RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-220-10-10-20190307
Date de publication : 07/03/2019
Date de fin de publication : 27/06/2022

IR - Réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel - Champ d'application - Bénéficiaires, opérations concernées et investissements éligibles

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 1 : Champ d'application
Section 1 : Bénéficiaires, opérations concernées et investissements éligibles

Sommaire :

I. Les bénéficiaires
A. Personnes physiques
B. Domiciliation fiscale en France
II. Opérations concernées
A. Logements acquis neufs
1. Opération concernée
2. Notion de logement neuf
3. Date d’acquisition du logement
B. Logements acquis en l’état futur d’achèvement
1. Opération concernée
2. Notion de logement acquis en l’état futur d’achèvement
3. Date d’acquisition du logement
C. Logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l’objet d’une réhabilitation
1. Opération concernée
2. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation
3. Fourniture d’états et attestations
4. Date de réalisation des travaux de réhabilitation ou de rénovation
5. Ancienneté du logement
6. Date d’acquisition du logement
D. Logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l’objet d’une réhabilitation ou d’une rénovation
1. Opération concernée
2. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation

3. Travaux réalisés par le vendeur
4. Fournitures d'états et d'attestation
5. Ancienneté du logement
6. Date d'acquisition du logement
III. Investissements éligibles
A. Nature de l'investissement
1. Acquisition d'immeubles
2. Immeuble à usage de logement
B. Nature de l'acquisition
1. Acquisition à titre onéreux
2. Acquisition en indivision
3. Démembrement de propriété
4. Immeuble acquis directement par le contribuable
5. Propriété du logement
IV. Période d'application de la réduction d'impôt

I. Les bénéficiaires

A. Personnes physiques

1

La réduction d'impôt sur le revenu s'applique aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts (CGI). Pour plus de précisions sur les modalités d'application de la réduction d'impôt en cas de transfert du domicile fiscal hors de France, il convient de se reporter au I-G § 70 du BOI-IR-RICI-220-50).

L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société (III-B-4 § 370).

B. Domiciliation fiscale en France

10

Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit être domicilié fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI. Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article 4 A du CGI, des contribuables qui sont soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leur revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère. Dans la généralité des cas, il s'agit de personnes résidant en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer.

Les personnes qui sont fiscalement domiciliées en France au sens du 2 de l'article 4 B du CGI, c'est-à-dire les agents de l'État qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble des revenus, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

Par ailleurs, les contribuables non résidents (dits « non-résidents Schumacker »), assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France au sens de la jurisprudence de la CJUE (arrêt du 14 février 1995, affaire C-279/93, Schumacker), peuvent également bénéficier de la réduction d'impôt (sur ce point, il convient de se reporter au BOI-IR-DOMIC-40).

En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du second alinéa de l'article 4 A du CGI, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal. Il en est notamment ainsi des contribuables qui ont leur domicile fiscal en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy ou en Nouvelle-Calédonie.

II. Opérations concernées

20

La réduction d'impôt s'applique au titre de l'acquisition du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021 de logements :

- neufs achevés ;

- en l'état futur d'achèvement ;

- achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;

- achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

A. Logements acquis neufs

1. Opération concernée

30

L’acquisition à titre onéreux de logements neufs ouvre droit à la réduction d’impôt.

2. Notion de logement neuf

40

Les logements neufs s’entendent des immeubles à usage d’habitation dont la construction est achevée et qui n’ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit.

Par mesure de tempérament, il était toutefois admis que l’acquisition à titre onéreux d’un logement issu de la transformation d’un local affecté à un usage autre que l’habitation qui entrait dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en vertu des dispositions alors prévues au 7° de l'article 257 du CGI ouvrait droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que les logements neufs.

La circonstance qu’un logement ait fait l’objet d’une précédente mutation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ne suffit pas, en soi, à lui faire perdre le caractère de logement neuf pour le bénéfice de l’avantage fiscal.

En revanche, ne peuvent pas être considérés comme neufs les logements dont la première location a pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s’accompagne du transfert au profit de l’acquéreur du bail conclu par le vendeur.

Cela étant, il est admis de considérer comme neufs, pour l'application de la réduction d'impôt, les logements qui sont mis en location au cours des années 2009 ou 2010, à condition que leur acquisition intervienne avant l'expiration du douzième mois suivant celui au cours duquel le bail a été conclu. Il est également admis de considérer comme neufs, les appartements témoins d'un programme immobilier, toutes les autres conditions d'application de la réduction d'impôt étant par ailleurs remplies.

Il est cependant rappelé que les conditions d'appréciation d'un immeuble neuf au sens de la TVA ont d'abord été celles prévues au II § 130 et suivants du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20. Celui-ci reconnaît, sous certaines conditions, le caractère d'immeuble neuf aux travaux portant sur des immeubles existants qui rendent à l'état neuf, notamment, l'ensemble des éléments de second œuvre, y compris lorsque l'immeuble ne comprend pas de planchers non porteurs avant et après réalisation des travaux.

À cet égard, l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 a réformé, à effet au 11 mars 2010, le régime de TVA applicable aux opérations immobilières. Cette réforme n'a pas pour conséquence de remettre en cause la mesure de tempérament précitée. Cependant, il convient de préciser qu'à compter du 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur des nouvelles règles applicables en matière de TVA :

- les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles neufs sont désormais codifiées au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI ;

- le caractère d'immeuble neuf est apprécié différemment par la doctrine (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20) puisqu'il est reconnu lorsque les travaux portent sur l'ensemble des éléments de second œuvre d'un immeuble existant, à la condition que les travaux rendent à l'état neuf l'ensemble de ces éléments, y compris les planchers non porteurs.

Cela étant, conformément aux mesures transitoires prévues au BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 commentant la réforme du régime de la TVA relatif aux opérations immobilières, il est admis de faire application de la doctrine prévue au BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 pour apprécier le caractère neuf d'un immeuble au sens de la TVA lorsque les travaux de transformation sont achevés avant le 15 mars 2010 ou lorsque l'acquisition du logement issu de la transformation du local affecté à un usage autre que l'habitation a fait l'objet d'une promesse de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente avant le 11 mars 2010.

3. Date d'acquisition du logement

50

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements neufs réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021 (BOI-RICI-220-10-20 au V-B-2-a § 90). La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

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

1. Opération concernée

60

L'acquisition à titre onéreux de logements en l'état futur d'achèvement ouvre droit à la réduction d'impôt. Ces logements doivent être acquis du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021. Aucune

condition de délai d'achèvement des immeubles n'est exigée. Ainsi, un logement pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt alors qu'il serait achevé après le 31 décembre 2021.

2. Notion de logement acquis en l'état futur d'achèvement

70

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par 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 d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (code de la construction et de l'habitation [CCH], art. L. 261-3).

3. Date d'acquisition du logement

80

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021. La date d'acquisition s'entend de la date de signature de l'acte authentique d'achat.

Exemple : L'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement dans une résidence avec services pour étudiants dont l'acte authentique d'achat est signé le 6 juillet 2021 ouvre droit à la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. La circonstance que l'achèvement de l'immeuble (fait générateur de la réduction d'impôt) intervienne au cours d'une année postérieure à l'année 2021 ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

La circonstance que le dépôt d'une demande de permis de construire ou la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R*. 424-16 du code de l'urbanisme est intervenu avant le 1er janvier 2009 ne fait pas obstacle à la réduction d'impôt. Dans ce cas, l'acquisition du logement doit être réalisée, en tout état de cause, à compter du 1er janvier 2009. Ainsi, l'acquisition d'un immeuble ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire ou d'une déclaration d'ouverture de chantier en 2008 mais acquis en l'état futur d'achèvement du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021 peut, toutes autres conditions étant remplies, ouvrir droit à la réduction d'impôt.

C. Logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation

1. Opération concernée

90

L'acquisition à titre onéreux de logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ouvre droit à la réduction d'impôt.

Il est admis que le logement puisse être loué ou utilisé par le vendeur entre la date d'achèvement des travaux de réhabilitation et celle de son acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, sans toutefois que cette période ne puisse excéder douze mois (par ailleurs le dernier alinéa du **II-C-4 § 120**).

2. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation

100

La liste des travaux qualifiés de travaux de réhabilitation ou de rénovation est celle prévue dans le cadre du dispositif « Robien-réhabilitation » mentionné à la deuxième phrase du deuxième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du CGI.

Toutefois, à la différence du dispositif « Robien-réhabilitation », celui prévu à l'article 199 sexvicies du CGI ne comporte pas de condition relative à l'état initial du logement avant réhabilitation.

Par suite, les dispositions du I de l'article 2 quindecies B de l'annexe III au CGI (dispositif « Robien-réhabilitation ») prévoyant que le logement ne satisfait pas à l'origine aux caractéristiques de décence pour au moins quatre des rubriques applicables, ne concernent pas les logements achevés depuis au moins quinze ans acquis réhabilités dans le cadre de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies du CGI.

Ainsi, il suffit que les travaux portent sur un seul des critères de performance pour que la réduction d'impôt puisse s'appliquer, à la condition que, une fois les travaux achevés, le logement satisfasse bien à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quindecies B de l'annexe III au CGI.

Les travaux de réhabilitation s'entendent donc de ceux réalisés dans le logement et, le cas échéant, dans les parties communes, qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003 relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités (CGI, ann. III, art. 2 quindecies B, II).

3. Fourniture d'états et attestations

110

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le vendeur du logement doit faire établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité :

- avant la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les rubriques relatives aux performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003 relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités ;

- après la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les mêmes rubriques que celles mentionnées ci-dessus. Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant :

- que l'ensemble des performances techniques est respecté ;

- et qu'au moins l'une d'entre elles a été obtenue grâce aux travaux de réhabilitation.

La fonction de technicien de la construction est notamment assurée par les architectes et agréés en architecture, les bureaux d'études techniques, les ingénieurs conseils dans le domaine de la construction, les géomètres experts et les économistes de la construction.

4. Date de réalisation des travaux de réhabilitation ou de rénovation

120

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, le logement doit avoir fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation avant son acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt.

Si aucun délai n'est exigé entre l'achèvement des travaux de réhabilitation du logement et la date de son acquisition par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, les travaux de réhabilitation doivent, en tout état de cause, avoir été réalisés en vue de la vente. À cet égard, les travaux qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux à compter du 1er janvier 2008 seront toujours réputés réalisés en vue de la vente (toutefois, il convient de se reporter au V-B-2-b § 100 du BOI-IR-RICI-220-10-20).

5. Ancienneté du logement

130

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, le logement réhabilité doit être achevé depuis au moins quinze ans. Cette condition s'apprécie à la date de l'acquisition du logement. Aucune exception à la condition d'ancienneté du logement n'est prévue par la loi.

Pour déterminer la date d'achèvement du logement, il convient de se référer aux conditions d'application de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties exposées au I § 10 à 50 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).

À cet égard, il est rappelé que 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.

6. Date d'acquisition du logement

140

La réduction d'impôt s'applique aux logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation et qui sont acquis à compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2021 (toutefois, il convient de se reporter au V-B-2-b § 100 du BOI-IR-RICI-220-10-20). La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

D. Logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation

1. Opération concernée

150

L'acquisition à titre onéreux de logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation ouvre droit à la réduction d'impôt. Les travaux de réhabilitation peuvent être réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur.

2. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation

160

Les travaux de réhabilitation s'entendent de ceux décrits au II-C-2 § 100. Aucune condition de délai d'achèvement des travaux n'est exigée.

Il est admis que le logement puisse être loué ou utilisé par l'acquéreur entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de réhabilitation. Cette période ne peut toutefois excéder douze mois.

Le logement peut être également donné en location pendant la durée des travaux de réhabilitation.

3. Travaux réalisés par le vendeur

170

Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR) doit, en principe, avoir été conclu. En effet, l'article 80 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ("loi ENL") prévoit que toute personne qui vend un immeuble bâti à usage d'habitation et qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser des travaux dans cet immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure avec l'acquéreur un contrat de VIR.

Ce type de contrat permet ainsi d'accompagner une vente ordinaire d'immeuble de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation selon des modalités définies par contrat.

Ce régime qui emprunte pour partie à celui de la vente ordinaire et pour partie à la vente en l'état futur d'achèvement est soumis aux dispositions de l'article 1582 du code civil (C. civ.) à l'article 1701 du C. civ. relatives à la vente d'immeubles existants et aux dispositions spécifiques de l'article L. 111-6-2-1 du CCH, l'article L. 111-6-2-2 du CCH et l'article L. 111-6-2-3 du CCH pour les règles générales de la rénovation d'immeubles et de l'article L. 262-1 du CCH à l'article L. 262-11 du CCH pour les règles spécifiques au contrat de VIR.

Les modalités d'application relatives à la vente d'immeuble à rénover sont précisées par le décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 relative à la vente d'immeubles à rénover, publié au Journal officiel du 18 décembre 2008.

4. Fournitures d'états et d'attestation

180

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, l'acquéreur ou le vendeur, qui réalise des travaux, doit faire établir les états et attestations prévus (II-C-3 § 110).

5. Ancienneté du logement

190

Il convient de se reporter au II-C-5 § 130.

6. Date d'acquisition du logement

200

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions intervenues entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2021 de logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Exemple : L'acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, dans une résidence avec services pour étudiants, dont l'acte authentique d'achat est signé le 15 mai 2021 ouvre droit à la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. La circonstance que l'achèvement des travaux de réhabilitation, qui correspond au fait générateur de la réduction d'impôt (sur ce point, il convient de se reporter au I § 1 et suivants du BOI-IR-RICI-220-30) intervienne au cours d'une année postérieure à 2021, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

(210 à 310)

III. Investissements éligibles

315

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect de certaines conditions.

A. Nature de l'investissement

1. Acquisition d'immeubles

320

La réduction d'impôt s'applique au titre de l'acquisition d'immeubles destinés à la location meublée qui n'est pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

2. Immeuble à usage de logement

330

Seuls les immeubles à usage de logement au sens de l'article R*. 111-1-1 du CCH à l'article R*. 111-17 du CCH ouvrent droit à l'avantage fiscal. Le bien doit, par conséquent, satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

S'agissant des logements situés dans les résidences de tourisme, il convient toutefois de se reporter aux dispositions spécifiques prévues par l'arrêté du 30 janvier 1978 fixant les règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective.

B. Nature de l'acquisition

1. Acquisition à titre onéreux

340

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'immeuble doit être acquis à titre onéreux.

En conséquence, les immeubles acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal. Toutefois, lorsque l'acquisition à titre gratuit d'un immeuble résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt peut demander la reprise du dispositif à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités pour la période restant à courir à la date de la transmission (sur la reprise de l'engagement de location, il convient de se reporter aux I-B et C § 10 et suivants du BOI-IR-RICI-220-20).

2. Acquisition en indivision

350

La circonstance que l'immeuble soit acquis en indivision ne fait pas obstacle à la réduction d'impôt (sur les modalités de remise en cause en cas de cession de droit indivis, il convient de se reporter au I-D § 40 du BOI-IR-RICI-220-50).

3. Démembrement de propriété

360

La réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré (BOI-IR-RICI-220-20 au I-B § 10). Il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base de l'avantage fiscal, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la réduction d'impôt, que le démembrement intervienne dès l'origine ou au cours de l'engagement de location.

4. Immeuble acquis directement par le contribuable

370

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'immeuble doit être acquis directement par le contribuable, personne physique, qui entend bénéficier de l'avantage fiscal.

En conséquence, les investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

5. Propriété du logement

380

L'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux, ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens de l'article 196 du CGI, de l'article 196 A bis du CGI et de l'article 196 B du CGI.

IV. Période d'application de la réduction d'impôt

390

La réduction d'impôt s'applique, aux acquisitions de logements réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021.

La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat, quelle que soit la nature de l'investissement :

Période d'application de la réduction d'impôt

Nature de l'investissement	Période d'application
Logement neuf achevé(1)	Acquisitions intervenues du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2021, étant précisé que la date d'acquisition du logement s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.
Logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation(2)	
Logement en l'état futur d'achèvement	
Logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	

(1) Afin de ne pas pénaliser les programmes de construction en cours, les logements neufs situés dans une résidence de tourisme non classée ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2009 peuvent, sous certaines conditions, ouvrir droit à la réduction d'impôt. L'acquisition de ces logements doit toutefois intervenir entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010.

(2) Afin de ne pas pénaliser les programmes de construction en cours, les logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation situés dans une résidence de tourisme non classée au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 peuvent, sous certaines conditions, ouvrir droit à la réduction d'impôt. L'acquisition de ces logements doit toutefois intervenir entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010 (BOI-IR-RICI-220-10-20 au V-B-2-b § 100).

400

Conformément aux dispositions du 1° du I et du II de l'article 69 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, les acquisitions de logements situés dans une résidence de tourisme classée, réalisées à compter du 1er janvier 2017, ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dispositif "Censi-bouvard" ou "LMNP").

Toutefois, conformément aux dispositions du II de l'article 69 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, demeurent éligibles à la réduction d'impôt, les investissements réalisés au plus tard le 31 mars 2017 pour lesquels le contribuable peut justifier :

- s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du CCH, signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2016 ;

- dans les autres cas (logements neufs ou logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait ou qui font l'objet de travaux de réhabilitation), d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2016.

410

La période d'application de la réduction d'impôt a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 puis jusqu'au 31 décembre 2021, respectivement par l'article 78

de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et par l'article 186 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, et ce, à champ constant, soit pour les acquisitions de logements situés dans des établissements d'hébergement pour les personnes âgées ou handicapées et des résidences avec services pour étudiants.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 20/07/2025