

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-350-10-20-10-20160421

Date de publication : 21/04/2016

IR - Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale - Immeubles ouvrant droit au crédit d'impôt - Conditions communes à tous les immeubles éligibles au crédit d'impôt

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 35 : Intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 2 : Les immeubles ouvrant droit au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale

Sous-section 1 : Conditions communes à tous les immeubles éligibles au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale

Sommaire :

I. Immeubles à usage d'habitation

A. Logements concernés

1. Logements en l'état futur d'achèvement
2. Logements à rénover (« en état futur de rénovation »)
3. Logements que le contribuable fait construire
4. Logements qui ont fait l'objet de la part du vendeur de travaux de transformation ou de réhabilitation
5. Situation des bateaux et péniches à usage d'habitation

B. Définition des dépendances immédiates et nécessaires du logement

1. Principes
2. Terrain entourant l'immeuble
3. Chambres de service et garages

C. Cas particuliers et précisions diverses

1. Indivision de l'immeuble
2. Immeubles grevés d'un droit d'usage ou d'habitation
3. Logement acquis en exécution de contrats de location-accession, de location-vente ou de crédit-bail
4. Logements édifiés en exécution d'un contrat de bail à construction
5. Immeuble affecté pour partie à un usage professionnel
6. Mise en location d'une partie de l'immeuble ou du logement
7. Location saisonnière

D. Acquisitions n'ouvrant pas droit au bénéfice du crédit d'impôt

1. Immeubles ayant antérieurement appartenu au contribuable
2. Immeubles entièrement donnés en location
3. Locaux entièrement inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole
4. Résidences secondaires

- II. Immeubles satisfaisant à des normes minimales d'habitabilité et de surface
 - A. Dispositions applicables aux opérations intervenues avant le 1er juillet 2010
 - 1. Normes minimales de surface
 - 2. Normes minimales d'habitabilité
 - 3. Date à laquelle ces conditions sont appréciées
 - 4. Justification du respect de ces normes
 - B. Dispositions applicables aux opérations intervenues à compter du 1er juillet 2010
- III. Affectation à l'habitation principale à la date du paiement des intérêts
 - A. Définition de l'habitation principale
 - B. Précisions d'origine doctrinales ou jurisprudentielles
 - C. Situation des contribuables titulaires d'un logement de fonction
 - D. Affectation à la date de paiement des intérêts
 - E. Durée de l'affectation à usage d'habitation principale
 - F. Affectation différée en cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire
 - G. Exception en cas de mutation professionnelle
 - H. Situation en cas d'acquisition, contre le paiement d'une rente viagère, d'un immeuble occupé par le créancier
- I. Immeubles dont le droit de propriété est démembré
 - 1. Occupation du logement par l'usufruitier
 - 2. Occupation du logement par le nu-propiétaire

1

Le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition ou de la construction d'un logement, c'est-à-dire d'un immeuble à usage d'habitation **(I)**, satisfaisant à des normes minimales d'habitabilité **(II)** et affectés à l'habitation principale **(III)**.

I. Immeubles à usage d'habitation

10

L'immeuble concerné s'entend du local à usage d'habitation 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 du CCH, ainsi que, sous certaines conditions, de ses dépendances immédiates et nécessaires, y compris le cas échéant les garages et emplacements de stationnement.

20

Le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou ancien. En pratique, il peut s'agir de logements situés dans un ensemble immobilier collectif ou d'une maison individuelle.

Il peut s'agir indifféremment d'un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, d'un logement ancien, à rénover ou non, ou d'un logement à construire.

Il peut s'agir également d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation.

A. Logements concernés

1. Logements en l'état futur d'achèvement

30

L'acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) se caractérise par un contrat dans lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux par l'acquéreur ([CCH, art. L. 261-3](#)).

Aucune condition de délai d'achèvement des travaux n'est exigée en tant que telle. Cela étant, dès lors que le contribuable doit affecter le logement à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt, il en résulte que le logement doit en pratique être achevé à cette date.

Remarque : Sur la notion d'habitation principale et les modalités particulières d'application du crédit d'impôt en cas d'acquisition en l'état futur d'achèvement, il convient de se reporter au [III § 300 à 410](#).

2. Logements à rénover (« en état futur de rénovation »)

40

La vente d'immeuble à rénover, dans les conditions prévues à l'[article L. 262-1 du CCH](#) est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, et s'engage à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur l'immeuble ou la partie d'immeuble cédé. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Ces travaux ne peuvent consister en des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

Le contrat doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique. Il précise :

- la description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'[article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) ;
- la description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;
- le prix de l'immeuble ;
- le délai de réalisation des travaux ;
- la justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
- les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des [articles L. 111-15 et L. 111-16 du CCH](#) en application des [articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances](#).

Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa

révision.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

3. Logements que le contribuable fait construire

50

Les logements que le contribuable fait construire s'entendent des immeubles à usage d'habitation que le contribuable fait construire sur un terrain lui appartenant ou dans le cadre d'un bail à construction.

S'agissant du logement que le contribuable fait construire, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des prêts contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction.

Lorsque le contribuable est déjà propriétaire du terrain d'assiette, sont éligibles au crédit d'impôt les intérêts de prêts contractés au titre des seules dépenses de construction du logement.

Remarque : Pour plus de précisions sur les dépenses susceptibles d'être financées par l'emprunt dont les intérêts ouvrent droit au crédit d'impôt, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-350-10-40](#).

Aucune condition de délai d'achèvement des travaux de construction n'est exigée en tant que telle. Cela étant, dès lors que le contribuable doit affecter le logement à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt, il en résulte que la construction du logement doit en pratique être achevée à cette date.

Remarque : Sur la notion d'habitation principale et les modalités particulières d'application du crédit d'impôt en cas de construction d'un logement, il convient de se reporter au [III § 300 à 410](#).

En revanche, les intérêts des prêts contractés au titre de la seule acquisition d'un terrain nu ne peuvent, en principe, ouvrir droit au crédit d'impôt dès lors que l'acquisition d'un terrain nu ne peut être considérée comme l'acquisition ou la construction d'un logement.

Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas peuvent bénéficier du crédit d'impôt, s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies. Tel est le cas des personnes qui font construire un logement sur un terrain qui leur est donné à bail à construction ou à bail emphytéotique. En effet, à défaut de stipulation contraire dans la convention, le preneur est propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il édifie ([CCH, art. L. 251-1 à L. 251-9](#) en ce qui concerne le bail à construction, et [art. L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime](#) en ce qui concerne l'emphytéose).

Enfin, pour tenir compte des difficultés particulières de disponibilité foncière dans les départements d'outre-mer exclusivement, il est admis que les personnes propriétaires d'un logement édifié et achevé, lorsqu'elles ne sont pas propriétaires du terrain sur lequel le logement a été construit, puissent néanmoins bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ultérieure de ce terrain, sous réserve qu'à la date de cette transaction, une construction puisse y être valablement édifiée au regard des règles d'urbanisme ([RM Letchimy n° 1299](#), publiée au JOAN le 06/11/2007 p. 6867).

4. Logements qui ont fait l'objet de la part du vendeur de travaux de transformation ou de réhabilitation

60

Il s'agit des logements ou de locaux précédemment affectés à un usage autre que l'habitation, qui ont fait l'objet, de la part du vendeur, de travaux de réhabilitation qui concourent à la production d'un immeuble neuf, au sens du 2° du 2 de l'article 257 du CGI.

Remarque : Pour plus de précisions sur les conditions afférentes aux logements faisant l'objet de travaux de la part de l'acquéreur, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-350-10-40](#).

5. Situation des bateaux et péniches à usage d'habitation

70

Il est admis que le crédit d'impôt s'applique également en cas d'acquisition d'un bateau ou d'une péniche, utilisé en un point fixe et aménagé pour l'habitation, même s'il est seulement retenu par des amarres ([CGI, art. 1381, 3°](#)) lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le bateau ou la péniche n'est pas destiné à la navigation et ne quitte pratiquement jamais son lieu d'amarrage ;

- il est soumis à la taxe d'habitation et à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

B. Définition des dépendances immédiates et nécessaires du logement

80

L'acquisition des dépendances immédiates et nécessaires du logement affecté à l'habitation principale est considérée comme liée à celle du logement pour l'octroi et la détermination du crédit d'impôt. En revanche, les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition isolée de dépendances du logement, qu'elles constituent ou non des locaux d'habitation, n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

1. Principes

90

Les dépendances immédiates et nécessaires du logement éligible à l'avantage fiscal doivent former avec lui un tout indissociable et, par conséquent, être acquises en même temps que celui-ci.

Toutefois, la circonstance que l'acquisition des dépendances immédiates et nécessaires d'une part, et, d'autre part, celle du logement soient réalisées auprès de vendeurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal pour le tout, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Ainsi, l'avantage fiscal s'applique aux garages ou aux chambres de service qui sont considérés comme des dépendances immédiates et nécessaires du logement, même dans l'hypothèse où le vendeur du garage ou de la chambre est différent de celui du logement. Dans cette situation, il est admis de réputer la condition d'acquisition simultanée satisfaite lorsque les acquisitions interviennent dans un délai normal.

A cet égard, il ne peut être fixé, a priori, aucun délai maximum devant intervenir entre ces acquisitions. Toutefois, dans la majorité des cas, un délai d'une année doit constituer le délai maximal. Il s'agit d'une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, et notamment des conditions locales du marché immobilier, des caractéristiques particulières du bien acquis et, éventuellement, des diligences accomplies par le contribuable pour acquérir une ou plusieurs dépendances en plus du logement (annonces dans la presse, démarches

auprès d'agences immobilières, difficultés particulières à trouver un garage ou une chambre à proximité, etc).

En tout état de cause, l'acquisition ultérieure des dépendances immédiates et nécessaires par rapport à celle du logement, lorsqu'elle peut être considérée, au vu des circonstances de fait, comme formant un tout indissociable avec l'acquisition du logement, ne sera prise en compte pour la détermination du montant du crédit d'impôt qu'à compter de la mise à disposition des fonds relatifs au prêt correspondant à l'acquisition ou à la construction de ce logement. Elle ne saurait avoir ni d'effet rétroactif pour le calcul de l'avantage fiscal, ni pour effet de proroger la durée d'application du crédit d'impôt, dès lors qu'en principe, seule l'acquisition du logement à proprement parler ouvre droit au crédit d'impôt.

2. Terrain entourant l'immeuble

100

En cas d'acquisition simultanée de la résidence principale et des dépendances immédiates et nécessaires à celle-ci, cette dernière notion recouvre notamment l'ensemble du terrain entourant l'immeuble, y compris l'assise de la construction.

3. Chambres de service et garages

110

Le point de savoir si une chambre de service ou un garage constitue la dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale est une question de fait. Toutefois, il n'y a pas lieu d'écarter la notion de dépendance immédiate et nécessaire :

- pour les garages situés à une distance inférieure à 1 km de la résidence principale ;

- pour les chambres de service situées dans le même immeuble que la résidence principale. Si tel n'est pas le cas, l'acquisition de la chambre est traitée comme une acquisition distincte. Il s'agit toutefois d'une présomption simple susceptible de preuve contraire. Dans l'hypothèse où l'acquisition serait financée au moyen d'un même emprunt, il convient de retenir, pour la détermination du montant des intérêts éligibles au crédit d'impôt, un prorata calculé en fonction du prix de chaque bien acquis par rapport au montant total emprunté.

C. Cas particuliers et précisions diverses

1. Indivision de l'immeuble

120

Les intérêts d'un prêt immobilier versés pour l'acquisition à titre onéreux d'une fraction indivise d'un logement ouvrent droit au crédit d'impôt. Dans ce cas, seul ouvre droit au crédit d'impôt le montant des intérêts des prêts correspondant à l'acquisition par le contribuable de cette quote-part indivise.

Ces précisions s'appliquent notamment aux personnes, vivant en concubinage ou non, qui acquièrent leur habitation principale commune en indivision.

Toutefois, par identité de traitement avec la solution retenue en matière de partage d'indivision d'origine conjugale (sur ce point, il convient de se reporter au [VII-B § 170 du BOI-IR-RICI-350-10-40](#)),

il est également admis que l'acquisition ultérieure d'autres fractions indivises puisse à nouveau ouvrir droit au crédit d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

2. Immeubles grevés d'un droit d'usage ou d'habitation

130

Les droits d'usage et d'habitation sont régis par les [articles 625 à 636 du code civil](#) : ils confèrent au titulaire - l'usager - la jouissance totale ou partielle d'un logement. Il s'agit de droits réels et viagers, de même nature que l'usufruit, mais inférieurs en étendue : le titulaire peut demeurer dans le logement avec sa famille, mais il ne peut ni céder ni louer son droit.

Lorsque l'immeuble acquis est ainsi grevé d'un droit d'usage ou d'habitation, il arrive que l'acquéreur occupe néanmoins une partie du logement. Dans ce cas, il peut bénéficier du crédit d'impôt à hauteur de cette occupation. Un prorata du montant des intérêts des prêts immobiliers doit être effectué, correspondant à la fraction de ces sommes qui se rapporte à la surface du logement occupée à usage d'habitation principale par rapport à la surface totale du logement acquis. La partie du logement qui fait l'objet du droit d'usage ou d'habitation ne peut en aucun cas donner droit au crédit d'impôt, dès lors que celle-ci ne constitue pas l'habitation principale de l'emprunteur.

Exemple : Un couple soumis à imposition commune acquiert une maison dont la surface totale est de 100 m² ; cet immeuble est grevé d'un droit d'usage à hauteur de la moitié de sa surface totale, soit 50 m². Les acquéreurs occupent à titre de résidence principale la surface non grevée du droit d'usage ou d'habitation, soit une surface de $100 - 50 = 50$ m², c'est-à-dire la moitié de la surface totale du logement acquis ($50/100 = 1/2$).

Le montant total de la première annuité de remboursement des intérêts du prêt contracté pour cette acquisition s'élève à 3 000 euros.

En conséquence, le montant des intérêts des prêts au titre desquels le contribuable va pouvoir bénéficier du crédit d'impôt s'élèvera à : $3\,000 \times 1/2 = 1\,500$ euros.

En revanche, lorsque le logement est grevé d'un droit d'usage ou d'habitation pour sa totalité, le propriétaire emprunteur ne peut prétendre occuper le bien à usage d'habitation principale. Il ne peut dès lors prétendre au crédit d'impôt.

3. Logement acquis en exécution de contrats de location-accession, de location-vente ou de crédit-bail

140

Les locataires auxquels une offre d'achat du logement qu'ils prennent en location est faite sont susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts souscrits afin de lever l'option d'achat, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Les loyers ne peuvent être pris en compte pour la détermination du crédit d'impôt.

4. Logements édifiés en exécution d'un contrat de bail à construction

150

Lorsqu'il se réserve la jouissance d'un logement édifié en exécution d'un bail à construction, le propriétaire emprunteur peut bénéficier du crédit d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies, et notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du logement construit dès son

achèvement. Lorsque le logement édifié n'est que partiellement affecté à usage d'habitation principale du bénéficiaire, seuls les intérêts correspondants à cette fraction et celle du terrain d'assise (calculée au prorata des surfaces) peut être admise au bénéfice du crédit d'impôt.

5. Immeuble affecté pour partie à un usage professionnel

160

L'immeuble ou la partie d'immeuble doit en principe être affecté totalement à usage d'habitation.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble est totalement affecté à usage d'habitation mais constitue le domicile commercial d'une entreprise individuelle, il est admis que le crédit d'impôt puisse s'appliquer à la totalité des intérêts versés au titre de son acquisition, sous réserve, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies, qu'il n'y soit exercée aucune activité et que l'immeuble ne soit pas inscrit à l'actif de l'entreprise.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble est pour partie affecté à usage d'habitation et pour partie à usage professionnel, seule la fraction des intérêts afférente à l'acquisition de la partie privative qui constitue la résidence principale du propriétaire peut bénéficier du crédit d'impôt. Dans cette situation, il convient de retenir, pour la détermination du montant des intérêts éligibles au crédit d'impôt, un prorata calculé en fonction de la surface effectivement utilisée comme habitation principale par rapport à la surface totale.

6. Mise en location d'une partie de l'immeuble ou du logement

170

Lorsque l'immeuble ou le logement, pour l'acquisition duquel le prêt a été souscrit, est donné pour partie en location, le crédit d'impôt ne peut être accordé que pour la fraction correspondant au logement utilisée à titre d'habitation principale par le bénéficiaire.

Dans une telle situation, le montant des intérêts éligibles au crédit d'impôt est déterminé en retenant un prorata similaire à celui exposé au **I-C-5 § 160**.

7. Location saisonnière

180

La mise en location saisonnière d'une fraction de l'habitation principale en meublé ne fait pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt, dès lors que cette activité ne présente pas un caractère habituel et qu'elle revêt un caractère non-professionnel. Dans cette situation, il n'est pas nécessaire de pratiquer de prorata sur les intérêts des prêts pris en compte pour la détermination du crédit d'impôt.

D. Acquisitions n'ouvrant pas droit au bénéfice du crédit d'impôt

190

Le crédit d'impôt ne s'applique pas aux intérêts des emprunts supportés à raison de l'acquisition :

- d'immeubles bâtis autres que des logements ;

- de logements figurant à l'actif d'une entreprise individuelle ;

- de logements par une société immobilière non dotée de la transparence fiscale et non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque celle-ci donne en location ledit logement ;

- de logements donnés en location ;

- d'un logement mis gratuitement à la disposition d'un des associés d'une société mentionnée au [II § 20 et 30 du BOI-IR-RICI-350-10-10](#), sans que celui-ci ne l'affecte à son habitation principale.

1. Immeubles ayant antérieurement appartenu au contribuable

200

Le crédit d'impôt est refusé lorsque le logement est acquis par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et qu'il a antérieurement appartenu au contribuable, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (pour plus de précisions, il convient de se reporter au [VIII-A § 180 du BOI-IR-RICI-350-10-40](#)).

2. Immeubles entièrement donnés en location

210

Compte tenu de la condition d'affectation à l'habitation principale du logement par l'emprunteur, de tels immeubles ne peuvent en principe être concomitamment donnés en location.

Toutefois, il est rappelé que certaines mises en location partielles peuvent ne pas faire obstacle au bénéfice du crédit d'impôt pour la fraction du logement effectivement affectée à l'habitation principale du propriétaire.

3. Locaux entièrement inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole

220

Le crédit d'impôt est refusé lorsque le logement occupé par le redevable est inscrit à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole.

En revanche, les industriels et artisans qui n'ont pas inscrit leur logement à l'actif de leur bilan peuvent bénéficier de ce crédit d'impôt, au même titre que les membres des professions libérales et les simples particuliers, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Il en est de même, le cas échéant, des exploitants agricoles.

En outre, il est rappelé que l'affectation mixte d'immeubles, d'une part, à l'activité professionnelle (affectation ou inscription à l'actif du bilan de cette activité selon les cas) et, d'autre part, à la résidence principale du contribuable, peut ne pas faire obstacle au bénéfice du crédit d'impôt pour la fraction du logement effectivement affectée à l'habitation principale du propriétaire, sous réserve que celle-ci fasse partie de son patrimoine privé.

Remarque : Pour plus de précisions sur la notion d'habitation principale, il convient de se reporter au [III § 300 à 410](#).

4. Résidences secondaires

230

L'acquisition ou la construction de résidences secondaires est exclue du bénéfice du crédit d'impôt, quand bien même celle-ci serait motivée par des considérations d'ordre familial, notamment par un divorce et les difficultés pouvant en résulter s'agissant de la garde des enfants du couple séparé (RM Henri Prat, n° 12846, JO AN du 9 août 1982, p. 3307).

II. Immeubles satisfaisant à des normes minimales d'habitabilité et de surface

A. Dispositions applicables aux opérations intervenues avant le 1^{er} juillet 2010

240

En principe, le logement doit, au jour de l'affectation à usage d'habitation principale du bénéficiaire du crédit d'impôt, satisfaire aux normes minimales de surface et d'habitabilité mentionnées à l'[article 244 quater J du CGI](#).

En application de l'[article R. 318-2 du CCH](#) et de l'article R. 318-3 du CCH (abrogé au 06 août 2010), les logements autres que les logements neufs doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre à des normes minimales de surface et d'habitabilité fixées par décret.

Ces normes sont celles qui sont figurées en annexe au [décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêts](#) pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Elles portent notamment sur l'état général du logement et de ses dépendances (étanchéité, état des menuiseries et des canalisations...). Par ailleurs, elles précisent également la nature des équipements dont le logement doit être pourvu, notamment en ce qui concerne la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau et le chauffage. Enfin, elles précisent les normes dimensionnelles qui doivent être respectées dans le logement concerné.

1. Normes minimales de surface

250

En application de ces dispositions, la surface habitable d'un logement, telle que définie à l'[article R.* 111-2 du CCH](#), ne peut être inférieure à 14 m².

Par ailleurs, la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 m² au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 m².

Enfin, la hauteur sous-plafond d'une pièce principale doit être au moins égale à 2,30 m pour une surface au moins égale à 7 m².

Pour l'application de ces dispositions :

- les pièces principales s'entendent de celles qui sont destinées au séjour et au sommeil et qui sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre ;

- les pièces de service s'entendent des cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

2. Normes minimales d'habitabilité

260

Le logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance) ainsi qu'un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Le logement doit comporter :

- un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales ;

- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Il doit être équipé d'une installation de chauffage à eau chaude individuelle ou centralisé ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment :

- d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

- ou d'un chauffage par un système thermodynamique ;

- ou enfin, d'un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13229 et NF EN 13240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

3. Date à laquelle ces conditions sont appréciées

270

Le respect de ces conditions est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi du crédit d'impôt est subordonné à leur réalisation.

4. Justification du respect de ces normes

280

Le respect des normes précitées est, en principe, justifié par la production par le bénéficiaire d'un état des lieux, identique à celui qui est obligatoire pour l'octroi du prêt à taux zéro en cas d'acquisition d'un logement achevé depuis plus de vingt ans.

Ainsi, lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité doit en principe être

établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle.

Il est toutefois admis que le respect des normes soit présumé pour l'ensemble des logements concernés à l'exception des opérations portant sur :

- des logements à rénover (acquis « en l'état futur de rénovation ») ;
- des locaux achevés depuis plus de vingt ans, qui font l'objet de dépenses de travaux dont le montant est au moins égal à la moitié du prix d'acquisition du logement.

B. Dispositions applicables aux opérations intervenues à compter du 1^{er} juillet 2010

290

Suite à l'aménagement du dispositif du PTZ prévu à l'[article 244 quater J du CGI](#) par l'[article 90 de la loi de finances pour 2010 n° 2009-1673 du 30 décembre 2009](#), la condition tenant au respect des normes de surface et d'habitabilité prévues par le code de la construction et de l'habitation est supprimée à compter du 1^{er} juillet 2010.

En conséquence, cette condition est également supprimée pour le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt versés au titre de l'acquisition ou la construction de l'habitation principale prévu à l'[article 200 quaterdecies du CGI](#) pour les opérations intervenues à compter du 1^{er} juillet 2010, c'est-à-dire pour les acquisitions et les constructions au titre desquelles respectivement l'acte authentique a été signé ou la déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter de cette date.

III. Affectation à l'habitation principale à la date du paiement des intérêts

300

Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'habitation principale du contribuable.

A. Définition de l'habitation principale

310

L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du contribuable sont exclus du bénéfice de l'avantage fiscal, sans qu'il y ait lieu de rechercher si la disposition de ces logements est motivée par des raisons d'ordre matériel, moral ou familial.

La notion de logement abritant le foyer du contribuable constitue une question de fait que l'administration apprécie strictement, sous le contrôle du juge de l'impôt, afin d'éviter qu'une utilisation temporaire d'un logement fasse bénéficier les propriétaires de résidences secondaires d'avantages fiscaux réservés à l'habitation principale.

Cette définition exclut donc toute pluralité d'habitation principale.

B. Précisions d'origine doctrinales ou jurisprudentielles

320

La définition de la notion d'habitation principale a donné lieu à de nombreuses précisions d'origine doctrinales ou jurisprudentielles. Ces précisions, rappelées ci-après, doivent également être retenues pour l'application du présent dispositif.

Dans le cas d'un couple soumis à imposition commune, le logement où résident effectivement et en permanence un des membres du couple et les enfants du couple doit être considéré comme l'habitation principale du foyer. Il en va notamment ainsi lorsque l'un des conjoints exerce une profession qui l'oblige à de fréquents déplacements. L'habitation principale s'entend alors du logement où sa famille réside en permanence.

Il convient en principe de refuser le bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quaterdecies du CGI](#) lorsque le contribuable n'habite pas dans l'immeuble qu'il acquiert ou fait construire, mais réside avec sa famille dans un autre logement, fût-ce pour des motifs professionnels, des raisons de santé ou autres.

Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'habitation principale du contribuable

Remarque : Pour plus de précisions sur les exceptions prévues en cas de changement de situation de famille ou de mutation professionnelle, il convient de se reporter au [I-E § 50 et suivants du BOI-IR-RICI-350-30](#)).

De même, ne peuvent être regardés comme ayant le caractère d'habitation principale :

- le logement qu'un contribuable célibataire, veuf, séparé ou divorcé, ou des conjoints soumis à imposition commune ont acquis ou fait construire en vue d'y loger soit leurs ascendants, soit leurs enfants mais non pas eux-mêmes (notamment dans le cas où les occupants n'habitent plus le domicile familial éloigné de la ville universitaire où ils poursuivent leurs études) (dans le même sens : CE arrêt du 15 février 1978, n° 6655, et CE, arrêt du 14 octobre 1983 n° 37520, et arrêt du 26 janvier 1990 n°94920).

En effet, l'habitation principale des parents qui acquièrent un appartement pour y loger par exemple un enfant étudiant est constituée par le logement où ils continuent de résider ([RM Kuster, n° 25399, JO AN du 27 juillet 1987, p. 4244](#)) ;

- la résidence dont un militaire de carrière a fait l'acquisition, quels que soient les motifs qui s'attachent à l'acquisition de cette résidence, dès lors qu'il habite avec sa famille dans un logement autre qu'il a pris en location dans la ville où il est affecté à titre professionnel (CE, arrêt du 24 janvier 1973, n° 86344) ;

- la résidence qu'un officier de carrière a fait construire dans une localité où il s'est inscrit sur les listes électorales, alors qu'en raison de son affectation professionnelle il habite, au cours de l'année litigieuse, dans une autre région avec son conjoint, qui y occupe un emploi, et ses enfants, qui y poursuivent leurs études. L'argument tiré de ce que les changements fréquents d'affectation ou la précarité des logements de fonction peuvent rendre difficile, notamment pour les militaires de carrière, l'utilisation effective d'une résidence stable ne suffit pas à modifier cette analyse (CE, arrêt du 11 avril 1973, n° 85513, et dans le même sens : CE, arrêt du 22 juillet 1977, n° 03766) ;

- la maison dans laquelle le contribuable ne réside pas habituellement en raison de son activité professionnelle et de celle de sa femme. Il en est ainsi même si l'intéressé se prévaut, d'une part, de son intention d'y établir sa famille et, d'autre part, de l'impossibilité dans laquelle il s'est trouvé d'obtenir dans la région un emploi pour lui-même et son épouse (CE, arrêt du 21 janvier 1981, n° 19842).

C. Situation des contribuables titulaires d'un logement de fonction

330

Lorsqu'un des époux est titulaire d'un logement de fonction, ce logement constitue, en principe, la résidence du foyer fiscal. Toutefois, lorsque le conjoint marié ou pacsé et les autres membres du foyer fiscal du titulaire du logement de fonction résident effectivement et en permanence dans une autre habitation, cette dernière peut être considérée comme constituant l'habitation principale de ce foyer.

Cette précision concerne notamment les gendarmes et sapeurs-pompiers occupant un logement de fonction en caserne par nécessité absolue de service. Dans cette situation, il est en effet admis que les intéressés puissent faire état, pour l'application du crédit d'impôt, des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition d'une autre habitation, à condition que celle-ci soit occupée de manière permanente, ou quasi permanente par leur conjoint.

En revanche, la jurisprudence considère que la résidence dont un militaire de carrière a fait l'acquisition, quels que soient les intérêts qui s'attachent à la possession de cette résidence, ne constitue pas son habitation principale, dès lors qu'il habite avec sa famille, dans un logement pris en location dans la ville où il était affecté (Voir CE, arrêt du 24 janvier 1973, n° 86344 et dans le même sens, CE, arrêt du 11 avril 1973 n°85513, CE, arrêt du 22 juillet 1977, n° 03766).

De même, un contribuable qui a acheté un appartement pour y loger l'un de ses enfants fiscalement à sa charge ne peut pas bénéficier de l'avantage fiscal pour les intérêts de l'emprunt contracté en vue de cette acquisition. En effet, dès lors que ce contribuable continue de résider avec les autres membres de sa famille dans un logement distinct et situé à une autre adresse, dans la même commune, cet appartement ne constitue pas son habitation principale (CE, arrêt du 15 février 1978, n° 6655, RJ III, p. 36 et dans le même sens: CE, arrêts du 14 octobre 1983 n° 37520, du 26 janvier 1990 n° 94920, du 8 octobre 1990 n° 81240).

335

Les précisions suivantes illustrent différentes situations de contribuables titulaires d'un logement de fonction.

Le logement de fonction occupé par un fonctionnaire doit être considéré comme sa résidence principale (RM Lejeune, n° 25085, JO AN du 14 mars 1983, p.1213), quelle que soit la précarité des fonctions exercées, et alors même que la personne bénéficiaire serait tenue de quitter les locaux dès la cessation de son activité professionnelle.

Ainsi, un contribuable exerçant la profession d'instituteur qui occupe avec son conjoint marié ou pacsé et leur enfant, pendant toutes les périodes autres que celles des congés scolaires, le logement de fonction du conjoint marié ou pacsé situé dans un établissement de la même ville au titre de l'activité de ce dernier de conseiller principal d'éducation, doit être regardé comme ayant le centre de ses

intérêts familiaux et son habitation principale dans cette ville. Il n'est donc pas fondé à faire état des intérêts d'un prêt contracté pour la construction d'une maison d'habitation dans une localité située à 17 km (CE, arrêt du CE, arrêt du 30 mai 1979, n° s 11436 et 12155).

Un magistrat qui habite effectivement avec son conjoint marié ou pacsé un logement de fonction dans un département d'outre-mer où il exerce son activité ne peut prétendre avoir sa résidence principale dans un appartement à Paris occupé par ses enfants et sa belle-mère (CE, arrêt du 28 octobre 1981 n° 18831).

Par ailleurs, un militaire de carrière, divorcé ou séparé de son conjoint (marié ou pacsé) avec lequel il était soumis à imposition commune, sans enfant à charge, qui réside dans une chambre située dans un immeuble appartenant aux armées, n'est pas en droit de regarder comme sa résidence principale un appartement situé dans une autre ville où il habite périodiquement et durant ses congés notamment pour y retrouver ses deux filles qui vivent dans cette même ville avec leur mère (CE, arrêt du 3 juin 1992, n° 71675).

Enfin, il est admis qu'un fonctionnaire vivant en couple soumis à imposition commune, en service dans une collectivité d'outre-mer et imposable en métropole sur le revenu global, puisse faire état des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition d'un logement sur le territoire métropolitain, lorsque celui-ci est occupé de manière permanente ou quasi permanente par son conjoint marié ou pacsé (RM Nilès, n° 36046, JO AN du 21 novembre 1983, p. 5017) (sur la situation analogue dans laquelle peuvent se trouver des fonctionnaires en poste à l'étranger, voir le BOI-IR-RICI-350-10-10 au III-B § 60 et 70).

D. Affectation à la date de paiement des intérêts

340

Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'habitation principale du contribuable.

Cette condition s'applique à toutes les acquisitions, à l'exception de celles qui portent sur un logement que le contribuable acquiert en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire.

Lorsque le contribuable n'affecte pas immédiatement le logement à son habitation principale :

- cette situation n'a pas pour effet de prolonger la durée d'application du crédit d'impôt ou le report de ces intérêts au delà de l'échéance de la cinquième ou de la septième annuité (pour plus de précisions sur le point de départ à retenir, il convient de se reporter au II-C-1 § 90 du BOI-IR-RICI-350-20-10-10) ;

- il ne peut bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts versés avant la date à laquelle la condition d'affectation s'avère effectivement remplie ;

- seuls les intérêts versés à compter de cette date et au titre des annuités restant à courir jusqu'à la cinquième ou la septième peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au crédit d'impôt.

Il est toutefois admis, lorsque le contribuable réalise des travaux dans le logement concomitamment à l'acquisition que l'absence temporaire d'affectation à l'habitation principale pendant la réalisation de

ces travaux ne fasse pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt, sous réserve que le contribuable ne bénéficie pas par ailleurs du crédit d'impôt au titre d'un logement précédemment acquis et que l'affectation effective du nouveau logement à son habitation principale intervienne au plus tard dans les douze mois de l'acquisition de celui-ci.

Sur la notion de travaux concomitants à l'acquisition, il convient de se reporter au [III § 80 du BOI-IR-RICI-350-10-40](#).

E. Durée de l'affectation à usage d'habitation principale

350

Aucune durée d'affectation obligatoire à la résidence principale du logement n'est requise. En revanche, le crédit d'impôt n'est accordé qu'au titre des intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale.

Lorsque cette affectation cesse, le contribuable ne peut continuer à bénéficier de l'avantage fiscal pour les intérêts versés à compter de la date de cet événement. Les intérêts versés au titre de l'échéance postérieure à cet événement (en général, une mensualité) n'ont pas à être proratisés.

Il est en outre rappelé que le crédit d'impôt ne peut s'appliquer au maximum qu'au titre, selon le cas, des cinq ou sept premières annuités de remboursement de prêts immobiliers éligibles, toutes conditions demeurant remplies.

F. Affectation différée en cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire

360

Lorsque le contribuable acquiert en l'état futur d'achèvement ou fait construire un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à son habitation principale, les intérêts des prêts versés à raison de cette opération et avant l'achèvement de tels logements ouvrent droit au crédit d'impôt lorsque le contribuable prend l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale dès l'achèvement de celui-ci et au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

S'agissant de l'acquisition d'un logement à rénover (« en état futur de rénovation ») et en l'absence de précisions de la loi sur ce point, seuls les intérêts versés à partir de la date à laquelle le logement est effectivement affecté à l'habitation principale du contribuable peuvent en principe ouvrir droit au crédit d'impôt.

Cela étant, compte tenu des similitudes de cette forme nouvelle d'acquisition immobilière avec l'acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement, il est admis que les intérêts des prêts versés à raison de cette opération et avant l'achèvement de tels logements ouvrent droit au crédit d'impôt lorsque le contribuable prend l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale dès l'achèvement de celui-ci et au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une remise en cause.

G. Exception en cas de mutation professionnelle

370

Par exception à la règle selon laquelle le crédit d'impôt s'applique aux intérêts supportés à raison de l'acquisition d'un logement affecté, à la date du versement de ceux-ci, à l'habitation principale du contribuable, le crédit d'impôt s'applique également aux intérêts versés par le contribuable qui, à la suite d'une mutation professionnelle, n'est plus en mesure d'affecter le logement objet du prêt à son habitation principale.

Cette exception est toutefois subordonnée à la condition que le logement ne soit pas donné en location et que le contribuable n'ait pas fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à cet usage.

H. Situation en cas d'acquisition, contre le paiement d'une rente viagère, d'un immeuble occupé par le crédientier

380

Lorsqu'un propriétaire acquiert un immeuble contre le paiement d'une rente viagère et que ce logement est occupé par le crédientier dans sa totalité, le propriétaire débirentier ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt visé à l'[article 200 quaterdecies du CGI](#), dès lors qu'il n'occupe pas l'immeuble à titre d'habitation principale.

La circonstance que l'immeuble soit destiné à être ultérieurement affecté à l'habitation principale de l'acquéreur est sans incidence.

I. Immeubles dont le droit de propriété est démembre

390

En principe, le crédit d'impôt ne s'applique pas aux intérêts des emprunts supportés à raison de l'acquisition d'immeubles dont le droit de propriété est démembre (usufruit et nue-propriété) dès lors que cette opération n'est pas constitutive d'une acquisition de logement au sens strict.

Cela étant, il est admis que les intérêts des emprunts destinés à financer ces acquisitions puissent ouvrir droit au crédit d'impôt dans les conditions fixées ci-après.

Il en est de même, mutatis mutandis, lorsque le démembrement porte sur le droit de propriété des parts d'une société mentionnée au [II § 20 et 30 du BOI-IR-RICI-350-10-10](#).

1. Occupation du logement par l'usufruitier

400

Lorsque le logement est occupé par l'usufruitier à titre d'habitation principale, celui-ci peut bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de l'usufruit, lorsque la charge lui en incombe. Il est précisé que, dans cette situation, le nu-propriétaire qui n'occupe pas le logement ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quaterdecies du CGI](#).

2. Occupation du logement par le nu-propriétaire

410

Lorsque le logement est occupé par le nu-propriétaire à titre d'habitation principale, et que cette occupation résulte d'une mise à disposition à titre gratuit, le nu-propriétaire peut bénéficier du crédit

d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI au titre, lorsque la charge lui en incombe, des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de la nue-propiété. En revanche, lorsque cette occupation donne lieu au versement d'un loyer à l'usufruitier, le nu-propiétaire ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt. Dans tous les cas, l'usufruitier qui n'occupe pas le logement ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt.