RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RES-000079-20201217
Date de publication : 17/12/2020
Date de fin de publication : 09/03/2021

RESCRIT - IR - Réduction d'impôt « Pinel » - Appréciation de la notion de bâtiment d'habitation collectif

Positionnement du document dans le plan :

RES - Rescrits
IR - Réduction d'impôt « Pinel » - Appréciation de la notion de bâtiment d'habitation collectif

Question :

Dans le but de rendre l'aide à l'investissement locatif intermédiaire cohérente avec l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, l'article 161 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a modifié le A du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI) pour réserver l'eligibilité au dispositif, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021, à la condition que les logements soient situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

Les villas individuelles construites au sein d'une copropriété, ou encore les villas construites de manière jumelée ou en bande, sont-elles des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif au sens de ces dispositions ?

Réponse :

La notion de bâtiment d'habitation collectif existe déjà en droit fiscal, l'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 ayant créé un abattement exceptionnel en matière de plus-values immobilières, dans les cas où le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le III-B-2-b-1° § 300 du BOI-RFPI-PVI-20-20, qui commente cette disposition, définit la notion de bâtiment d'habitation collectif en précisant que « le cessionnaire doit s'engager à réaliser et à achever des logements collectifs groupés (horizontaux, superposés ou en bandes) dans un bâtiment ou un immeuble autre qu'individuel au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ».

Les bâtiments individuels au sens de l'article L. 231-1 du CCH, relatif au contrat de construction d'une maison individuelle, sont les « immeubles à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage ».

La notion de bâtiment d'habitation collectif nécessite donc la réalisation d'un nombre minimal de logements, qui doit obligatoirement être supérieur à deux.

En outre, ces logements doivent être groupés dans un seul et même bâtiment, pour que celui-ci puisse recevoir la qualification de « collectif ».

Certes, ce regroupement n'implique pas nécessairement la superposition verticale des logements, ces derniers pouvant également être alignés ou en bande.

Toutefois, quelle que soit la configuration des logements, la construction doit se présenter comme un seul bâtiment caractérisé par une unité de structure (fondation, toiture, gros œuvre, etc.).

Ainsi, ne peuvent être qualifiées de bâtiment collectif des constructions à usage d'habitation qui ne comprennent pas plus de deux logements chacune.

À cet égard, est sans incidence sur cette qualification, la circonstance que ces constructions seraient jumelées, groupées en bande ou même construites au sein d'une copropriété.

D'ailleurs, il est rappelé que l'Institut national de la statistique et des études économiques assimile expressément le « logement individuel groupé » à une catégorie de construction individuelle et non à une construction collective.

Dans ces conditions, les villas individuelles construites au sein d'une copropriété et les villas construites de manière jumelée voire en bande ne constituent pas des bâtiments d'habitation collectifs au sens de l'article 161 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

Document lié :

BOI-IR-RICI-360-10-30 : IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Champ d'application - Caractéristiques des immeubles éligibles

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 03/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12600-PGP.html/identifiant=BOI-RES-000079-20201217