

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-70-20220628

Date de publication : 28/06/2022

IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Expérimentation en région Bretagne de l'éligibilité au dispositif « Pinel »

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 7 : Expérimentation en région Bretagne de l'éligibilité au dispositif « Pinel »

Sommaire :

I. Situation de l'immeuble

A. Zones géographiques éligibles

B. Investissements concernés (période d'application de l'expérimentation)

II. Plafonds de loyer et de ressources des locataires

A. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré

1. Dispositions générales

2. Surface à prendre en compte

3. Recettes à prendre en compte

B. Plafonds annuels de ressources des locataires

III. Obligations déclaratives des contribuables et des sociétés

A. Obligations déclaratives de droit commun

1. Principe

2. Adaptations des obligations déclaratives du dispositif « Pinel » dans le cadre de l'expérimentation en région Bretagne

B. Obligations déclaratives complémentaires

1. Contenu de la déclaration complémentaire spécifique

a. Investissement réalisé directement par le contribuable

b. Investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société

2. Modalités de souscription de la déclaration complémentaire spécifique

Actualité liée : 28/06/2022 : IR - Prorogation de l'expérimentation en région Bretagne de l'éligibilité au dispositif « Pinel » et précisions relatives aux obligations déclaratives afférentes (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, art. 92 ; décret n° 2021-289 du 15 mars 2021)

L'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 dispose que, dans la région Bretagne, par dérogation au IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt « Pinel » s'applique, à titre expérimental, exclusivement aux logements situés dans des communes ou des parties de communes qui se caractérisent par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants, déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région Bretagne, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné au premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et du président du conseil régional.

Par dérogation au III de l'article 199 novovicies du CGI, le représentant de l'État dans la région Bretagne arrête, pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement, les plafonds de loyer et de ressources du locataire.

10

Sont également concernés par l'expérimentation les locaux affectés à un usage autre que l'habitation visés au 4° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI, acquis par le contribuable et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement.

En revanche l'expérimentation ne concerne pas la réduction d'impôt « Denormandie » prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI, qui reste applicable en Bretagne dans les conditions de droit commun (pour plus de précisions sur le dispositif « Denormandie », il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-365](#)).

20

Les commentaires exposés aux chapitres 1 à 6 du [BOI-IR-RICI-360](#) sont applicables mutatis mutandis à l'expérimentation du dispositif « Pinel » en région Bretagne sous réserve des dispositions spécifiques à cette expérimentation examinées dans le présent chapitre 7.

I. Situation de l'immeuble

A. Zones géographiques éligibles

30

Conformément aux dispositions du I de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les logements situés en région Bretagne éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » dans le cadre de l'expérimentation du dispositif doivent être situés exclusivement dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants, déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné au premier alinéa de l'article L. 364-1 du CCH et du président du conseil régional.

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois, à l'expiration duquel ils sont réputés avoir été donnés.

40

La liste des communes et parties de communes éligibles est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté de la préfète de la région Bretagne en date du 19 mars 2020 fixant les conditions d'application à titre expérimental de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI pour les logements situés en région Bretagne, publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#).

50

Lorsqu'une commune n'est éligible que pour une partie de son territoire, l'arrêté précise la méthode retenue pour la définir :

- par îlot regroupé pour l'information statistique (IRIS), défini par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et correspondant en principe à un quartier ;
- ou par carreau (en principe zone de 200 mètres sur 200 mètres), également défini par l'INSEE.

Pour connaître la délimitation des parties de la commune éligible, il convient de se reporter au site internet « Géoportail » www.geoportail.gouv.fr/donnees/dispositif-pinel-region-bretagne.

60

Conformément au dernier alinéa de l'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020, toute parcelle cadastrale dont une fraction de la superficie est située dans une partie de commune éligible est considérée comme partie intégrante du périmètre d'éligibilité.

B. Investissements concernés (période d'application de l'expérimentation)

70

Compte tenu des dispositions combinées des I et II de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020, publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#), l'expérimentation du dispositif « Pinel » en région Bretagne s'applique aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire réalisés à compter du 1^{er} avril 2020 et jusqu'au 31 décembre 2024.

80

Toutefois, le zonage du dispositif « Pinel » prévu au IV de l'article 199 novovicies du CGI reste applicable aux acquisitions de logements dans la région Bretagne, pour lesquelles le contribuable peut justifier :

- s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du CCH signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 mars 2020 ;
- dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 mars 2020.

II. Plafonds de loyer et de ressources des locataires

90

Conformément au I de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et par dérogation au III de l'article 199 novovicies du CGI, le représentant de l'État dans la région Bretagne arrête, pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement, les plafonds de loyer et de ressources du locataire.

Compte tenu des dispositions combinées des I et II de l'article 164 de la loi de finances pour 2020 et de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020, publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#), les plafonds de loyer et de ressources fixés par le représentant de l'État en région Bretagne s'appliquent aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire réalisés à compter du 1^{er} avril 2020 et jusqu'au 31 décembre 2024.

Toutefois, il est admis que les plafonds du dispositif « Pinel » prévus au III de l'article 199 novovicies du CGI restent applicables aux acquisitions de logements dans la région Bretagne, pour lesquelles le contribuable peut justifier :

- s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'[article L. 261-15 du CCH](#) signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 mars 2020 ;
- dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 mars 2020.

En cas de conclusion ou de renouvellement d'un bail afférent à un logement acquis jusqu'au 31 mars 2020 ou ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire jusqu'au 31 mars 2020, les plafonds prévus au III de l'article 199 novovicies du CGI continuent de s'appliquer pendant toute la durée de l'engagement de location, éventuellement prorogé.

A. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré

1. Dispositions générales

100

Les plafonds de loyer mensuel par mètre carré à retenir sont fixés par l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020 publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#).

110

À ce plafond de loyer mensuel par mètre carré, il est fait application d'un coefficient multiplicateur égal à $0,7 + 19/S$, S étant la surface à prendre en compte du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Le plafond de loyer mensuel par mètre carré obtenu après application du coefficient multiplicateur doit être multiplié par la surface à prendre en compte du logement.

120

Conformément à l'article 2 de l'arrêté de la préfète de la région Bretagne du 19 mars 2020 publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#), ces plafonds de loyer sont révisés à partir du 1^{er} janvier de l'année 2021, selon les modalités prévues au premier alinéa du a de l'[article 2 duodecimes de l'annexe III au CGI](#) en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence, les plafonds de loyer ainsi obtenus étant arrondis au centime d'euro le plus proche.

130

Lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le sous-loue, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous-locataire.

2. Surface à prendre en compte

140

La surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer des logements est précisée au [IV-C-1 § 320 à 380 du BOI-IR-RICI-230-20-20](#).

3. Recettes à prendre en compte

150

Pour plus de précisions sur les sommes à prendre en compte pour apprécier le respect des plafonds de loyer, il convient de se reporter au [IV-D § 420 à 450 du BOI-IR-RICI-230-20-20](#).

B. Plafonds annuels de ressources des locataires

160

Les plafonds annuels de ressources des locataires sont fixés par l'article 3 de l'arrêté de la préfète de la région Bretagne du 19 mars 2020 publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#).

Ces plafonds sont ceux fixés au 2 du I de l'[article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI](#) en fonction de la localisation du logement selon les zones A bis, A, B1, B2 et C, telles que définies à l'[article D. 304-1 du CCH](#).

La zone servant à déterminer le plafond de ressources correspondant à chaque commune ou partie de commune dans laquelle s'applique l'arrêté de la préfète de la région Bretagne du 19 mars 2020 est mentionnée dans le tableau figurant en annexe 1 dudit arrêté.

170

Dès lors que les plafonds de ressources des locataires applicables en région Bretagne dans le cadre de l'expérimentation du dispositif « Pinel » sont les mêmes que ceux applicables dans le reste du territoire national, les commentaires exposés au [II-A § 160 et 170 du BOI-IR-RICI-360-20-30](#) et au [II-C § 240 à 260 du BOI-IR-RICI-360-20-30](#) restent donc applicables mutatis mutandis aux investissements réalisés du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2024 et portant sur des logements situés dans la région Bretagne.

III. Obligations déclaratives des contribuables et des sociétés

A. Obligations déclaratives de droit commun

1. Principe

180

Sous réserve des adaptations exposées au **III-A-2 § 190**, les contribuables et les sociétés dont les associés entendent bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) pour des investissements réalisés en Bretagne du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2024 sont soumis au respect des obligations déclaratives prévues à l'[article 46 AZA undecies de l'annexe III au CGI](#), à l'[article 46 AZA duodecies de l'annexe III au CGI](#), à l'[article 46 AZA terdecies de l'annexe III au CGI](#) et à l'[article 46 AZA quaterdecies de l'annexe III au CGI](#).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-50](#).

2. Adaptations des obligations déclaratives du dispositif « Pinel » dans le cadre de l'expérimentation en région Bretagne

190

En application du II de l'[article 1^{er} du décret n° 2021-289 du 15 mars 2021 relatif aux obligations déclaratives résultant de l'application de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) et par dérogation aux dispositions :

- de l'[article 46 AZA undecies de l'annexe III au CGI](#), l'engagement de location que le contribuable est tenu de joindre, selon le cas, à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, prévoit que le loyer n'excède pas les plafonds fixés par l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020 publié au [recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020](#) ;
- de l'[article 46 AZA undecies de l'annexe III au CGI](#) et de l'[article 46 AZA quaterdecies de l'annexe III au CGI](#), l'appréciation du plafond de loyer est définie par l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020 publié au recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020 ;
- de l'[article 46 AZA terdecies de l'annexe III au CGI](#), l'attestation annuelle que la société, autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), à laquelle l'immeuble appartient, doit fournir à chacun de ses associés atteste que la location ou la sous-location remplit les conditions de loyer et de ressources prévues par l'arrêté préfectoral du 19 mars 2020 publié au recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 le 26 mars 2020.

B. Obligations déclaratives complémentaires

200

Conformément au III de l'[article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#), les contribuables bénéficiant de la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) pour des investissements réalisés dans le cadre de l'expérimentation en Bretagne doivent souscrire une déclaration annuelle comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

Les modalités d'application de cette obligation déclarative complémentaire spécifique, fixées par le [décret n° 2021-289 du 15 mars 2021](#), diffèrent selon que l'investissement est réalisé directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société.

1. Contenu de la déclaration complémentaire spécifique

a. Investissement réalisé directement par le contribuable

210

En application de l'article 2 du décret n° 2021-289 du 15 mars 2021, le contribuable souscrit, dans les conditions prévues au III-B-2 § 270, l'année suivant l'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou l'acquisition de l'immeuble si elle est postérieure, et chaque année durant l'engagement de location prévu à l'article 199 novovicies du CGI, une déclaration complémentaire spécifique n° 2041-PB (CERFA n° 16135) par logement, qui comporte les informations suivantes :

- son identité et son adresse ;
- l'adresse complète du logement concerné (numéro et nom de rue, code postal, commune, numéro d'appartement, étage, escalier, bâtiment, ou résidence), la référence cadastrale mentionnée dans l'acte authentique d'acquisition, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date d'entrée du premier locataire, la surface habitable au sens de l'article R. 156-1 du CCH, et la surface des annexes au sens de l'arrêté du ministre chargé du logement auquel renvoie l'article D. 331-10 du CCH et l'article D. 353-16 du CCH ;
- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et le montant des charges mensuelles tels qu'ils résultent du bail ;
- la durée de l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pendant une durée minimale de six ou neuf ans, selon l'option choisie ;
- le revenu fiscal de référence du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ainsi que la composition du foyer fiscal du ou des locataires à la date de signature du bail (couple ou personne seule, et nombre de personnes à charge).

220

Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration complémentaire spécifique n° 2041-PB, le contribuable adresse les mêmes informations en précisant :

- le montant prévisionnel du loyer mensuel, charges non comprises, et le montant prévisionnel des charges mensuelles ;
- la date prévisionnelle de sa première mise en location.

230

En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, la déclaration complémentaire spécifique n° 2041-PB est mise à jour l'année suivant celle au cours de laquelle le changement est intervenu.

b. Investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société

240

En application de l'article 4 du décret n° 2021-289 du 15 mars 2021, la société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, mentionnée au A du I de l'article 199 novovicies du CGI, ou la SCPI mentionnée au A du VIII de l'article 199 novovicies du CGI dépose, dans les conditions prévues au III-B-2 § 270, l'année suivant l'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou l'acquisition de l'immeuble si elle est postérieure, et chaque année durant l'engagement de location prévu à l'article 199 novovicies du CGI, une déclaration complémentaire spécifique n° 2041-PB, qui comporte les

informations suivantes :

- ses dénomination sociale et adresse ;
- l'identité et l'adresse de chaque associé ;
- pour chaque associé, le nombre des parts détenues dans la société au 1^{er} janvier et au 31 décembre ;
- pour chaque logement qu'elle détient :
 - son adresse complète (numéro et nom de rue, code postal, commune, numéro d'appartement, étage, escalier, bâtiment, ou résidence) ;
 - la référence cadastrale mentionnée dans l'acte authentique d'acquisition ;
 - sa date d'acquisition ou d'achèvement;
 - la date d'entrée du premier locataire ;
 - la surface habitable au sens de l'article R. 156-1 du CCH et la surface des annexes au sens de l'arrêté du ministre chargé du logement auquel renvoient l'article D. 331-10 du CCH et l'article D. 353-16 du CCH ;
 - le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et le montant des charges mensuelles tels qu'ils résultent du bail ;
 - la durée de l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire à une personne autre que les associés ou un membre de leur foyer fiscal, pendant une durée minimale de six ou neuf ans, selon l'option choisie ;
 - le revenu fiscal de référence du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ainsi que la composition du foyer fiscal du ou des locataires à la date de signature du bail (couple ou personne seule, et nombre de personnes à charge).

250

Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration complémentaire spécifique n° **2041-PB**, la société adresse pour chaque logement les mêmes informations avec les mêmes précisions que celles exposées au [III-B-1-a § 220](#).

260

En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, il convient de se reporter au [III-B-1-a § 230](#).

2. Modalités de souscription de la déclaration complémentaire spécifique

270

En application de l'article 3 du décret n° 2021-289 du 15 mars 2021, la déclaration complémentaire spécifique n° **2041-PB** est effectuée selon les modalités suivantes :

- en cas d'investissement réalisé directement par le contribuable, ce dernier doit effectuer la déclaration dans le cadre de la souscription par voie dématérialisée de la déclaration d'ensemble des revenus prévue au 1 de l'article 170 du CGI, ou dans les cas où la déclaration des revenus mentionnée à l'article 170 du CGI n'est pas souscrite par voie dématérialisée, adresser cette déclaration par courrier à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature ;
- en cas d'investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société, cette dernière doit adresser cette déclaration par courrier à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.