

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-280-10-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 27/06/2014

IR - Crédit d'impôt afférent aux dépenses en faveur du développement durable - Logements ouvrant droit au crédit d'impôt

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 28 : Dépenses en faveur du développement durable

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 2 : Les logements ouvrant droit au crédit d'impôt

Sommaire :

I. Local situé en France

II. Habitation principale du contribuable

A. Notion d'habitation principale

1. Définition de l'habitation principale

2. Dépendances immédiates et nécessaires

3. Logement que le contribuable fait construire, acquiert neuf ou en état futur d'achèvement

4. Logement déjà achevé

B. Cas particuliers

1. Contribuables occupant un logement de fonction

2. Salariés ou fonctionnaires en poste à l'étranger

3. Immeuble collectif

4. Locaux à usage mixte

5. Mesure de tempérament pour la production d'électricité à partir d'énergie renouvelable en vue de la revente

a. Principe

b. Mesure de tempérament

III. Ancienneté du local

A. Dispositions applicables jusqu'au 31 décembre 2012

1. Principe

2. Exception

3. Equipements concernés

B. Dispositions applicables à compter du 1er janvier 2013

C. Condition d'ancienneté du local pour les propriétaires-bailleurs

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt prévu à l'article [200 quater](#) du CGI, le local dans lequel les travaux d'installation ou de remplacement des équipements, matériaux et appareils éligibles sont effectués, doit remplir les conditions suivantes :

- être situé en France (I) ;
- être affecté à l'habitation principale du contribuable (II) ;
- respecter selon la nature du bénéficiaire ou les catégories d'équipements, une condition d'ancienneté (III)

10

I. Local situé en France

Le crédit d'impôt prévu à l'article [200 quater](#) du CGI ne s'applique qu'aux locaux situés en France, c'est-à-dire dans les départements métropolitains et les quatre départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion).

20

II. Habitation principale du contribuable

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt, le local doit être affecté à l'habitation principale du contribuable. Il s'ensuit notamment que la dépense ne peut être prise en considération pour la détermination d'un revenu catégoriel.

A. Notion d'habitation principale

30

1. Définition de l'habitation principale

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt, le local dans lequel les travaux d'installation ou de remplacement des équipements éligibles sont effectués doit avoir la nature d'un logement au sens des articles [R. 111-1](#) à [R. 111-17](#) du code de la construction et de l'habitation et être affecté à l'habitation principale du contribuable.

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. Il peut s'agir de maisons individuelles ou de logements situés dans un immeuble collectif. Il peut également s'agir d'un bateau ou d'une péniche aménagé en local d'habitation, lorsque celui-ci est utilisé en un point fixe et, dans cette hypothèse, soumis à la taxe d'habitation.

40

Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du contribuable sont exclus du bénéfice des avantages fiscaux, 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.

50

2. Dépendances immédiates et nécessaires

Le logement s'entend des pièces d'habitation proprement dites et des dépendances immédiates et nécessaires telles que les garages. Tel n'est pas le cas des piscines et autres éléments d'agrément qui ne peuvent être considérés comme des dépendances nécessaires du local d'habitation.

60

3. Logement que le contribuable fait construire, acquiert neuf ou en état futur d'achèvement

Lorsque les équipements s'intègrent dans un logement que le contribuable fait construire ou acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement, ce dernier doit affecter ce logement à son habitation principale dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure.

70

4. Logement déjà achevé

Lorsque les équipements sont installés dans un logement déjà achevé, ce local doit constituer l'habitation principale du contribuable à la date du paiement de la dépense (voir sur cette notion **n° 30**) à l'entreprise qui effectue les travaux.

Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés sur un immeuble acquis achevé et destiné à devenir à bref délai la résidence principale du contribuable, il est parfois constaté que les dépenses sont réalisées et payées avant l'installation définitive du contribuable dans le logement.

Dans ces situations, et sous réserve que l'affectation de l'immeuble à l'habitation principale intervienne dans un délai raisonnable à compter de la date du paiement de la facture, il a paru possible d'admettre que le crédit d'impôt puisse néanmoins s'appliquer. A titre de règle pratique, et sans préjudice d'un examen au cas par cas des situations qui pourraient se présenter, une affectation effective à l'habitation principale dans les six mois à compter, selon le cas, de la date du paiement de la facture ou de l'achèvement du logement dans lequel les équipements s'intègrent, doit être considérée comme intervenue dans un délai raisonnable. Pour pouvoir bénéficier de cette mesure, il convient bien entendu que :

- le contribuable soit propriétaire ou locataire de l'immeuble sur lequel sont réalisés les travaux au jour du paiement de la dépense ;
- le contribuable ait effectivement supporté la dépense ouvrant droit au bénéfice de cet avantage fiscal et produise la facture établie à son nom par l'entreprise qui a réalisé les travaux ;
- le logement n'ait fait l'objet d'aucune autre affectation entre le paiement de la dépense et son occupation à titre d'habitation principale par le contribuable.

La circonstance que le contribuable demanderait également le bénéfice de cet avantage fiscal pour des travaux de même nature réalisés au cours de la même année dans sa précédente habitation principale ne fait pas obstacle à l'application de cette mesure.

Le bénéfice de cette mesure d'assouplissement n'est soumis à aucune formalité spécifique. En particulier, il n'est subordonné à aucun engagement écrit de transférer l'habitation principale dans l'immeuble pour lequel l'avantage fiscal est demandé.

80

B. Cas particuliers

1. Contribuables occupant un logement de fonction

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 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. Dans ce cas, le crédit d'impôt ne peut être accordé qu'au titre de cette seule habitation ; si des dépenses éligibles sont réalisées dans le logement de fonction occupé par ailleurs, ces dépenses ne peuvent donc ouvrir droit à l'avantage fiscal.

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 permette à un contribuable de bénéficier du crédit d'impôt pour des travaux réalisés dans une résidence secondaire.

90

2. Salariés ou fonctionnaires en poste à l'étranger

Le crédit d'impôt est accordé aux salariés ou fonctionnaires en poste à l'étranger pour un logement situé en France, lorsque celui-ci est occupé de manière permanente ou quasi-permanente par leur conjoint, seul ou avec les autres personnes vivant habituellement au sein du foyer familial (voir **n° 80**).

100

3. Immeuble collectif

S'agissant des immeubles collectifs, les dépenses éligibles peuvent porter aussi bien sur le logement lui-même que sur les parties communes de l'immeuble.

De même, dans le cadre de l'extension du dispositif aux propriétaires-bailleurs, les dépenses éligibles peuvent porter aussi bien sur le logement loué ou destiné à être mis en location que sur les parties communes de l'immeuble. Le copropriétaire-bailleur peut ainsi faire état de la quote-part, correspondant au logement qu'il loue ou qu'il destine à la location, des dépenses afférentes aux équipements communs ou au diagnostic commun qu'il a effectivement payées.

Lorsque les équipements s'intègrent aux parties communes, chacun des occupants de l'immeuble peut faire état de la quote-part correspondant au logement qu'il occupe à titre d'habitation principale des dépenses éligibles qu'il a effectivement payées. Toutefois, les dépenses réalisées sur des parties communes qui font l'objet d'une occupation privative au profit d'une autre personne que le contribuable ou son locataire n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt (exemple : travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires dans une loge de concierge ou de gardien).

110

Cela étant, il est admis que les équipements à usage collectif, tels qu'une chaudière collective, qui ne sont physiquement installés ni dans un logement individuel à usage de résidence principale ni dans un immeuble collectif, puissent néanmoins ouvrir droit au crédit d'impôt dès lors que leur installation est effectuée :

- dans un local donné à bail emphytéotique à une association syndicale libre créée en vue de répartir entre ses membres la dépense d'acquisition de cet équipement ;

- dans un local appartenant conjointement aux contribuables concernés et que la dépense d'acquisition de cet équipement est répartie entre eux.

Dans ces situations, chacun des contribuables concernés peut alors prétendre au bénéfice du crédit d'impôt à hauteur de la quote-part des dépenses éligibles qu'il a effectivement payées correspondant au logement qu'il occupe à titre de résidence principale. Tout autre critère de répartition doit être écarté.

La circonstance que l'un des contribuables concernés soit exclu du bénéfice du crédit d'impôt, notamment lorsque le logement qu'il occupe constitue sa résidence secondaire, n'est pas de nature à faire obstacle au bénéfice de cet avantage pour les autres contribuables concernés par l'équipement collectif.

120

4. Locaux à usage mixte

Sauf à démontrer que l'équipement a été installé exclusivement soit dans la partie à usage d'habitation principale du contribuable, soit dans la partie à usage professionnel, les dépenses réalisées dans un local à usage mixte (habitation / professionnel) doivent être prises en compte pour la seule fraction des dépenses se rapportant à la superficie de la partie du local affectée à usage d'habitation. Cette répartition doit être opérée forfaitairement au regard des superficies affectées à chacun de ces usages.

130

5. Mesure de tempérament pour la production d'électricité à partir d'énergie renouvelable en vue de la revente

a. Principe

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt, le local dans lequel les équipements sont installés doit être affecté à l'habitation principale du contribuable. Il s'ensuit que le crédit d'impôt ne peut s'appliquer aux équipements, matériaux et appareils installés dans une résidence secondaire ou un logement affecté à une activité professionnelle.

En conséquence, il doit être considéré que l'installation d'un équipement destiné en tout ou partie à la production d'énergie renouvelable en vue de sa revente n'ouvre pas droit, en principe, à l'avantage fiscal sous réserve des exceptions mentionnées au b. ci-après.

b. Mesure de tempérament

- revente de l'excédent de production d'électricité d'origine renouvelable non consommée par l'habitation principale :

- Par dérogation au principe, il est admis que le bénéfice du crédit d'impôt ne soit pas remis en cause, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, en cas d'acquisition de systèmes de fourniture d'électricité d'origine renouvelable pour lesquels les contribuables souscrivent, avec un opérateur global de fourniture d'électricité, un contrat de revente de l'excédent de production d'électricité non consommée par l'habitation principale, sous réserve que la part de l'énergie revendue ne soit pas prépondérante au regard de la capacité de production de ces équipements ;

- revente de l'intégralité de la production d'électricité d'origine renouvelable :

Par dérogation au principe, il est également admis, pour tenir compte notamment des modalités particulières mises en place afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, que le bénéfice du crédit d'impôt ne soit pas remis en cause, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, en cas d'acquisition de systèmes de fourniture d'électricité utilisant une source d'énergie renouvelable, et notamment solaire (photovoltaïque), pour lesquels les contribuables souscrivent, avec un opérateur global de fourniture d'électricité, un contrat de revente de la totalité de l'électricité d'origine renouvelable.

Cette mesure de tempérament est toutefois subordonnée à la condition que la consommation électrique de l'habitation principale ainsi équipée soit supérieure à la moitié de la capacité de production des équipements précités.

Cette condition est présumée remplie lorsque la capacité globale de production des équipements concernés, figurant sur la facture ou l'attestation mentionnée au 6 de l'article [200 quater](#) du CGI, n'excède pas 3 kWc (puissance-crête).

A défaut de la mention exacte, sur ces documents, de la capacité globale de production des équipements concernés, une attestation précisant cette capacité établie par le fabricant de l'équipement concerné, ou l'entreprise ayant fourni et installé celui-ci, peut être admise à titre de justification. Dès lors, il conviendra de s'assurer que les mentions et références relatives à la nature et à la catégorie de l'équipement figurant sur la facture ou l'attestation mentionnées au 6 de l'article [200 quater](#) du CGI, correspondent à l'équipement pour lequel l'attestation a été délivrée.

En l'absence de telles indications ou lorsque la capacité globale de production des équipements concernés excède 3 kWc (puissance-crête), le contribuable devra établir, par tous moyens, que la consommation électrique de l'habitation principale ainsi équipée est supérieure à la moitié de la capacité de production des équipements précités.

Sur l'imposition des revenus tirés de la revente de tout ou partie de la production d'énergie d'origine renouvelable voir [BOI-BIC-CHAMP-10-10](#)

140

III. Ancienneté du local

A. Dispositions applicables jusqu'au 31 décembre 2012

150

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt prévu à l'article [200 quater](#) du CGI, le logement dans lequel les dépenses d'équipements, de matériaux, d'appareils et de travaux de pose éligibles sont effectuées, doit respecter, selon la nature de la dépense, une condition d'ancienneté.

160

1. Principe

Les locaux dans lesquels les dépenses éligibles sont réalisées doivent avoir été achevés depuis plus de deux ans.

170

2. Exception

Pour l'installation de certains équipements (voir les équipements concernés au n° **180** ci-dessous), aucune condition d'ancienneté n'est exigée. Ainsi, ces équipements sont éligibles au crédit d'impôt :

- lorsqu'ils s'intègrent à un logement que le contribuable acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement ;
- lorsqu'ils s'intègrent à un logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article [R* 424-16](#) du code de l'urbanisme ;
- lorsqu'ils sont acquis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement réalisés à l'initiative du contribuable dans un logement déjà achevé.

180

3. Equipements concernés

Conformément [aux c, d et e du 1 de l'article 200 quater](#), aucune condition d'ancienneté du logement n'est exigée pour :

- les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, les pompes à chaleur, autres que air/ air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ainsi que pour la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ;
- les équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération ;
- les équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales.

B. Dispositions applicables à compter du 1er janvier 2013

190

A compter du 1er janvier 2013, le bénéfice du crédit d'impôt est réservé aux seules dépenses réalisées dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Cette condition est appréciée à la date du paiement de la dépense.

Ce recentrage est sans incidence sur les dépenses éligibles qui étaient déjà soumises à une condition d'achèvement du logement supérieure à deux ans.

En conséquence, à compter du 1er janvier 2013, les dépenses correspondant aux équipements mentionnés [aux c, d et e du 1 de l'article 200 quater](#) (voir sur ce point n° **180** ci-dessus), payées dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé depuis moins de deux ans, n'ouvrent plus droit au crédit d'impôt.

200

Le recentrage du crédit d'impôt sur les logements achevés depuis plus de deux ans s'applique aux dépenses payées à compter du 1er janvier 2013. A cet égard, il est rappelé que la date de paiement de la dépense s'entend de celle à laquelle le règlement définitif de la facture est intervenu. Le versement d'un acompte, notamment à l'appui de l'acceptation du devis, ne constitue pas un paiement pour l'application du crédit d'impôt.

C. Condition d'ancienneté du local pour les propriétaires-bailleurs

Seules les dépenses afférentes à un logement achevé depuis plus de deux ans ouvrent droit au crédit d'impôt.

Il en résulte que les dépenses réalisées dans les logements neufs ne peuvent ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article [200 quater](#) du CGI. Il est rappelé que ces dépenses sont prises en compte dans le prix de revient de ces logements et peuvent ouvrir droit, lorsque les conditions prévues par les dispositifs concernés sont par ailleurs remplies, à la déduction au titre de l'amortissement dite « Robien-Borloo », prévue au h du 1° du I de l'article [31](#) du CGI, ou à la réduction d'impôt dite « Scellier », prévue à l'article [199 septvicies du même code](#).

En revanche, un contribuable qui procède à la réhabilitation d'un logement destiné à la location et achevé depuis plus de deux ans dans lequel il réalise des dépenses d'équipements éligibles au crédit d'impôt peut, sous réserve d'en remplir les conditions d'application, bénéficier aussi des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif précité.

Dans ce cas, le crédit d'impôt prévu à l'article [200 quater](#) du CGI s'applique sans restriction mais le prix de revient du logement retenu pour la détermination de la réduction d'impôt dite « Scellier », prévue à l'article [199 septvicies](#) du CGI (ou retenu pour la déduction au titre de l'amortissement dite « Robien-Borloo »), est diminué du montant du crédit d'impôt obtenu au titre des dépenses éligibles concernées.