RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-10-30-10-20130315
Date de publication : 15/03/2013

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Champ d'application - Opérations concernées

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 23 : Investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi 'Scellier'
Chapitre 1 : Champ d'application de la réduction d'impôt
Section 3 : Caractéristiques des immeubles
Sous-section 1 : Opérations concernées

Sommaire :

I. Acquisition d’un logement neuf
A. Notion de logement neuf
B. Date d’acquisition du logement
II. Acquisition d’un logement en l’état futur d’achèvement
A. Notion de logement acquis en l’état futur d’achèvement
B. Date d’acquisition du logement
C. Délai d'achèvement du logement
III. Acquisition d’un logement en vue de sa réhabilitation
A. Notion de logement réhabilité
1. Situation au regard de la décence du logement
2. Nature des travaux de réhabilitation
3. Fourniture d’états et attestations
4. Tableau de synthèse
B. Situation des logements acquis « en l’état futur de rénovation »
C. Dispositions communes
1. Date d’acquisition du logement
2. Date de réalisation des travaux de réhabilitation
3. Délai d'achèvement des travaux
IV. Acquisition d’un logement réhabilité
A. Notion de logement réhabilité
B. Date de réalisation des travaux de réhabilitation
C. Date d'acquisition du logement réhabilité
V. Acquisition d’un local que le contribuable transforme à usage d’habitation
A. Notion de transformation
B. Notion de local affecté à un usage autre que l’habitation
1. Principe

2. Cas particuliers
a. Immeuble affecté à usage d'hôtel
b. Transformation d'un immeuble mixte
c. Transformation de dépendances en logement
C. Dispositions communes
1. Date d'acquisition du local
2. Délai d'achèvement des travaux de transformation
VI. Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA
A. Notion de transformation
B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation
1. Cas général
2. Cas particuliers
a. Transformation de locaux affectés à usage d'hôtel
b. Transformation d'un immeuble mixte
c. Transformation de dépendances en logements
C. Date de réalisation des travaux de transformation
D. Date d'acquisition du local
VII. Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la TVA
A. Notion d'immeuble neuf au sens de la TVA
B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation
C. Date de réalisation des travaux de transformation
D. Date d'acquisition du local
VIII. Acquisition d'un logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA
A. Logements concernés
B. Notion d'immeuble neuf au sens de la TVA
C. Délai d'achèvement des travaux
D. Date de réalisation des travaux
E. Date d'acquisition du local
IX. Logements que le contribuable fait construire
A. Notion de construction
1. Additions de construction
2. Construction sur sol d'autrui : bail à construction et emphytéose
B. Dispositions communes
1. Date de réalisation de la construction
2. Délai d'achèvement du logement
X. Acquisition d'un local inachevé
A. Notion de local inachevé
B. Date d'acquisition du local
C. Délai d'achèvement du logement

I. Acquisition d'un logement neuf

1

L'acquisition à titre onéreux d'un logement neuf ouvre droit à la réduction d'impôt.

(5) (10)

A. Notion de logement neuf

20

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.

30

La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne suffit pas à elle seule 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 toutefois admis de considérer comme neufs pour l'application de la réduction d'impôt, les logements mis en location au cours de l'année 2009 par les sociétés de construction-vente, à condition que l'acquisition desdits logements 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 pour l'application de la réduction d'impôt, les appartements témoins d'un programme immobilier si toutes les autres conditions sont remplies.

B. Date d'acquisition du logement

40

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement neuf réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012, ainsi qu'à celles réalisées du 1er janvier au 31 mars 2013, dans le cadre de la prorogation, sous conditions, du dispositif (BOI-IR-RICI-230-70). La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

50

En revanche, la réduction d'impôt n'est pas accordée au titre de l'acquisition d'un logement neuf pour lequel une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1er janvier 2009. Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que les contrats de réservation ne sont pas considérés comme des promesses d'achat ou des promesses synallagmatiques de vente. Ainsi, l'acquisition d'un logement neuf ayant fait l'objet d'un contrat de réservation ou d'une promesse unilatérale de vente avant le 1er janvier 2009 et dont l'acte authentique d'achat est postérieur à cette date ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

II. Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement

60

L'acquisition à titre onéreux d'un logement en l'état futur d'achèvement ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

A. 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). Aucun délai d'achèvement de l'immeuble n'est exigé.

B. Date d'acquisition du logement

80

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement en l'état futur d'achèvement réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012, ainsi qu'à celles réalisées du 1er janvier au 31 mars 2013, dans le cadre de la prorogation, sous conditions, du dispositif (BOI-IR-RICI-230-70). La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

90

La circonstance que le dépôt d'une demande de permis de construire soit intervenu avant le 1er janvier 2009 ne fait pas obstacle au bénéfice de 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 en 2008 et acquis en l'état futur d'achèvement en 2009 peut, toutes autres conditions étant remplies, ouvrir droit à la réduction d'impôt.

100

En revanche, la réduction d'impôt n'est pas accordée au titre de l'acquisition de logements en l'état futur d'achèvement pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1er janvier 2009. Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que les contrats de réservation ne sont pas considérés comme des promesses d'achat ou des promesses synallagmatiques de vente. Ainsi, un logement en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'un contrat de réservation ou d'une promesse unilatérale de vente avant le 1er janvier 2009 et dont l'acte authentique d'achat est postérieur à cette date ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

C. Délai d'achèvement du logement

110

Les dispositions applicables en ce qui concerne le délai d'achèvement ainsi que les modalités d'appréciation de ce délai sont récapitulées dans les tableaux figurant au I-C-1 §20 et au I-C-3 § 50 du BOI-IR-RICI-230-30-10.

III. Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation

120

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions à titre onéreux de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

A. Notion de logement réhabilité

1. Situation au regard de la décence du logement

130

Le logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence s'entend de celui qui ne répond pas, pour au moins quatre des rubriques définies par arrêté, aux caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (Code général des impôts (CGI), ann. III, art. 2 quindecies B, 1).

2. Nature des travaux de réhabilitation

140

Les travaux de réhabilitation devant être réalisés pour permettre le bénéfice de la réduction d'impôt sont identiques à ceux qui sont prévus dans le cadre du dispositif "Robien-réhabilitation".

Ainsi, les travaux de réhabilitation réalisés doivent avoir permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent (CGI, ann. III, art. 2 quindecies C). Les travaux de réhabilitation s'entendent des travaux 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 (CGI, ann. III, art. 2 quindecies B, II). Au moins six de ces performances techniques doivent avoir été obtenues à la suite de ces travaux.

3. Fourniture d'états et attestations

150

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le contribuable ou le vendeur qui réalise les travaux 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 fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003. Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence (cf. **III-A-1 § 130**). Au moins quatre des rubriques mentionnées doivent indiquer que le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence ;

- après la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les mêmes rubriques que celles mentionnées au 1°. Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant :

- que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent mentionnées plus haut ;

- que l'ensemble des performances techniques est respecté ;

- et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des 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.

160

Dans une copropriété, cette attestation indique également que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent, que celles-ci aient fait ou non l'objet de travaux. L'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel (CGI, ann. III, art. 2 quindecies C).

4. Tableau de synthèse

170

	Etat du logement avant les travaux	Etat du logement après les travaux
Décence du logement	Au moins 4 des 15 caractéristique de décence ne sont pas respectées (arrêté du 19 décembre 2003, art. 3)	L'ensemble des 15 caractéristique de décence est réuni (arrêté du 19 décembre 2003, art. 3)
Performance technique	Au moins 6 des 12 performances techniques ne sont pas respectées (arrêté du 19 décembre 2003, art. 4)	L'ensemble des performances techniques est réuni (arrêté du 19 décembre 2003, art. 4)

B. Situation des logements acquis « en l'état futur de rénovation »

180

Les travaux de réhabilitation peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, être réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur.

190

Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur, un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) doit avoir été conclu. En effet, l'article 80 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement 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 dans des modalités définies par contrat.

Ce régime qui emprunte pour partie à celui de la vente ordinaire et pour partie à celui de la vente en l'état futur d'achèvement est soumis aux dispositions du code civil relatives à la vente d'immeubles existants (C. civ., art. 1582 à C. civ., art. 1701) et à des dispositions spécifiques du code de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. 111-6-2-1 ; CCH, art. L. 111-6-2-2 ; CCH, art. L. 111-6-2-3 pour les règles générales de la rénovation d'immeubles et CCH, art. L. 262-1 à CCH, art. L. 262-11 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 publié au Journal officiel en date du 18 décembre 2008.

C. Dispositions communes

1. Date d’acquisition du logement

200

La réduction d’impôt s’applique aux acquisitions de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation, réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012. La date d’acquisition s’entend de la signature de l’acte authentique d’achat.

210

En revanche, la réduction d’impôt n’est pas accordée au titre de l’acquisition de tels logements pour lesquels une promesse d’achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1er janvier 2009. Il en résulte notamment que les logements appartenant au contribuable, ou à un membre de son foyer fiscal, avant le 1er janvier 2009 sont exclus du champ d’application la réduction d’impôt, même s’ils font l’objet de travaux de réhabilitation.

220

Le logement ne peut être ni loué ni utilisé par l’acquéreur, même à un usage autre que l’habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de réhabilitation. Cette condition doit être considérée comme satisfaite lorsque, postérieurement à l’acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le logement en vertu d’une mention expresse de l’acte portant transfert du droit de propriété.

2. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

230

Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d’impôt, les travaux de réhabilitation doivent être réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012.

3. Délai d'achèvement des travaux

240

Les dispositions applicables en ce qui concerne le délai d’achèvement ainsi que les modalités d’appréciation de ce délai sont récapitulées dans les tableaux figurant au BOI-IR-RICI-230-30-10.

IV. Acquisition d’un logement réhabilité

250

Le c du 2 du I de l’article 199 septvicies du CGI, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l’article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, étend le champ d’application de la réduction d’impôt en faveur de l’investissement locatif "Scellier" aux logements qui ont fait l’objet d’une réhabilitation avant leur acquisition.

A. Notion de logement réhabilité

260

Pour plus de précisions concernant la notion de logement réhabilité, il convient de se reporter au III-A-1 § 130 à § 160.

B. Date de réalisation des travaux de réhabilitation

270

L'extension du champ d'application de la réduction d'impôt aux logements réhabilités s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée, au titre des travaux de réhabilitation, à compter du 1er janvier 2012. Toutefois, lorsque les travaux ne nécessitent pas le dépôt d'une demande de permis de construire, il convient de retenir la date de la déclaration préalable de travaux.

C. Date d'acquisition du logement réhabilité

280

L'acquisition de tels logements doit intervenir du 1er janvier au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

V. Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation

290

L'acquisition à titre onéreux d'un local affecté à un usage autre que l'habitation suivie de sa transformation en logement ouvre droit à la réduction d'impôt.

Le Ministre du budget,des comptes publics et de la fonction publique a pris position dans le cadre du rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 :

Rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009

Réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif "Scellier" prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts. Situation des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation.

Question:

L'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation ouvre-t-elle droit à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif dite « Scellier » prévue à l'article 199 septvicies du CGI ?

Réponse :

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 a mis en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.

Cette réduction d'impôt dite « Scellier », qui est codifiée sous l'article 199 septvicies du code général des impôts, est calculée en fonction du prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 €, et son taux varie selon la date de réalisation de l'investissement. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

S'agissant des logements neufs, la date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable ainsi que la date déterminant la première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée (fait générateur) correspond à la date de signature de l'acte authentique d'achat.

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.

Cette condition s'apprécie au jour de l'acquisition du logement. Ainsi, par exemple, ne peut en principe pas être considéré comme neuf au sens de l'article 199 septvicies précité un immeuble dont la construction est déjà achevée et qui a fait l'objet de travaux après avoir été habité ou utilisé.

Par mesure de tempérament, il est 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 entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions prévues au 7° de l'article 257 du CGI ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que les logements neufs.

Remarque : Depuis la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, 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 (cf. VII-A § 460).

A. Notion de transformation

300

Il résulte de l'article 2 novodecies A de l'annexe III au CGI, reprenant les dispositions du 3° de l'article 2 novodecies de l'annexe III au CGI , que les travaux de transformation s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant.

Il en est ainsi lorsque les locaux affectés à un usage autre que l'habitation sont inadaptés à cet usage en raison de leur configuration. Tel est notamment le cas lorsque ces locaux ne comportent pas les équipements rendus nécessaires par les conditions modernes de vie (cuisine, salle de bains).

Les travaux de reconstruction et d'agrandissement sont présumés répondre à la définition de la transformation donnée ci-dessus. A défaut de tels travaux, les acquisitions de locaux suivies de transformations ne sont éligibles à la réduction d'impôt que si les travaux consistent au minimum en l'installation de l'équipement sanitaire élémentaire dans un local qui en était dépourvu.

L'opération ne peut conduire à la création d'un local à usage mixte, sauf dans le cas où la condition prévue au I § 1 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20 est satisfaite.

L'acquéreur qui réalise les travaux doit être en mesure de justifier du paiement effectif des travaux par la production de factures d'entreprises établies à son nom. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux soient réalisés à son initiative.

B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

1. Principe

310

Seuls les locaux affectés à un usage autre que l'habitation à la date de l'acquisition ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance sont éligibles à la réduction d'impôt. Il s'agit par exemple des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange, de hangar, etc.

L'acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation mais vétuste ou inadapté aux conditions modernes de vie, suivie de la réalisation de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration, ne saurait ouvrir droit au bénéfice du dispositif à ce titre. En effet, dans ce cas, la condition tenant à l'affectation du local à un usage autre que l'habitation n'est pas remplie.

En revanche, lorsque l'immeuble ne satisfait pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs, l'investissement peut être éligible à la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement en vue de le réhabiliter (voir III ci-dessus).

Le local ne doit être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de transformation. Toutefois, cette condition est considérée comme satisfaite lorsque, postérieurement à l'acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le local en vertu d'une mention expresse de l'acte portant transfert du droit de propriété.

2. Cas particuliers

a. Immeuble affecté à usage d'hôtel

320

Il résulte de la jurisprudence du Conseil d'État que des travaux ayant pour objet de transformer en logements des chambres d'hôtel n'ont pas pour effet de transformer en locaux d'habitation des locaux qui n'auraient pas été déjà qualifiables de locaux d'habitation (CE, arrêt du 7 décembre 1987, 7° et 8° ss. n° 67252 ; CE, arrêt du 9 mars 1988, 7° et 9° ss. n° 81067 et CE, arrêt du 9 mars 1988, 7° et 9° ss n° 81068).

Il s'ensuit que l'acquisition de locaux affectés à usage d'hôtel meublé ou de tourisme suivie de leur transformation en logements destinés à la location n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal au titre de l'investissement réalisé dans un local affecté à un usage autre que l'habitation. Elle peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au bénéfice de cet avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement acquis en vue de sa réhabilitation (cf. III § 120 et suivants).

b. Transformation d'un immeuble mixte

330

L'acquisition d'un immeuble affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage suivie de sa transformation en immeuble affecté à usage exclusif d'habitation ne peut pas en principe ouvrir droit à la réduction d'impôt. Il en va différemment, toutes conditions étant par ailleurs remplies,

uniquement dans le cas où un ou plusieurs logements pouvant faire l'objet d'une utilisation distincte sont créés sur les surfaces du ou des locaux antérieurement affectés exclusivement à un usage autre que l'habitation.

c. Transformation de dépendances en logement

340

L'acquisition de dépendances d'un immeuble, suivie de leur transformation en logement, n'ouvre droit à la réduction d'impôt que si ledit immeuble était, avant l'acquisition des dépendances, affecté à un usage autre que l'habitation. A l'inverse, l'acquisition de dépendances (garages, greniers ou combles) situées dans un immeuble d'habitation ou dans un immeuble mixte et suivie de leur transformation en logement, n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt. Elles peuvent cependant, toutes conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation (cf III § 120 et suivants).

C. Dispositions communes

1. Date d'acquisition du local

350

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat. En revanche, la réduction d'impôt n'est pas accordée au titre de l'acquisition de tels locaux pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1er janvier 2009, même s'ils font l'objet de transformation à usage d'habitation.

Enfin, les locaux qui étaient déjà la propriété du contribuable ou d'un membre de son foyer fiscal avant le 1er janvier 2009, n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

2. Délai d'achèvement des travaux de transformation

360

L'achèvement des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé. Ainsi, un local acquis en 2012 en vue d'être transformé en logement doit être achevé au plus tard le 31 décembre 2014.

VI. Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA

370

Le d du 2 du I de l'article 199 septvicies du CGI, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, étend le champ d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » aux logements issus de la transformation, avant leur acquisition, de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA.

A. Notion de transformation

380

Pour plus de précisions concernant la notion de transformation, il convient de se reporter au V-A § 300.

B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

1. Cas général

390

Seuls les locaux affectés à un usage autre que l'habitation avant le début de la réalisation des travaux ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance, sont éligibles à la réduction d'impôt. Il s'agit par exemple des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange ou de hangar.

La réalisation de travaux sur un immeuble affecté à l'habitation mais vétuste ou inadapté aux conditions modernes de vie n'aura pas droit au bénéfice du dispositif à ce titre. En effet, dans ce cas, la condition tenant à l'affectation du local à un usage autre que l'habitation n'est pas remplie.

Ce type d'opération peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de cet avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement réhabilité (cf. IV § 250 et suivants) ou au titre de l'acquisition de logement qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (cf. VIII § 500 et suivants), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

2. Cas particuliers

400

a. Transformation de locaux affectés à usage d'hôtel

Immeuble affecté à usage d'hôtel : il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat que des travaux ayant pour objet de transformer en logements des chambres d'hôtel n'ont pas pour effet de transformer en locaux d'habitation des locaux qui n'auraient pas été déjà qualifiables de locaux d'habitation (CE, 7 décembre 1987, 7° et 8° ss., n° 67252 ; CE, 9 mars 1988, 7° et 9° ss., n° 81067 et CE, 9 mars 1988, 7° et 9° ss., n° 81068).

Il s'ensuit que l'acquisition de logements issus de la transformation de locaux affectés à usage d'hôtel meublé ou de tourisme n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal. Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de cet avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement réhabilité (cf. IV § 250 et suivants) ou au titre de l'acquisition de logement qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (cf. VIII § 500 et suivants), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

b. Transformation d'un immeuble mixte

410

L'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un immeuble affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage ne peut pas ouvrir droit à la réduction d'impôt. Il en va

différemment, toutes conditions étant par ailleurs remplies, uniquement dans le cas où un ou plusieurs logements pouvant faire l'objet d'une utilisation distincte sont créés sur les surfaces du ou des locaux antérieurement affectés exclusivement à un usage autre que l'habitation.

c. Transformation de dépendances en logements

420

L'acquisition d'un logement issu de la transformation de dépendances d'un immeuble n'ouvre droit à la réduction d'impôt qu'à la condition que ledit immeuble était, avant le début des travaux de transformation, affecté à un usage autre que l'habitation. A l'inverse, l'acquisition de logement issu de la transformation de dépendances (garages, greniers ou combles) situées dans un immeuble d'habitation ou dans un immeuble mixte n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt. Ces opérations peuvent cependant ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement réhabilité (cf. IV § 250 et suivants) ou au titre de l'acquisition d'un logement qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (cf. VIII § 500 et suivants) toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

C. Date de réalisation des travaux de transformation

430

L'extension du champ d'application de la réduction d'impôt aux acquisitions de logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ de la TVA, s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée, au titre des travaux de transformation, à compter du 1er janvier 2012.

D. Date d'acquisition du local

440

L'acquisition de tels logements doit par ailleurs intervenir du 1er janvier au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

VII. Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la TVA

450

Par mesure de tempérament, le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 a admis que l'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation, avant son acquisition, d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que les logements neufs (cf. V § 290). Sur ce point, le b du 2 du I de l'article 199 septvicies du CGI, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, a donc pour seul effet de confirmer par la loi la mesure de tempérament précitée.

A. Notion d'immeuble neuf au sens de la TVA

460

Le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 (cf. V § 290) a 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 entre 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.

A cet égard, il est 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.

Postérieurement au 22 décembre 2009, date de publication du rescrit n° 2009/67 (FP) (cf. **V § 290**), 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 prévue par le rescrit précité. 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 commentant la réforme du régime de la TVA relatif aux opérations immobilières, il est admis de faire application de la doctrine reprise au **II § 130 et suivants du 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.

Par conséquent, il convient de faire application de ces règles pour apprécier le caractère neuf d'un immeuble au sens de la TVA pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu "Scellier" se rapportant à une acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation.

Il s'ensuit que l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation pour lequel les travaux de transformation réalisés, qui n'entrent pas dans le champ d'application des mesures transitoires, ne concourent pas à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal.

Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit, à compter du 1er janvier 2012, au bénéfice de la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA (cf. V § 370 et suivants), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

B. Notion de local affecté à un usage autre que l'habitation

470

(cf. VI-B § 390 et suivants)

C. Date de réalisation des travaux de transformation

480

Dès lors que l'éligibilité à la réduction d'impôt des acquisitions de logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation entrant dans le champ d'application de la TVA a été admis par le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 (cf. V § 290) et que l'article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 n'a pour effet que de confirmer cette mesure de tempérament, le bénéfice de l'avantage fiscal s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée au titre des travaux à compter du 1er janvier 2009.

D. Date d'acquisition du local

490

L'acquisition de tels logements peut intervenir du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

VIII. Acquisition d'un logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA

500

Le b du 2 du I de l'article 199 septvicies du CGI, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, étend le champ d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif "Scellier" aux acquisitions de logements qui ont fait ou qui feront l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

A. Logements concernés

510

Il s'agit des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui ont déjà été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit avant le début des travaux. Pour cette catégorie de logement, aucune condition tenant au regard des caractéristiques de décences définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et codifié au I de l'article 2 quindecies B de l'annexe III au CGI n'est exigée.

B. Notion d'immeuble neuf au sens de la TVA

520

Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, les travaux réalisés sur le logement concerné doivent concourir à la production d'un immeuble neuf ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

A cet égard, il est rappelé que la doctrine applicable au regard de la notion d'immeuble neuf au sens de la TVA est celle prévue au BOI-TVA-IMM-10-10-10-20, lequel ne reconnaît le caractère d'immeuble neuf, lorsque les travaux portent sur l'ensemble des éléments de second œuvre d'un immeuble existant, qu'à la condition que les travaux rendent à l'état neuf l'ensemble de ces éléments, y compris les planchers non porteurs.

Il s'ensuit que l'acquisition d'un logement pour lequel les travaux réalisés ne concourent pas à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal. Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, au titre de :

- l'acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation (cf. III-A § 130 et suivants), dans le cas où les travaux sont réalisés après l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies ;

- l'acquisition d'un logement réhabilité (cf. IV § 250 et suivants) ou d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage qui n'entre pas dans le champ de la TVA (cf. VI § 370 et suivants), dans le cas où les travaux sont réalisés avant l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

C. Délai d'achèvement des travaux

530

Lorsque les travaux sont réalisés après l'acquisition du logement par le contribuable qui entend bénéficier de l'avantage fiscal, l'achèvement desdits travaux doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement concerné.

D. Date de réalisation des travaux

540

L'extension du champ d'application de la réduction d'impôt aux acquisitions de logement qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée, au titre des travaux, à compter du 1er janvier 2012.

E. Date d'acquisition du local

550

L'acquisition de tels logements doit intervenir du 1er janvier au décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

IX. Logements que le contribuable fait construire

560

La réduction d'impôt s'applique aux logements que le contribuable fait construire. Il peut s'agir de constructions ex nihilo ou d'additions de constructions ou de surélévations. Par ailleurs, les constructions réalisées sur sol d'autrui peuvent dans certains cas ouvrir droit au bénéfice de l'avantage.

A. Notion de construction

1. Additions de construction

570

Les travaux d'addition de construction ou de surélévation réalisés sur un logement existant peuvent entrer dans le champ de la réduction d'impôt, si les conditions prévues pour l'application de cet avantage sont réunies. Il convient notamment que :

- les travaux aient fait l'objet, à compter de la date d'application de la réduction d'impôt, d'une demande de permis de construire. Il importe peu que l'acquisition ou la construction de l'immeuble existant soit antérieure à la date d'application du nouveau dispositif ;

- ces travaux se traduisent par la création d'un logement neuf au sens des articles R* 111-1-1 du CCH à R* 111-17 du CCH ;

- le nouveau logement constitue une unité d'habitation distincte des locaux existants. Ainsi, la construction qui consisterait en l'agrandissement par adjonction de pièces supplémentaires à un logement loué ou destiné à l'être n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt.

580

Sous ces conditions, il est possible qu'une addition de construction ou la surélévation d'un immeuble, afférentes à des logements existants ayant bénéficié d'une déduction au titre de l'amortissement prévue aux f, g ou h du 1° du I de l'article 31 du CGI, ouvre droit à la réduction d'impôt (BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-A-1 § 60 et suivants).

2. Construction sur sol d'autrui : bail à construction et emphytéose

590

Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas peuvent bénéficier de la réduction d'impôt s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

600

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 reste propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il édifie (CCH, art. L. 251-1 à CCH, art. L. 251-9 en ce qui concerne le bail à construction et code rural et de la pêche maritime, art. L. 451-1 à code rural et de la pêche maritime, art. L. 451-13 en ce qui concerne l'emphytéose) (BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-A-1 § 60 et suivants).

B. Dispositions communes

1. Date de réalisation de la construction

610

Les logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012, d'un dépôt de demande de permis de construire ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

La circonstance que le dépôt de la demande du permis de construire ait été effectué par une personne autre que le bailleur souscrivant l'engagement de location, ne fait pas obstacle à l'application de la réduction d'impôt. En tout état de cause, ce dépôt doit avoir été réalisé du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012 pour que le logement puisse ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Par ailleurs, la réduction d'impôt peut s'appliquer lorsque le contribuable est propriétaire avant le 1er janvier 2009, du terrain sur lequel va être réalisée la construction du logement. Dans ce cas, le dépôt de la demande du permis de construire doit intervenir, en tout état de cause, du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012.

2. Délai d'achèvement du logement

620

Les dispositions applicables en ce qui concerne le délai d'achèvement ainsi que les modalités d'appréciation de ce délai sont récapitulées dans les tableaux figurant au II-C-1 § 20 et au II-C-3 § 50 du BOI-IR-230-30-10 .

X. Acquisition d'un local inachevé

630

L'acquisition à titre onéreux d'un local inachevé peut ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

A. Notion de local inachevé

640

Les locaux concernés s'entendent des locaux inachevés qui n'ont jamais été utilisés ni occupés entre la date de leur acquisition et celle de leur achèvement. Il n'est toutefois pas nécessaire que la destination initiale du local acquis inachevé soit l'habitation. En revanche, une fois achevé, le local doit avoir la nature de logement au sens des articles R* 111-1-1 du CCH à R* 111-17 du CCH.

B. Date d'acquisition du local

650

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de locaux inachevés réalisées du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat. En revanche, la réduction d'impôt n'est pas accordée au titre de l'acquisition de locaux inachevés pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1er janvier 2009.

660

La circonstance que le dépôt de la demande de permis de construire soit antérieur au 1er janvier 2009 ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal. Dans ce cas, le contribuable doit, en tout

état de cause, avoir acquis le logement du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012, pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt.

C. Délai d'achèvement du logement

670

En principe, l'achèvement du logement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle du dépôt de la demande de permis de construire. Par mesure de tempérament, il est toutefois admis que l'achèvement du logement puisse intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local inachevé.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 07/11/2026