers ou zones précités et, hormis le cas où le PSMV est approuvé, avoir été déclarée d'utilité publique. Aux termes du premier alinéa de l'[article L. 313-4 du code de l'urbanisme](#), les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

1. Restauration complète d'un immeuble bâti

170

Les travaux doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti. Par conséquent, sont exclus les travaux qui n'en permettent qu'une restauration partielle. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

180

Si le bénéfice de l'ancien régime « Malraux » est subordonné à la condition que l'opération de restauration immobilière soit réalisée à l'initiative du propriétaire de l'immeuble (ou des propriétaires groupés en association foncière urbaine) ou d'un organisme habilité à l'initier, cette condition d'initiative n'est pas exigée dans le cadre de la réduction d'impôt.

190

Cela étant, il est rappelé que, les restaurations sont souvent décidées à l'échelle d'un quartier ou d'un groupe d'immeubles par les collectivités publiques ou les organismes parapublics (société d'économie mixte, organismes d'habitation à loyers modérés, association sans but lucratif).

2. Restauration immobilière déclarée d'utilité publique

200

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, la restauration de l'immeuble doit être déclarée d'utilité publique en application de l'[article L. 313-4 du code de l'urbanisme](#), sauf dans le cas où le PSMV est approuvé. En effet, le deuxième alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme prévoit que les opérations de restauration immobilière doivent être déclarées d'utilité publique lorsqu'elles ne sont pas prévues par un PSMV approuvé.

3. Travaux soumis à autorisation d'urbanisme

210

Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration sont soumis, selon la nature des travaux et la zone concernée, à permis de construire ou à déclaration préalable, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires ([code de l'urbanisme, art. R*. 421-14 à art. *R. 421-17](#)).

Remarque : Il résulte des dispositions de l'[article R. 313-25 du code de l'urbanisme](#) que l'autorisation d'urbanisme intervient nécessairement après le prononcé de la déclaration d'utilité publique.

4. Accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF)

220

Lorsque l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé, dans une ZPPAUP ou une AVAP, le permis de construire ou la déclaration préalable ne peut être délivré :

- qu'après l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF), s'agissant des secteurs sauvegardés ([code de l'urbanisme, art. L. 313-2](#)) ;
- qu'après avis de l'ABF, s'agissant des ZPPAUP ou des AVAP ([code du patrimoine, art. L. 642-6](#)).

III. Dépenses éligibles à la réduction d'impôt

230

Sont éligibles à la réduction d'impôt, d'une part, certaines charges foncières de droit commun et, d'autre part, les dépenses spécifiques à la restauration de l'immeuble.

A. Charges foncières de droit commun

1. Dépenses éligibles

240

Les charges foncières de droit commun éligibles à la réduction d'impôt sont limitativement énumérées au premier alinéa du II de l'[article 199 ter](#) du CGI.

Il s'agit :

- des dépenses de réparation et d'entretien ([CGI, art. 31, I-1°-a](#)) ;
- des primes d'assurance ([CGI, art. 31, I-1°-a bis](#));
- des dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à

des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1°-b) ;

- des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1°-b bis) ;

- des impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues au profit des collectivités territoriales (CGI, art. 31, I-1°-c) ;

- des frais de gestion (CGI, art. 31, I-1°-e).

2. Dépenses exclues

250

Les charges foncières de droit commun, qui ne sont pas limitativement énumérées au premier alinéa du II de l'article 199 ter viciés du CGI, ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt.

Il s'agit :

- des dépenses locatives supportées par le propriétaire et non remboursées au départ du locataire (CGI, art. 31, I-1°-a ter) ;

- sauf exception (voir ci-dessous), des provisions pour charges de copropriété (CGI, art. 31, I-1°-a quater) ;

- des intérêts d'emprunt (CGI, art. 31, I-1°-d).

260

Cela étant, il est précisé que les charges foncières de droit commun non éligibles à la réduction d'impôt restent toutefois déductibles des revenus fonciers dans les conditions prévues à l'article 31 du CGI.

270

Par ailleurs, il est indiqué que les frais de relogement et indemnités d'éviction ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt dès lors que ces charges ne sont pas limitativement énumérés au premier alinéa du II de l'article 199 ter viciés du CGI et qu'elles ne constituent pas des dépenses spécifiques à la restauration immobilière. A cet égard, il est rappelé que les frais de relogement s'entendent des frais engagés par un propriétaire pour loger temporairement son locataire durant les travaux affectant le logement loué. Les indemnités d'éviction sont versées au locataire pour la réalisation des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

3. Cas particuliers

a. Provisions pour dépenses des travaux de la copropriété

280

Le deuxième alinéa du II de l'article 199 ter viciés du CGI dispose qu'ouvre droit à la réduction d'impôt la fraction des provisions versées par le propriétaire pour dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement employé par le syndic de la copropriété au paiement desdites dépenses.

Autrement dit, les appels de provisions pour les dépenses de travaux des parties communes décidées par l'assemblée générale des propriétaires ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve que ces provisions aient été effectivement versées par les propriétaires et employées par le syndic au paiement de ces dépenses aux entrepreneurs.

290

En conséquence, les appels de fonds du syndic ou de l'association foncière urbaine (AFU) en prévision de travaux qui ne seront réalisés et réglés aux entreprises que l'année suivante, ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt au titre de l'année de leur versement au syndic ou à l'association par le propriétaire. Elles le seront, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, au titre de l'année au cours de laquelle le syndic ou l'association aura effectivement réglé les dépenses de travaux aux entrepreneurs.

b. Frais accessoires

300

En sus des sommes effectivement payées au cours de l'année d'imposition à raison des travaux de restauration proprement dits, il convient de comprendre dans la base de la réduction d'impôt, sous réserve qu'elles aient été payées par le contribuable pendant la période d'éligibilité des dépenses, les dépenses connexes et accessoires tels que les honoraires versés à l'architecte en contrepartie de l'établissement et du contrôle des devis, ainsi que de la direction et de la surveillance des travaux.

B. Dépenses spécifiques

1. Frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration

310

Dans le cas où l'opération est menée par un ensemble de propriétaires groupés en association foncière urbaine (AFU), les frais d'adhésion à cette association, qu'il s'agisse d'une association libre ou autorisée, sont compris dans la base de la réduction d'impôt dès lors qu'ils ont été exposés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique (ou s'inscrivant dans le cadre d'un PSMV approuvé) et que les dépenses qui affectent l'immeuble sont elles-mêmes éligibles à la réduction d'impôt.

2. Dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique

320

L'ensemble des dépenses de travaux imposés ou autorisés en application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux secteurs, quartiers et zones concernés est éligible à la réduction d'impôt.

Il pourra notamment s'agir :

- de dépenses de travaux de démolition imposés ou autorisés par l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme et prévus par le PSMV approuvé ou par la déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants prévus par le PSMV approuvé ou imposés par la DUP et rendus nécessaires par ces démolitions ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage ;
- de dépenses de travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, c'est-à-dire effectués en vue de rendre habitables des combles, greniers, parties communes de tout ou partie d'un immeuble, sous réserve que cette transformation soit réalisée en conformité avec le PSMV approuvé ou la DUP ; ces travaux peuvent s'accompagner d'une restructuration du volume intérieur des locaux, notamment par la création de mezzanines. En particulier, il n'est pas exigé que ces travaux de transformation soient effectués dans le volume bâti existant, dès lors qu'ils sont réalisés en conformité avec le PSMV approuvé ou la DUP ;

- et, plus généralement, de toutes les dépenses de travaux, dès lors qu'elles sont conformes à la DUP ou au PSMV approuvé et qu'elles sont réalisées avec l'accord ou l'avis de l'architecte des bâtiments de France, y compris les travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement.

IV. Souscriptions de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

330

La réduction d'impôt s'applique également au titre de la souscription par les contribuables de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

A. Souscriptions réalisés directement par le contribuable

340

Les parts de SCPI acquises directement par le contribuable doivent être souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle. La quote-part des revenus provenant de la souscription doit, par ailleurs, être imposée, au nom du contribuable, dans la catégorie des revenus fonciers.

B. Souscriptions réalisés par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés.

350

Les parts de SCPI peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, dont l'activité revêt un caractère purement civil, à la condition que les revenus provenant de la souscription soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Les parts de SCPI doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle dont les bénéfices relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux ou des bénéfices agricoles ou sont imposés à l'impôt sur les sociétés.

C. Dispositions communes

1. Nature de la SCPI

360

Les SCPI concernées par la réduction d'impôt sont celles régies par les dispositions de [l'article L. 214-50 du code monétaire et financier \(CoMoFI\)](#) à [l'article L. 214-84-3 du CoMoFI](#). Elles s'entendent de celles instaurées par la [loi modifiée n° 70-1300 du 31 décembre 1970](#) qui ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à l'exclusion de toutes souscriptions de parts d'autres types de sociétés (société civile d'attribution, société civile de location).

Les SCPI à capital variable ne peuvent pas ouvrir droit à la réduction d'impôt. En effet, pour ce type de société, une partie du prix de souscription est en permanence affectée à un compte de réserve de liquidités afin de permettre le rachat éventuel des parts ou les retraits qui sont compensés par de nouvelles souscriptions. Les conditions d'affectation exclusives des souscriptions aux investissements immobiliers éligibles ne peuvent donc pas, dans ce cas, être respectées.

2. Nature de la souscription

370

L'investissement réalisé doit consister en une souscription de parts en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI. Les souscriptions en numéraire au capital de SCPI s'entendent exclusivement de celles dont le montant est libéré en espèces, par chèque ou par virement.

La souscription peut également être réalisée par voie d'incorporation au capital de sommes laissées en compte courant à la disposition de la société. Sont en revanche exclues du bénéfice de l'avantage fiscal, les souscriptions de parts émises en rémunération d'apports en nature.

La souscription de parts acquises en indivision ne fait pas obstacle à l'application de la réduction d'impôt. En revanche, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembré. Lorsque le porteur détient à la fois des parts sociales dont le droit de propriété est démembré et des parts en pleine propriété, seuls les titres acquis en pleine propriété ouvrent droit à la réduction d'impôt.

3. Affectation de la souscription

380

L'avantage fiscal est accordé aux contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition :

- qu'au moins 65 % du montant de cette souscription servent exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt ;

- et qu'au moins 30 % du montant de cette souscription servent exclusivement à financer l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles éligibles à la réduction d'impôt.

Ces conditions d'affectation s'apprécient de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées. Elles s'apprécient au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du seul 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 ne doit pas être soustraite du montant de la souscription.

Exemple :

Un contribuable réalise une souscription de 2 000 € dont la répartition est décomposée comme suit :

- 1 200 € affectés au financement de dépenses éligibles ;
- 580 € affectés au financement de l'acquisition d'un immeuble éligible ;
- 160 € destinés à couvrir les frais de collecte ;
- 60 € destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

Les conditions d'affectation du montant de la souscription s'apprécient comme suit :

- montant minimum devant être affecté au financement de dépenses éligibles : $65 \% \times (2\,000 - 160) = 1\,196 \text{ €}$;

- montant minimum devant être affecté au financement de l'acquisition d'un immeuble éligible : $30 \% \times (2\,000 - 160) = 552 \text{ €}$.

Les conditions d'affectation sont donc dans ce cas satisfaites dès lors que :

- 1 200 € sont affectés au financement de dépenses éligibles. Ce montant est effectivement supérieur au montant minimum (1 196 €) devant être affecté à ces dépenses ;
- 580 € sont affectés au financement de l'acquisition d'un immeuble éligible. Ce montant est effectivement supérieur au minimum (552 €) devant être affecté à cette acquisition ;

Dans cet exemple, la souscription ouvre donc droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

4. Délai pour affecter la souscription

390

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 lorsqu'au moins 65 % du montant de cette souscription a été employé au financement de dépenses éligibles et qu'au moins 30 % a servi à financer l'acquisition d'un immeuble éligible.

Le terme à retenir pour la réalisation de ces conditions relatives à l'affectation 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. Pourra notamment être retenue la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition s'agissant des sommes devant être affectées à l'acquisition d'un immeuble éligible, et de la date de l'acceptation d'un devis ou de la date à laquelle les contrats relatifs à une opération de restauration immobilière ont été régulièrement formés entre les parties s'agissant des sommes devant être affectées au financement de dépenses éligibles.

Les souscriptions doivent être annuelles. En cas de pluralité de souscriptions au cours de la même année, le délai de dix-huit mois court à compter de la clôture de chacune des souscriptions.