RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-10-30-20210621
Date de publication : 21/06/2021
Date de fin de publication : 22/08/2024

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

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 1 : Champ d'application
Section 3 : Caractéristiques des immeubles éligibles

Sommaire :

I. Immeuble à usage de logement
II. Situation de l'immeuble
A. Investissements réalisés en métropole
1. Zones géographiques éligibles de plein droit
a. Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements
b. Communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'ayant été dans un délai de huit ans précédant l'investissement
1° Précisions concernant les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense
2° Précisions concernant les communes dont le territoire a été couvert par un contrat de redynamisation de site de défense dans un délai de huit ans précédant l'investissement
2. Communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif éligibles sous agrément jusqu'au 31 décembre 2017 sous réserve de dispositions transitoires
a. Communes classées dans la zone B2
1° Investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013
2° Investissements réalisés du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2017, et en application de dispositions transitoires, jusqu'au 15 mars 2019
a° Investissements réalisés du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2017
b° Investissements réalisés du 1er janvier 2018 au 15 mars 2019
b. Communes classées dans la zone C
1° Investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016
2° Investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2017 et, en application de dispositions transitoires, jusqu'au 15 mars 2019
a° Investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2017
b° Investissements réalisés du 1er janvier 2018 au 15 mars 2019

3. Autres précisions
B. Investissements réalisés outre-mer
C. Dates de réalisation de l'investissement à retenir
III. Performance énergétique globale des logements
A. Investissements réalisés en métropole
1. Constructions neuves
a. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
b. Logements qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
2. Logements anciens
a. Niveau de performance énergétique globale exigé
b. Modalités de justification
B. Investissements réalisés outre-mer
1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
a. Dispositions générales
b. Constructions neuves
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
c. Logements anciens
1° Niveau de performance énergétique globale exigé
2° Modalités de justification
2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
a. Dispositions générales
b. Niveau de performance énergétique globale exigé
c. Modalités de justification
C. Notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives à la performance énergétique globale en métropole et dans les départements d'outre-mer
1. Constructions neuves
2. Logements anciens

Actualité liée : 21/06/2021 : IR - Réduction d'impôt « Pinel » - Appréciation de la notion de bâtiment d'habitation collectif pour l'application de l'article 161 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et de l'article 169 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021

I. Immeuble à usage de logement

1

La réduction d'impôt s'applique aux immeubles à usage de logement au sens de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) à l'article R. 111-17-3 du CCH.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I § 1 à 10 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

5

Afin 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 et l'article 169 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 exigent que les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement (visés au A du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts [CGI]) ou que le contribuable fait construire (visés au 1° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI) soient situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

Cette condition ne s'applique pas aux autres investissements mentionnés au B du I de l'article 199 novovicies du CGI.

Un bâtiment d'habitation collectif s'entend d'un immeuble d'habitation autre qu'un bâtiment individuel au sens de l'article L. 231-1 du CCH.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-RES-IR-000079.

Ces dispositions s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021, étant rappelé que la date de réalisation de l'investissement s'entend :

- s'agissant de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, de celle de la signature de l'acte authentique d'achat (pour plus de précision sur ce point, il convient de se reporter aux I-B § 40 et II-B § 80 du BOI-IR-RICI-360-10-10) ;

- s'agissant du logement que le contribuable fait construire, de celle du dépôt de la demande de permis de construire (pour plus de précision sur ce point, il convient de se reporter au VIII-B § 460 du BOI-IR-RICI-360-10-10).

II. Situation de l'immeuble

A. Investissements réalisés en métropole

1. Zones géographiques éligibles de plein droit

a. Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements

10

Conformément aux dispositions du IV de l'article 199 novovicies du CGI, les logements éligibles aux réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

L'article 18-0 bis C de l'annexe IV au CGI précise que ces communes s'entendent de celles classées dans les zones A et B1 telles qu'elles sont définies à l'article D. 304-1 du CCH.

11

Pour les investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») et du 1er septembre au 30 septembre 2014 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes classées dans les zones A et B1 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier » dont la liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement (Journal officiel du 3 mai 2009).

12

Pour les investissements réalisés du 1er octobre 2014 au 5 juillet 2019 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve des dispositions transitoires suivantes.

Pour les communes déclassées de la zone A à la zone B1, listées à l'annexe II de l'arrêté du 1er août 2014 précité, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014, le zonage du territoire prévu au **II-A-1-a § 11** reste applicable aux logements :

- ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er octobre 2014 et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de dix-huit mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire ;

- pour lesquels une promesse de vente a acquis date certaine avant le 1er octobre 2014 ;

- que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er octobre 2014.

De même, pour les communes déclassées de la zone B1 à la zone B2, listées à l'annexe III de l'arrêté du 1er août 2014 précité, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014, le zonage du territoire prévu au **II-A-1-a § 11** reste applicable aux logements :

- ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er janvier 2015 et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de dix-huit mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire ;

- pour lesquels une promesse de vente a acquis date certaine avant le 1er janvier 2015 ;

- que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er janvier 2015.

13

Pour les investissements réalisés à compter du 6 juillet 2019 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

15

Pour plus de précision sur les dates de réalisation de l'investissement à retenir, il convient de se reporter, sous réserve des dispositions transitoires pour les logements situés dans des communes ayant été déclassées de zone, au tableau figurant au II-C § 65.

b. Communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'ayant été dans un délai de huit ans précédant l'investissement

16

Conformément aux dispositions du IV de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans des communes dont le territoire :

- est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD), et ce, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2017, conformément à l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 ;

- ou a été couvert par un CRSD dans un délai de huit ans précédant l'investissement, et ce, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2018, conformément à l'article 11 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019.

Remarque : Pour plus de précisions sur les dates de réalisation de l'investissement à retenir, il convient de se reporter au tableau figurant au II-C § 65.

17

La période d'éligibilité à la réduction d'impôt « Pinel » des investissements réalisés dans des communes dont le territoire est ou a été couvert par un CRSD s'apprécie de date à date à compter de la date de signature du CRSD et jusqu'à l'expiration d'un délai de huit ans suivant le terme du contrat.

Les communes dont le territoire est ou a été couvert par un CRSD, éligibles à la réduction d'impôt, sont celles visées, à la date de réalisation de l'investissement, dans le périmètre du CRSD signé, et ce, que ces communes soient mentionnées directement ou indirectement (communautés de communes, communautés d'agglomération, etc.).

La liste des CRSD est disponible sur le site internet du ministère des armées (www.defense.gouv.fr).

1° Précisions concernant les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense

18

En pratique, les CRSD étant conclus, en principe, pour une durée de quatre années, reconductible une fois, par un avenant d'un an au maximum, sont donc éligibles à la réduction d'impôt les investissements réalisés :

- à compter de la date de signature du CRSD et, en toute hypothèse, au plus tôt depuis le 1er janvier 2017 ;

- et jusqu'au terme de la durée de chaque CRSD et, en toute hypothèse, au plus tard jusqu'au 31 décembre 2024. Le fait que la durée d'un CRSD puisse aller au-delà de la période d'éligibilité des investissements au dispositif « Pinel », qui s'éteint au 31 décembre 2024, n'est pas de nature à proroger l'application de la réduction d'impôt dans des communes dont le territoire est couvert par un CRSD.

Remarque : Le terme du contrat s'entend de la fin de la durée maximale de cinq années et non de la fin de l'exécution des actions découlant du contrat, quand bien même l'exécution de ces actions s'étalerait au-delà de la durée maximale de cinq années.

2° Précisions concernant les communes dont le territoire a été couvert par un contrat de redynamisation de site de défense dans un délai de huit ans précédant l'investissement

19

En pratique, sont éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » les investissements réalisés, depuis le 1er janvier 2018 et au plus tard le 31 décembre 2024, au sein des communes dont le CRSD est arrivé à son terme au plus tard huit années avant la date de réalisation de l'investissement.

Remarque : Le terme du contrat s'entend de la fin de la durée maximale de cinq années et non de la fin de l'exécution des actions découlant du contrat, quand bien même l'exécution de ces actions s'étalerait au-delà de la durée maximale de cinq années.

Exemple : Au sein d'une commune ayant été couverte par un CRSD dont le terme remonte au 6 décembre 2013 (le territoire de la commune ayant donc été couvert par ce contrat jusqu'au 5 décembre 2013), un investissement réalisé le 5 décembre 2021 est, toutes autres conditions étant remplies, éligible à la réduction d'impôt.

2. Communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif éligibles sous agrément jusqu'au 31 décembre 2017 sous réserve de dispositions transitoires

20

En application de mesures transitoires, les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent également, sous conditions, aux investissements réalisés dans les communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif.

L'article 2 terdecies E de l'annexe III au CGI précise que ces communes s'entendent :

- pour l'application du deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, de celles classées dans la zone B2 telle qu'elle est définie à l'article D. 304-1 du CCH ;

- pour l'application du quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, de celles classées dans la zone C telle qu'elle est définie à l'article D. 304-1 du CCH.

Conformément au c du 1° du I de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 modifié par l'article 187 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2018 dans les communes classées dans les zones B2 et C ne sont en principe plus éligibles à la réduction d'impôt « Pinel ».

Toutefois, le bénéfice de l'avantage fiscal est maintenu pour les acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 15 mars 2019.

Pour plus de précisions sur les dates de réalisation de l'investissement à retenir, il convient de se reporter au tableau figurant au II-C § 65.

a. Communes classées dans la zone B2

23

Pour les investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») et du 1er septembre au 30 septembre 2014 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes classées dans la zone B2 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier » dont la liste est fixée par l' arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

25

Pour les investissements réalisés du 1er octobre 2014 au 31 décembre 2017, voire 15 mars 2019 lorsque les dispositions transitoires du second alinéa du III de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 modifié par l'article 187 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 sont applicables (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone B2 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014.

Ce nouveau zonage s'applique aux investissements réalisés du 1er octobre 2014 au 15 mars 2019 (sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter au tableau figurant au II-C § 65), sous réserve de dispositions transitoires pour les logements situés dans des communes ayant été déclassées de zone.

Ainsi, pour les communes déclassées de la zone B1 à la zone B2, listées à l'annexe III de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014, le zonage du territoire prévu au **II-A-2-a § 23** reste applicable aux logements :

- ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er janvier 2015 et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de dix-huit mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire ;

- pour lesquels une promesse de vente a acquis date certaine avant le 1er janvier 2015 ;

- que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er janvier 2015.

27

Selon la date de leur réalisation, les investissements réalisés en zone B2 sont éligibles de plein droit à la réduction d'impôt (**II-A-2-a § 30**) ou à la condition que les communes, dans lesquelles les logements sont situés, aient fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat (**II-A-2-a-2°-a° § 40 à 48**).

1° Investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013

30

Conformément aux dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, les investissements réalisés du 1er janvier au 30 juin 2013 afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 ouvrent droit, toutes conditions étant par ailleurs remplies, au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » sans agrément préalable.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au II-C § 65.

2° Investissements réalisés du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2017, et en application de dispositions transitoires, jusqu'au 15 mars 2019

a° Investissements réalisés du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2017

40

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, dans sa rédaction antérieure à l'adoption de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 réalisés à compter du 1er juillet 2013 ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Duflot » (investissements réalisés du 1er juillet 2013 au 31 août 2014) ou « Pinel » (investissements réalisés du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017) à la condition que ces communes fassent l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du CCH.

Le c du 1° du I de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit la suppression à compter du 1er janvier 2018 de l'éligibilité au dispositif « Pinel » des investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 sous réserve de dispositions transitoires (II-A-2-a-2°-b° § 48).

Les conditions de délivrance de l'agrément du représentant de l'État dans la région sont définies par l'article 4 du décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

43

La décision d'agrément prend la forme d'un arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Conformément au principe énoncé au VII de l'article 4 du décret n° 2013-517 du 19 juin 2013, sont éligibles à l'avantage fiscal les seuls investissements afférents à des logements situés dans une commune de la zone B2 réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral accordant l'agrément pour cette commune.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au II-C § 65.

47

Par exception, et conformément aux dispositions du V de l'article 4 du décret n° 2013-517 du 19 juin 2013, le bénéfice de l'arrêté accordant l'agrément de la commune concernée peut toutefois être invoqué dès sa mise en ligne sur le site internet de la préfecture.

En conséquence, les investissements afférents à des logements situés dans une commune de la zone B2 réalisés à compter de la mise en ligne de l'arrêté accordant l'agrément de cette commune sur le site internet de la préfecture sont éligibles à la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

Exemple : L'arrêté accordant l'agrément dans une commune de la zone B2 est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 25 avril 2014. En principe, les investissements réalisées dans cette commune ne sont donc éligibles à l'avantage fiscal qu'à compter du 26 avril 2014, date d'entrée en vigueur de l'arrêté accordant l'agrément de la commune concernée.

Toutefois, cet arrêté a été par ailleurs mis en ligne sur le site internet de la préfecture le 23 avril 2014.

Dès lors, étant donné que la mise en ligne sur le site internet de la préfecture de l'arrêté accordant l'agrément de la commune concernée est intervenue le 23 avril 2014, le bénéfice de cet arrêté peut être invoqué à compter de cette même date.

En conséquence, les investissements réalisés dans cette commune à compter du 23 avril 2014 peuvent ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

b° Investissements réalisés du 1er janvier 2018 au 15 mars 2019

48

Conformément aux dispositions du second alinéa du III de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 modifié par l'article 187 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, les acquisitions de logements réalisées dans les communes de la zone B2, ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017, demeurent éligibles au dispositif « Pinel », à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 15 mars 2019.

Ces dispositions transitoires ne concernent que les communes de la zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région dans les conditions prévues au II-A-2-a-2°-a° § 40 à 47 au plus tard le 31 décembre 2017.

b. Communes classées dans la zone C

1° Investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016

50

Les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016 afférents à des logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent droit ni au bénéfice de l'avantage fiscal « Duflot », ni au bénéfice de l'avantage fiscal « Pinel », y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts. Cet agrément n'a en effet de portée que pour le bénéfice du dispositif « Scellier ».

Remarque : Les communes de la zone C correspondent à l'ensemble des communes du territoire métropolitain qui ne sont pas classées dans les zones A, B1 ou B2 définies aux II-A-1 et 2 § 10 à 48.

2° Investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2017 et, en application de dispositions transitoires, jusqu'au 15 mars 2019

a° Investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2017

53

Conformément aux dispositions du quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI, issues du 2° du I et du II de l'article 68 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, les investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2017, afférents à des logements situés dans les communes de la zone C caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière, ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel », à la condition que ces communes fassent l'objet d'un agrément du représentant de l'Etat dans la région après avis conforme du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du CCH.

Le c du 1° du I de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit la suppression à compter du 1er janvier 2018 de l'éligibilité au dispositif « Pinel » des investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone C sous réserve de dispositions transitoires (**II-A-2-b-2°-b° § 54**).

Les communes situées en zone C, pouvant faire l'objet dans des conditions définies par décret d'un agrément du représentant de l'Etat dans la région, sont celles mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014.

Les conditions de délivrance de l'agrément sont définies à l'article 2 du décret n° 2017-761 du 4 mai 2017 relatif à l'agrément et au classement des communes pour l'application du quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI et à l'actualisation pour 2017 des plafonds de loyer et de ressources des locataires prévus pour l'application du III du même article.

Enfin, en application du II de l'article 68 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, la réduction d'impôt « Pinel » ne s'applique en 2017 dans les communes de la zone C qu'aux acquisitions de logements ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire, réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'agrément de la

commune concernée.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont récapitulées au II-C § 65.

b° Investissements réalisés du 1er janvier 2018 au 15 mars 2019

54

Conformément aux dispositions du second alinéa du III de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 modifié par l'article 187 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, les acquisitions de logements réalisées dans les communes de la zone C, ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017, demeurent éligibles au dispositif « Pinel », à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 15 mars 2019.

Ces dispositions transitoires ne concernent que les communes de la zone C ayant fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région dans les conditions prévues au **II-A-2-b § 53** au plus tard le 31 décembre 2017.

3. Autres précisions

55

Pour le classement des communes par zones (II-A-1 et 2 § 10 à 54), dans le cas d'une fusion de deux communes (fusion en association ou fusion simple), le zonage à retenir pour la nouvelle commune issue de la fusion est le suivant :

- si les deux communes qui fusionnent étaient classées dans la même zone, la commune issue de la fusion reste classée dans cette même zone ;

- si les deux communes qui fusionnent étaient classées dans deux zones différentes, la commune issue de la fusion est classée dans la zone se caractérisant par le déséquilibre le plus important entre l'offre et la demande de logements.

Les mêmes principes s'appliquent si la fusion concerne plus de deux communes.

B. Investissements réalisés outre-mer

60

Conformément aux dispositions du premier alinéa du XII de l'article 199 novovicies du CGI, les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » s'appliquent également aux investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna).

C. Dates de réalisation de l'investissement à retenir

65

Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions mentionnées au présent II sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement
Acquisition d'un logement neuf achevé Acquisition d'un logement qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Date de l'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ou réhabilité	
Acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement par le contribuable Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA	
Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable	
Construction d'un logement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire.

III. Performance énergétique globale des logements

70

Conformément aux dispositions du II et du 1° du XII de l'article 199 novovicies du CGI, le bénéfice des réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon que le logement est situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer. Cette disposition n'est pas applicable aux investissements afférents à des logements situés à Mayotte.

A. Investissements réalisés en métropole

80

Pour les investissements réalisés en métropole, le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires au classement des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et au niveau de performance énergétique globale et plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

1. Constructions neuves

a. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

90

Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013 doivent bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

2° Modalités de justification

100

Sur les modalités de justification du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », il convient de se reporter au IV-B-2-c § 240 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20. Toutefois, il est précisé que la justification de ce label est apportée par le contribuable sur demande de l'administration.

Remarque 1 : La réduction d'impôt s'applique également aux logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 1er janvier 2013 pour lesquels le contribuable peut justifier du respect par anticipation de la réglementation thermique 2012. A cet effet, le contribuable doit pouvoir présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation à établir à l'achèvement des travaux pour les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiment, mentionnée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

Remarque 2 : Pour plus de précisions sur la réglementation thermique 2012, se reporter au **III-A-1-b § 110 et 120**.

b. Logements qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

110

Les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013 doivent respecter les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'article R. 111-20 du CCH, selon les prescriptions fixées par l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments prévu au II du même article. Il s'agit, en pratique, de la réglementation thermique 2012.

2° Modalités de justification

120

Pour justifier du respect de la réglementation thermique 2012, le contribuable doit présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation mentionnée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011.

2. Logements anciens

a. Niveau de performance énergétique globale exigé

130

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au IV-B-3-b § 260 et 270 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

Remarque : Le niveau de performance énergétique globale s'applique à l'ensemble des logements anciens quelle que soit la date de la demande de permis de construire déposée au titre des travaux. La circonstance que la demande de permis de construire déposée au titre des travaux intervienne avant le 1er janvier 2013 ne fait donc pas échec à l'exigence de

performance énergétique globale.

b. Modalités de justification

140

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au IV-B-3-c § 280 et 290 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20. Toutefois, il est précisé que les justificatifs attestant du respect du niveau de performance énergétique globale exigé sont présentés sur demande de l'administration.

B. Investissements réalisés outre-mer

1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

a. Dispositions générales

150

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est prévu aux 1° à 3° de l'article 46 AZA octies-0 AA de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires et au niveau de performance énergétique globale des logements pour l'application au titre de l'investissement locatif dans les départements d'outre-mer de la réduction d'impôt sur le revenu prévue au XII de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer (à l'exception de Mayotte) pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, selon le cas, a été déposée à compter du 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013.

b. Constructions neuves

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

160

Les logements situés en Guyane, en Martinique et à La Réunion doivent respecter les prescriptions prévues à l'article R. 162-1 du CCH et à l'article R. 162-2 du CCH.

Les logements situés en Guadeloupe doivent respecter les dispositions prévues par la délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative à la réglementation thermique et aux caractéristiques thermiques de l'enveloppe des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, par la délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative à la production d'eau chaude sanitaire par énergie renouvelable ou par énergie de récupération dans les bâtiments en Guadeloupe et par la délibération du 19 avril 2011 du conseil régional de la Guadeloupe relevant du domaine du règlement relative aux systèmes de refroidissement et à la performance énergétique des appareils de climatisation individuels.

2° Modalités de justification

170

La justification du niveau de performance énergétique globale exigé pour les logements neufs est apportée, sur demande de l'administration, par la production d'une attestation sur l'honneur délivrée par le vendeur ou le maître d'ouvrage de l'opération de construction du logement. Cette attestation précise, en outre :

- la nature du logement (maison individuelle ou appartement) ;

- l'adresse du logement concerné ;

- la référence du permis de construire, la date du dépôt de la demande de permis de construire ainsi que la date de son obtention.

c. Logements anciens

1° Niveau de performance énergétique globale exigé

180

Les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion doivent respecter cumulativement :

- une exigence thermique qui s'entend de l'intégration au logement de l'un des dispositifs mentionnés au c du 1 du I de l'article 18 quater de l'annexe IV au CGI ;

- une exigence énergétique qui s'entend de l'intégration au logement d'un au moins des équipements mentionnés aux 4, 5 et 6 du I de l'article 18 quater de l'annexe IV au CGI et selon les mêmes conditions.

2° Modalités de justification

190

La justification du niveau de performance énergétique globale exigé pour les logements anciens est apportée, sur demande de l'administration, par la production des factures détaillées des travaux précisant leur nature exacte, leur coût et leur conformité aux critères techniques exigés ou par une attestation du vendeur de l'immeuble ou de l'entreprise ayant réalisé les travaux qui doit comporter ces mêmes mentions.

2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer

a. Dispositions générales

200

Pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer, le niveau de performance énergétique globale exigé, qui varie selon la collectivité, est prévu aux 4° et 5° de l'article 46 AZA octies-0 AA de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2013-749 du 14 août 2013 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires et au niveau de performance énergétique globale des logements pour l'application au titre de l'investissement locatif en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna de la réduction d'impôt sur le revenu prévue au XII de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, selon le cas, a été déposée à compter du 18 août 2013, date

d'entrée en vigueur du décret précité.

b. Niveau de performance énergétique globale exigé

203

Pour les logements situés en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin et dans les îles Wallis et Futuna, le niveau de performance globale exigé est identique à celui prévu au III-B-1-c-1° § 180.

Les logements situés à Saint-Pierre-et-Miquelon, doivent, quant à eux, respecter cumulativement :

- une exigence thermique qui s'entend de l'intégration au logement de matériaux d'isolation thermique mentionnés aux 1° et 2° à 4° du b du 2 du I de l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI ou d'appareils de régulation de chauffage mentionnés au c du 2 du I de l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI ;

- une exigence énergétique qui s'entend de l'intégration au logement d'un au moins des équipements mentionnés aux 4, 5 et 6 du I de l'article 18 quater de l'annexe IV au CGI et selon les mêmes conditions.

Remarque : Pour les investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer, le niveau de performance énergétique est identique, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de logements anciens.

c. Modalités de justification

207

Les modalités de justification du niveau de performance énergétique global exigé pour les investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer sont identiques à celles prévues au III-B-1-c-2° § 190.

Remarque : Ces modalités de justification s'appliquent aux logements anciens ainsi qu'aux constructions neuves situés dans les collectivités d'outre-mer.

C. Notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives à la performance énergétique globale en métropole et dans les départements d'outre-mer

210

La notion de construction neuve ou de logement ancien à retenir pour l'application des dispositions relatives aux conditions de performance énergétique globale en métropole et dans les départements d'outre-mer est précisée aux **III-C-1 et 2 § 220 à 240**.

1. Constructions neuves

220

Les constructions neuves s'entendent des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (**III-C-2 § 240**), des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable. Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter aux I et II § 10 à 120 du BOI-IR-RICI-360-10-10 et aux VIII et IX § 440 à 550 du BOI-IR-RICI-

360-10-10.

2. Logements anciens

230

Les logements anciens s'entendent :

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation ;

- des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA ;

- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement ;

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter aux III à VII § 130 à 430 du BOI-IR-RICI-360-10-10.

240

Lorsque les logements anciens sont, le cas échéant, acquis en l'état futur d'achèvement, ces logements sont soumis à la justification du niveau de performance énergétique globale prévu pour les logements anciens.

Dans cette situation, il est précisé que le délai d'achèvement des logements est celui applicable aux acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement. Pour plus de précisions sur le délai d'achèvement, il convient de se reporter aux I et II § 10 à 120 du BOI-IR-RICI-360-10-10.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 21/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8497-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-360-10-30-20210621