

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-220-30-22/02/2018

Date de publication : 22/02/2018

Date de fin de publication : 07/03/2019

IR - Réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel - Modalités d'application

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 22 : Réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée
exercée à titre non professionnel

Chapitre 3 : Modalités d'application de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Fait générateur

II. Base plafonnée

A. Dispositions communes

1. Limitation de la base
2. Dépendances immédiates et nécessaires
3. Acquisition en indivision
4. Situation au regard de la TVA
5. Subventions

B. Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement

C. Logements acquis réhabilités ou acquis en vue de leur réhabilitation

1. Logements acquis réhabilités
 - a. Base de la réduction d'impôt
 - b. Date d'appréciation de la base de la réduction d'impôt
2. Logements acquis en vue de leur réhabilitation
 - a. Travaux réalisés par l'acquéreur
 - b. Date d'appréciation de la base de la réduction d'impôt
 - c. Travaux réalisés par le vendeur

III. Taux de la réduction d'impôt

A. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2009 et 2010

B. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2011

1. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la réduction homothétique de certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)
2. Entrée en vigueur
 - a. Principe
 - b. Exceptions (dispositions transitoires)
 - 1° Acquisition d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans
 - 2° Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement
- C. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2012
 1. Dispositions générales
 - a. Diminution du taux de la réduction d'impôt de droit commun
 - b. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la deuxième réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)
 - c. Taux applicable aux investissements réalisés en 2012
 2. Entrée en vigueur
 - a. Principe
 - b. Exceptions (dispositions transitoires)
 - 1° Acquisition d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans
 - 2° Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement
- D. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2018
- IV. Modalités d'imputation
 - A. Règle d'imputation
 - B. Report
 - C. Ordre d'imputation
- V. Nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt
- VI. Règles de non-cumul
- VII. Prise en compte au titre du plafonnement global des avantages fiscaux
- VIII. Spécificités de la réduction d'impôt

I. Fait générateur

1

Le fait générateur de la réduction d'impôt, qui correspond à la première année au titre de laquelle elle est accordée, dépend de la nature de l'investissement. Il est indiqué dans le tableau ci-après :

Fait générateur de la réduction d'impôt selon la nature de l'investissement

Nature de l'investissement	Fait générateur
Acquisition d'un logement neuf achevé	Année d'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la date de signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation	
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	Année d'achèvement du logement (cf. précisions au I § 10)

Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	Année d'achèvement des travaux (la date d'achèvement des travaux est celle figurant sur l'état descriptif du logement après travaux (BOI-IR-RICI-220-10-10 au II-C-3 § 110))
--	---

10

Remarque : Pour déterminer la date d'achèvement du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt, il convient de se référer aux conditions d'application de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties exposées au [I § 10](#) et suivants du [BOI-IF-TFB-10-60-20](#).

Selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, c'est-à-dire lorsque les locaux sont habitables.

Tel est le cas, notamment, lorsque le gros œuvre, la maçonnerie, la couverture, les sols et les plâtres intérieurs sont terminés et les portes extérieures et fenêtres posées, alors même que certains aménagements d'importance secondaire et ne faisant pas obstacle à l'installation de l'occupant resteraient à effectuer (exemple : pose de papiers peints ou de moquette). Dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux s'apprécie distinctement pour chaque appartement et non globalement à la date d'achèvement des parties communes.

II. Base plafonnée

A. Dispositions communes

1. Limitation de la base

20

La base de la réduction d'impôt est limitée à 300 000 euros par an. Elle est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement et de ses dépendances immédiates et nécessaires, ainsi que de la quote-part de ce prix correspondant aux parties communes de l'immeuble.

Au titre d'une même année d'imposition, l'acquisition de plusieurs logements peut ouvrir droit à la réduction d'impôt (cf. [V § 340 et 350](#)). Cela étant, la base retenue pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut pas excéder globalement la somme de 300 000 euros au titre de cette même période.

2. Dépendances immédiates et nécessaires

30

Les dépendances immédiates et nécessaires du logement ouvrent droit à la réduction d'impôt aux conditions cumulatives suivantes :

- elles sont situées dans le même immeuble ou la même résidence que le logement au titre duquel la réduction d'impôt est demandée ;
- elles sont louées à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence ;

- elles sont occupées, le cas échéant, par un occupant de l'établissement ou de la résidence.

3. Acquisition en indivision

40

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Exemple : Si une indivision comportant quatre indivisaires à parts égales acquiert un logement dont le prix de revient s'élève à 360 000 euros, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à hauteur d'un quart du prix de revient de ce logement, retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 euros, soit une base de réduction d'impôt égale à 75 000 euros pour chacun des quatre indivisaires.

Les intéressés peuvent, le cas échéant, bénéficier de cet avantage fiscal à raison d'autres investissements éligibles réalisés au cours de la même année à hauteur du solde disponible du plafond de 300 000 euros, soit à hauteur chacun, appartenant par hypothèse à des foyers fiscaux différents, de 225 000 euros.

4. Situation au regard de la TVA

50

Pour les résidences ou établissements qui répondent aux conditions d'imposition à la TVA fixées par le 4° de l'[article 261 D du code général des impôts \(CGI\)](#), la TVA est généralement exclue de la base de calcul de la réduction d'impôt, dès lors qu'elle est, le plus souvent, récupérée par le propriétaire-bailleur (pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#)).

5. Subventions

60

Lorsque l'acquisition du logement ou les dépenses de travaux de réhabilitation qui y sont réalisées, le cas échéant, sont subventionnées, la base de la réduction d'impôt est diminuée du montant total de la subvention.

B. Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement

70

S'agissant des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, la base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement. Celui-ci s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière.

Lorsque les frais afférents à l'acquisition sont, au choix du contribuable, inscrits parmi les charges immédiatement déductibles en application des dispositions de l'[article 38 quinquies de l'annexe III au CGI](#), ces dépenses ne sont pas comprises dans la base de la réduction d'impôt.

C. Logements acquis réhabilités ou acquis en vue de leur réhabilitation

1. Logements acquis réhabilités

a. Base de la réduction d'impôt

80

La base de la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du logement majoré, le cas échéant, des frais afférents à l'acquisition (sur ce point, cf. **II-B § 70**). Celui-ci comprend également le montant du prix des travaux de réhabilitation (y compris la quote-part relative aux parties communes) mentionnés au II de l'[article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI](#).

b. Date d'appréciation de la base de la réduction d'impôt

90

La base de la réduction d'impôt s'apprécie, pour les logements achevés depuis au moins quinze ans qui ont fait l'objet d'une réhabilitation, à la date d'acquisition de ces logements. Il s'ensuit que les travaux réalisés postérieurement à cette acquisition ne sont pas pris en compte dans la base de l'avantage fiscal.

2. Logements acquis en vue de leur réhabilitation

a. Travaux réalisés par l'acquéreur

100

Lorsque les travaux de réhabilitation sont réalisés par l'acquéreur, le prix d'acquisition augmenté des frais afférents à l'acquisition (cf. **II-B § 70**) du logement est majoré du montant des travaux réalisés par l'acquéreur (y compris la quote-part relative aux parties communes) pour la détermination de la base de la réduction d'impôt. Si les travaux ont été financés en partie à l'aide d'une subvention, la base de la réduction d'impôt est toutefois diminuée de son montant.

Les travaux de réhabilitation s'entendent notamment des frais d'architecte, du prix d'achat des matériaux, des mémoires des entrepreneurs, des salaires versés aux ouvriers et des charges sociales y afférentes et autres frais généraux engagés pour la réhabilitation lorsque ces dépenses viennent majorer le prix d'inscription du logement à l'actif du bilan de son propriétaire.

Les prestations d'étude, d'organisation et de suivi des travaux de réhabilitation ainsi que des frais liés à l'établissement des états et attestations ([BOI-IR-RICI-220-10-10](#) au **II-C-3 § 110**) sont également pris en compte lorsque ces dépenses viennent majorer le prix d'inscription du logement à l'actif du

bilan de son propriétaire.

En revanche, le travail personnel du contribuable n'est pas pris en compte.

b. Date d'appréciation de la base de la réduction d'impôt

110

La base de la réduction d'impôt s'apprécie, pour les logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation, à la date d'achèvement de ces travaux. Il s'ensuit que les travaux réalisés postérieurement à l'achèvement des travaux de réhabilitation ne sont pas pris en compte dans la base de l'avantage fiscal.

c. Travaux réalisés par le vendeur

120

Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR) est conclu entre l'acquéreur et le vendeur ([BOI-IR-RICI-220-10-10](#) au [II-D-3 § 170](#)). Dans ce cas, la base de la réduction d'impôt est déterminée par le prix d'acquisition du logement augmenté des frais afférents à l'acquisition et majoré, le cas échéant, de la part des travaux de réhabilitation (y compris la quote-part relative aux parties communes) tels que stipulés dans le contrat de VIR.

III. Taux de la réduction d'impôt

130

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon l'année de réalisation de l'investissement.

La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable correspond à la date d'acquisition du logement, quelle que soit la nature de l'investissement. La date d'acquisition s'entend de celle correspondant à la date de signature de l'acte authentique (voir tableau ci-dessous).

Date d'acquisition à retenir selon la nature de l'investissement

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable
Acquisition d'un logement neuf achevé	Année d'acquisition du logement. La date de l'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation	
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	
Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	

La date du fait générateur de la réduction d'impôt (cf. [I § 1 et 10](#)), c'est-à-dire celle à partir de laquelle le contribuable pourra effectivement bénéficier de la réduction d'impôt, diffère, dans certains cas, de la date à retenir pour l'appréciation du taux applicable. Ces deux dates ne coïncident en effet qu'en cas d'acquisition d'un logement neuf achevé ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

Exemple : Un contribuable qui acquiert en N un logement en l'état futur d'achèvement dans une résidence avec services pour étudiants pourra bénéficier, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt au taux applicable au titre de l'année N, y compris si l'achèvement de ce logement n'intervient qu'à compter de N+2.

A. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2009 et 2010

140

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010.

B. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2011

1. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la réduction homothétique de certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)

150

L'[article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011](#) prévoit une réduction homothétique de 10 % des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global (« rabot »), sous réserve de quelques exceptions.

A ce titre, le taux de la réduction d'impôt fait l'objet d'une diminution de 10 % ; en revanche, la limitation de la base annuelle de la réduction d'impôt reste fixée à 300 000 € par an, et cela quel que soit le nombre de logements acquis.

160

Le taux applicable aux acquisitions de logements réalisés en 2011 est de 18 % (art. 1 K du [décret n° 2011-520 du 13 mai 2011 pris pour l'application de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011](#)).

2. Entrée en vigueur

a. Principe

170

La réduction homothétique mentionnée au **III-B-1 § 150** s'applique, sous réserve d'exceptions, pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2011.

b. Exceptions (dispositions transitoires)

180

Par exception, la diminution du taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011 ne s'applique pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Dans ce cas, les investissements réalisés en 2011 ne sont pas concernés par la diminution du taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabot » de l'année 2011. Ils sont éligibles à la réduction d'impôt au taux de 20 %.

La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier ainsi que les modalités de justification diffèrent selon la nature de l'investissement.

1° Acquisition d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans

190

La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier est celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente. Ainsi, lorsque le contribuable s'est engagé à réaliser un investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à cette opération n'est pas diminué au titre du « rabot ».

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée, afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement concerné au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à l'opération concernée est soumis au « rabot ».

2° Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement

200

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'[article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010, à condition que l'acte authentique d'achat correspondant ait été signé au plus tard le 31 mars 2011.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de lui permettre d'apprécier si la

diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt doit ou non s'appliquer.

210

Les taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés **en 2011** sont récapitulés dans le tableau ci-après :

Taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2011

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date de l'acte authentique d'achat	Taux de réduction d'impôt applicable
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)		
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2010	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2011	20 %
	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2011	18 %
Pas d'enregistrement du contrat en 2010	Acte authentique d'achat en 2011	18 %
Autres acquisitions (logements neufs, logements achevés depuis au moins quinze ans)		
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2010	Acte authentique d'achat en 2011	20 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 ^{er} janvier 2011		18 %

C. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2012

1. Dispositions générales

a. Diminution du taux de la réduction d'impôt de droit commun

220

Le I de l'[article 76 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012](#) prévoit une diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt. Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené, avant application de la deuxième réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée au **III-C-1-b § 230** (« rabot »), à 14 %.

b. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la deuxième réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)

230

L'article 83 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 prévoit une deuxième réduction homothétique, calculée au taux de 15 % (« rabot »), des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve de quelques exceptions. A ce titre, le taux de la réduction d'impôt fait l'objet d'une diminution de 15 %.

c. Taux applicable aux investissements réalisés en 2012

240

La combinaison de la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt avec la diminution applicable au titre du « rabot » a pour effet de ramener le taux de la réduction d'impôt à 11 %.

2. Entrée en vigueur

a. Principe

250

Les dispositions mentionnées au **III-C-1 § 220 à 240** s'appliquent, sous réserve des exceptions mentionnées au **III-C-2-b § 260 à 290**, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012.

b. Exceptions (dispositions transitoires)

260

Par exception, les dispositions mentionnées au **III-C-1 § 220 à 240** ne s'appliquent pas aux acquisitions pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Dans ce cas, les investissements réalisés en 2012 ne sont concernés ni par la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt ni par le « rabot ». Ces investissements sont par suite éligibles à l'avantage fiscal au taux de 18 %.

La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier ainsi que les modalités de justification diffèrent selon la nature de l'investissement.

1° Acquisition d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans

270

La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier correspond à celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2011.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2011, le taux de la réduction d'impôt applicable à l'opération concernée est soumis à la fois à la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt et à la diminution du taux au titre du « rabot ».

2° Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement

280

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'[article L. 261-15 du CCH](#) signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011, à condition que l'acte authentique d'achat correspondant soit signé au plus tard le 31 mars 2012.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de lui permettre d'apprécier si les diminutions de taux de la réduction d'impôt doivent ou non s'appliquer.

290

Les taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés **en 2012** sont récapitulés dans le tableau ci-après :

Taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2012

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date de l'acte authentique d'achat	Taux de réduction d'impôt applicable
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)		
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2012	18 %
	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2012	11 %
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	11 %
Autres acquisitions (logements neufs, logements achevés depuis au moins quinze ans)		

Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	18 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 ^{er} janvier 2012		11 %

D. Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2018

300

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 11 % pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2018.

IV. Modalités d'imputation

A. Règle d'imputation

310

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (cf. [I § 1 et 10](#)). Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

B. Report

320

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Pour l'application de ces dispositions, les fractions ainsi reportées s'imputent en priorité en retenant d'abord les plus anciennes.

C. Ordre d'imputation

330

Conformément aux dispositions du 5 du I de l'[article 197 du CGI](#) qui prévoit les modalités d'imputation pour les réductions d'impôt mentionnées de l'[article 199 quater B du CGI](#) à l'[article 200 du CGI](#), la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif prévue à l'[article 199 sexvicies du CGI](#) s'impute

sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote, lorsque le contribuable en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne s'impute pas sur les impositions à taux proportionnel.

V. Nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

340

Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition de plusieurs logements, au titre d'une même année d'imposition.

Cela étant, la base de l'avantage fiscal retenue pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas excéder au titre d'une même année la somme de 300 000 euros (cf. [II-A-1 § 20](#)).

350

Exemple : Un contribuable acquiert en 2010 deux logements neufs dans une résidence avec services pour étudiants, pour un prix respectif de 175 000 euros et de 150 000 euros. Le montant de la réduction d'impôt imputable est déterminé comme suit :

Année d'acquisition des logements neufs (fait générateur)	Prix d'acquisition	Base retenue pour la détermination de la réduction d'impôt	Taux	Montant total de la réduction d'impôt	Montant imputable au titre de l'imposition des revenus de chacune des années 2010 à 2018
2010	175 000 €	300 000 €	25 %	75 000 €	8 333 €
	150 000 €				

Ainsi, au titre de l'année d'acquisition des logements (2010), le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt d'un montant de 8 333 euros. Le montant total de la réduction d'impôt obtenue par le contribuable au titre de l'acquisition de ces deux logements s'élèvera *in fine* à 75 000 euros, étalé sur neuf ans.

VI. Règles de non-cumul

360

Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle et de l'une des réductions d'impôt au titre des investissements locatifs réalisés outre-mer prévues à l'[article 199 undecies A du CGI](#) et l'[article 199 undecies B du CGI](#).

De plus, pour un même logement et au titre d'une même année, le bénéfice de la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle est exclusif du bénéfice de la réduction d'impôt en faveur des travaux de réhabilitation des résidences de tourisme classées prévue à l'[article 199 decies G bis du CGI](#).

VII. Prise en compte au titre du plafonnement global des avantages fiscaux

370

L'[article 200-0 A du CGI](#) prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux.

Ainsi, l'ensemble des avantages fiscaux, dont la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 sexvicies du CGI](#), ne peut pas procurer au contribuable une réduction de son impôt sur le revenu supérieure à la somme d'un montant forfaitaire et d'un montant exprimé en pourcentage de son revenu imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

VIII. Spécificités de la réduction d'impôt

380

A la différence de certains autres dispositifs d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif, la réduction d'impôt au titre des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle n'est subordonnée à aucun zonage.

390

De même, aucun plafond tenant au loyer du logement concerné ou aux ressources de son occupant n'est applicable.