

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-40-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

**IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs  
réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Avantages fiscaux  
complémentaires**

---

**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 4 : Avantages fiscaux complémentaires

Section 2 : Autres avantages

**Sommaire :**

I. Zone de revitalisation rurale (ZRR)

II. Déduction spécifique égale à 26 % des revenus

III. Conditions d'application

A. Date d'appréciation du classement en ZRR

B. Règles de non-cumul

1. Non-cumul avec la déduction spécifique de 30% (secteur intermédiaire)

2. Non-cumul avec la déduction spécifique « conventionnement ANAH »

1

Conformément aux dispositions du k du 1° du I de l'article 31 du CGI, lorsque le logement ouvrant droit à la réduction d'impôt est situé dans une zone de revitalisation rurale (voir § I), le contribuable bénéficie, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 26 % des revenus bruts tirés de la location de ce logement (voir § II).

La liste des communes situées en zone de revitalisation rurale (ZRR) est définie par arrêté. Les conditions d'application de la déduction spécifique, notamment la date à laquelle s'apprécie le classement en zone de revitalisation rurale, sont précisées au § III.

## **I. Zone de revitalisation rurale (ZRR)**

10

Les zones de revitalisation rurale (ZRR) comprennent les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, incluses dans un arrondissement ou

un canton caractérisé par une très faible densité de la population ou par une faible densité de population et satisfaisant à l'un des trois critères socio-économiques suivants :

- un déclin de la population ;
- un déclin de la population active ;
- une forte proportion d'emplois agricoles.

En outre, les EPCI à fiscalité propre dont au moins la moitié de la population totale est incluse en ZRR en application des critères définis ci-dessus sont, pour l'ensemble de leur périmètre, inclus dans ces zones.

Les ZRR comprennent également les communes appartenant au 1er janvier 2005 à un EPCI à fiscalité propre dont le territoire présente une faible densité de population et satisfait à l'un des trois critères socio-économiques définis ci-dessus. Si ces communes intègrent un EPCI à fiscalité propre non inclus dans les zones de revitalisation rurale, elles conservent le bénéfice de ce classement jusqu'au 31 décembre 2009.

La modification du périmètre de l'EPCI en cours d'année n'emporte d'effet, le cas échéant, qu'à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Le [décret n° 2005-1435 du 21 novembre 2005](#) pris pour l'application du II de l'[article 1465 A du CGI](#) relatif aux zones de revitalisation rurale précise quels sont les critères retenus pour la définition des nouvelles ZRR.

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2009, la liste des communes situées dans une zone de revitalisation rurale est définie par l'[arrêté du 9 avril 2009](#) (publié au *Journal officiel* du 11 avril 2009).

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2010, la liste des communes situées dans une zone de revitalisation rurale est complétée par l'[arrêté du 30 décembre 2010](#) (publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2010)

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011, la liste des communes situées dans une zone de revitalisation rurale qui est fixée par l'[arrêté du 28 décembre 2011](#) (publié au *Journal officiel* du 29 décembre 2011) est identique à celle fixée par l'[arrêté du 30 décembre 2010](#) précité.

## II. Déduction spécifique égale à 26 % des revenus

### 20

Lorsque le logement ouvrant droit à la réduction d'impôt est situé dans une ZRR, le contribuable bénéficie, en plus de cet avantage, d'une déduction spécifique fixée à 26 % des revenus bruts tirés de la location de ce logement. Cette déduction n'est applicable que lorsque le revenu net foncier est déterminé selon les règles propres au régime réel d'imposition.

### 30

Pour les immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, le revenu brut est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, y compris éventuellement les recettes accessoires. Ces recettes sont augmentées, le cas échéant, du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Depuis l'imposition des revenus de l'année 2004, il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant ([CGI, art. 29](#)).

Aucune correction n'est apportée au revenu brut. Lorsque le propriétaire-bailleur est redevable de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de plein droit ou sur option, le revenu brut doit être apprécié hors TVA (CGI, art. 33 quater).

### III. Conditions d'application

#### A. Date d'appréciation du classement en ZRR

##### 40

La date à laquelle est apprécié le classement en ZRR pour le bénéfice de la déduction spécifique de 26 % est déterminée, selon la nature de l'opération, dans les conditions mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'investissement	Date d'appréciation du classement en ZRR
Acquisition d'un logement neuf achevé Acquisition d'un logement qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Date de l'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation Acquisition d'un logement réhabilité	
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA	
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable	
Construction d'un logement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire

##### 50

Lorsque le logement ouvrant droit à la réduction d'impôt est situé dans une ZRR, le bénéfice de la déduction spécifique de 26 % s'applique de plein droit sans engagement de location supplémentaire pendant la durée initiale d'engagement de location.

#### B. Règles de non-cumul

##### 1. Non-cumul avec la déduction spécifique de 30% (secteur intermédiaire)

##### 60

Outre les dispositions de non-cumul de la réduction d'impôt avec d'autres avantages fiscaux énoncées au [BOI-IR-RICI-230-30-40, § II](#), la déduction spécifique de 26 % des revenus fonciers en faveur des logements situés en zone de revitalisation rurale est exclusive, pour un même logement, de l'application de la déduction spécifique de 30 % prévue pour les personnes qui bénéficient de la réduction d'impôt et dont les logements ouvrant droit au bénéfice de cet avantage sont donnés en location dans le secteur intermédiaire (sur ce point, voir [BOI-IR-RICI-230-40-10](#)).

## 2. Non-cumul avec la déduction spécifique « conventionnement ANAH »

---

### 70

La déduction spécifique de 26 % des revenus fonciers en faveur des logements situés en zone de revitalisation rurale est par ailleurs exclusive, pour un même logement, de l'application de la déduction spécifique en faveur des propriétaires qui donnent en location des logements à loyers maîtrisés en application d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Pour mémoire, il est rappelé que la déduction spécifique « conventionnement ANAH » prévue au m du 1° du I de [l'article 31 du CGI](#) est égale à :

- 30 % pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire ;
- 45 % pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social. Ce taux est porté à 60 % pour les conventions conclues à compter du 28 mars 2009 pour lesquelles un bail est conclu ou renouvelé à compter de cette même date ;
- 70 % pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, à loyer social ou très social lorsqu'ils sont donnés en location, à compter du 28 mars 2009, à un organisme public ou privé, soit en vue de leur sous-location à des personnes mentionnées au [II de l'article 301-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ou aux personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.