

FISCALITE : LE DISPOSITIF PINEL

MISE A JOUR : PUBLICATION DES COMMENTAIRES DE L'ADMINISTRATION FISCALE

THEME : Promotion immobilière

RESUME

Pour rappel, la Loi de finances pour 2013 avait créé, à compter du 1er janvier 2013, un dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, baptisé dispositif « Duflot ». Succédant au régime Scellier, dont il est largement inspiré, le dispositif « Duflot » a été rebaptisé « Pinel » à l'occasion de Plan de Relance du Logement présenté le 29 août 2014.

La Loi de finances pour 2015 a modifié en substance ce nouveau dispositif Pinel en le rendant plus incitatif (modulation de la durée d'engagement de location et taux de réduction d'impôt pouvant atteindre 21%) et plus attractif avec notamment la possibilité de louer à un ascendant ou un descendant. Toutefois, ces nouvelles dispositions ne sont applicables qu'aux acquisitions réalisées à compter du 1er septembre 2014 (1er janvier 2015 pour la location ascendant/descendant), de sorte que pour les contrats antérieurs, le dispositif antérieur continue de s'appliquer.

Cette réduction d'impôt comporte des contreparties sociales : ce dispositif impose ainsi une mixité (accession – location) dans les immeubles, des plafonds de loyers inférieurs de 20% à ceux du marché et un recentrage géographique dans les zones les plus tendues. A noter toutefois qu'à ce jour, le décret fixant le « quota » pour la mise en œuvre de la clause de mixité n'est pas encore paru.

Pour autant, les textes relatifs au dispositif Pinel se sont multipliés ces dernières semaines, puisque le législateur a d'une part publié un décret relatif aux obligations déclaratives, puis a actualisé les **plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2015**.

Plus récemment, l'administration fiscale a commenté ce régime, via sa base en ligne Bofip-Impôts, donnant ainsi à nouveau lieu à la mise à jour de cette circulaire.

REFERENCES :

Circulaire FPI 1506-003

Date : **18 juin 2015**

P.J. : Annexe relative au traitement des aires de stationnement ; Décret n°2015-503 du 4 mai 2015 relatif aux obligations déclaratives afférentes à l'article 199 novovicieux du CGI (JO 06/05/2015)

Références : Circulaire FPI N°1501-001, n°1505-001, n°1505-008

Siç

1- LES LOGEMENTS ELIGIBLES

1.1- LA DATE DE REALISATION DE L'INVESTISSEMENT

La réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (CGI) est accordée pour les acquisitions (acte de vente notarié) réalisées à compter du 1er janvier 2013 jusqu'au 31 décembre 2016.

Toutefois, selon la date à laquelle est réalisée cette acquisition, le régime applicable et par voie de conséquence, la dénomination du dispositif ne sera pas le même. Il convient donc de distinguer :

- Investissement réalisée avant le 1er septembre 2014 : dispositif « Duflot » ;
- Investissement réalisé à compter du 1er septembre 2014 : dispositif « Pinel ».

MAJ

La date de la réalisation de l'investissement s'entend de la date de signature de l'acte authentique d'achat.

A ce titre, dans le cadre d'un logement acquis en VEFA, la signature d'un contrat de réservation avant le 1^{er} septembre 2014 n'empêche pas le contribuable de bénéficier du dispositif Pinel, si l'acte de vente est signé à compter du 1^{er} septembre 2014.

Il convient également de préciser que dans le cadre d'un logement acquis en VEFA, il n'est pas tenu compte de la date de dépôt de la demande de PC. Le bénéfice du dispositif Pinel ne sera pas remis en cause si la date est antérieure au 1er septembre 2014.

En revanche, dans le cadre d'un logement que le contribuable fait construire (CCMI), le dépôt de la demande de PC doit intervenir entre le 1er septembre 2014 au 31 décembre 2016

1.2- LE CONTEXTE DE L'OPERATION : LA CLAUSE DE MIXITE

Le dispositif Duflot/Pinel comporte une « clause de mixité ».

Plus précisément, le texte prévoit qu'au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, un pourcentage des logements doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, fixé par un décret à paraître, qui ne peut être inférieur à 20 %. D'après nos informations, ce seuil pourrait être fixé à 25%.

Le législateur limite ainsi le nombre de logements cédés au sein d'un immeuble en investissement locatif. Les autres logements pourraient être cédés en accession, à un bailleur social ou dans le cadre d'un autre dispositif d'investissement locatif (Censi-Bouvard ...) par exemple.

Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis. Elle doit faire l'objet d'une mention dans l'acte de vente portant sur un logement cédé dans le cadre du dispositif Duflot/Pinel.

Le non-respect de cette mesure, à laquelle échappent les immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une SCPI, est sanctionné par une amende d'un montant maximal de 18 000 € par logement excédentaire.

Due par la « personne qui commercialise » les logements, cette dernière sera invitée à présenter ses observations après notification de ladite amende.

Ces dispositions seront applicables aux immeubles faisant l'objet d'un permis de construire accordé à compter de la publication du décret à paraître, visant à définir les conditions et les modalités d'application de cette mesure et, notamment, le pourcentage retenu, la notion d'immeuble, les logements entrant dans le calcul des 20% ainsi que les modalités de recouvrement de l'amende susvisée.

Elles ne sont toujours pas applicables aux acquisitions réalisées au jour où nous écrivons (voir BOI-IR-RICI-360-30-20-20150611 n° 80 et s.).

1.3- LES ACQUISITIONS ET LES TRAVAUX ELIGIBLES

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'achat d'un logement neuf achevé ou en VEFA, mais également pour les travaux de construction de maison individuelle (CCMI), les travaux de transformation, de rénovation à neuf (au sens de la TVA immobilière) ou de réhabilitation (critères de décence et de performances techniques).

S'agissant des locaux acquis en vue de la réalisation de travaux (rénovation, transformation, réhabilitation), la réduction d'impôt s'applique dès lors que les logements n'ont été ni utilisés, ni occupés, à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

En revanche, ne sont pas éligibles :

- les logements faisant l'objet d'un démembrement du droit de propriété, y compris lorsqu'ils sont détenus par une SCI (démembrement du droit de propriété des parts de SCI) ;
- les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la "Fondation du patrimoine" ;
- les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS).

NB : Suite à vos nombreuses interrogations, il est rappelé que sont éligibles les logements cédés en VEFA mais également les logements neufs achevés. Sont entendus comme tels, par la doctrine fiscale, les « 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 ». Ainsi, les appartements témoins d'un programme immobilier sont considérés comme des logements neufs s'ils n'ont jamais été occupés. Par ailleurs, peu importe que le logement ait été revendu, dès lors qu'il n'a jamais été occupé. Le critère de l'occupation est déterminant, car, sur ce point, la doctrine fiscale précise que « 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 » (BOI-IR-RICI-360-10-10-20150611- §30).

1.4- LA DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

	Acquisition <i>antérieure</i> au 1 ^{er} septembre 2014	Acquisition <i>postérieure</i> au 1 ^{er} septembre 2014
Logement en VEFA	30 mois suivant la date de la <u>déclaration d'ouverture de chantier</u>	30 mois suivant la date de la <u>signature de l'acte authentique d'acquisition</u>
Logement en CCMI	30 mois suivant la date de l'obtention du permis de construire	
Local acquis en vue de la réalisation de travaux de rénovation à neuf, de transformation, ou de réhabilitation	Au plus tard le 31 décembre de la 2e année qui suit celle de l'acquisition du local.	

Pour les acquisitions antérieures au 1er septembre 2014, la doctrine fiscale précise qu'en cas de permis de construire mis en œuvre par tranche, ce délai d'achèvement est apprécié par tranche de travaux (BOI-IR-RICI-360-10-10 au II C §110 et suiv.).

1.5- LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DE L'IMMEUBLE

La réduction d'impôt est accordée aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

Le décret du 29 décembre 2012 conditionne l'octroi de cet avantage fiscal comme suit :

Logements neufs, achevés ou en VEFA, ainsi que les travaux de construction de maison individuelle	<i>Demande de permis déposée avant le 01.01.2013 :</i> -Obtention du label BBC 2005 -ou application anticipée de la RT2012 ¹ . ou <i>Demande de permis déposée à compter du 01.01.2013 :</i> Attestation de prise en compte de la réglementation thermique versée dans le dossier de demande de permis de construire
---	--

¹ La doctrine fiscale impose que le contribuable puisse présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation à établir à l'achèvement des travaux pour les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiment, mentionnée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique (BOI-IR-RICI-360-10-30-20150611§ 100).

<p>Travaux de transformation, rénovation à neuf, réhabilitation, ainsi que les logements neufs acquis en VEFA et non soumis à la RT 2012 (sont ainsi visées les rénovations lourdes réalisées dans le cadre d'une VEFA)</p>	<p>-Obtention du label « HPE Rénovation 2009 » ou du label « BBC Rénovation 2009 » ;</p> <p>ou</p> <p>-Respect des exigences de performance énergétique globale pour au moins 2 des 4 catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ; -fenêtres ; -système de chauffage ; -système de production d'eau chaude sanitaire*. <p><i>* Pour en savoir plus sur ces exigences, nous vous invitons à consulter la doctrine en ligne de l'administration fiscale Bofip-impôts : BOI-IR-RICI-360-10-30-20150611.</i></p>
---	--

Dans le cadre du dispositif Pinel, ces dispositions demeurent applicables.

2- LE ZONAGE

Pour les investissements réalisés du 1er octobre 2014 au 31 décembre 2016 dans le cadre du dispositif « Pinel », les communes éligibles sont celles situées en zone A bis, A, B1 et dans une certaine mesure, en zone B2, mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014.

En effet, depuis le 1^{er} juillet 2013, les investissements réalisés dans une commune située en zone B2 ne sont éligibles que si la commune a fait l'objet d'un **agrément du préfet** (dans les conditions fixées par le décret n°2013-517 du 19/06/2013). Pris par arrêté, cet agrément sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture concernée.

En pratique, la liste des communes éligibles est actualisée sur le site Internet du ministère de l'égalité des territoires et du logement, sous le lien suivant : http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1195&sommaire=380.

Cela étant, s'agissant de l'entrée en vigueur du nouveau zonage, il convient de préciser que, pour les logements situés dans les communes "surclassées", **le nouveau zonage plus favorable s'applique aux acquisitions (acte de vente notarié) réalisées à compter du 1er octobre 2014.**

Dans les communes "déclassées" en zone B1 ou B2, le nouveau zonage ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire **avant le 1er octobre 2014** et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Dans les communes déclassées en B2, un délai complémentaire de trois mois est accordé, c'est-à-dire que le nouveau zonage ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire **avant le 1er janvier 2015** et dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition intervient dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Précisons à toutes fins utiles, que pour les investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») et du 1er septembre au 30 septembre 2014 (dispositif « Pinel »), la liste des communes éligibles est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

3- LES CONDITIONS DE LOCATION

La réduction d'impôt est accordée en contrepartie de l'engagement du contribuable acquéreur de louer son bien, nu (non meublé), à un usage de résidence principale, pendant une période d'engagement de location.

Pour le dispositif Duflot, cette période d'engagement avait une durée unique de 9 ans. La Loi de finances pour 2015 permet à l'investisseur qui acquiert un logement à compter du 1er septembre 2014, dans le cadre du dispositif Pinel, de moduler la durée de son engagement de location pour une durée initiale de 6 ou 9 ans prorogeable, par période triennale, sans pouvoir toutefois dépasser 12 ans.

Cette location doit impérativement intervenir dans un délai de 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

MAJ

En pratique, il conviendra de proroger l'engagement de location (initial ou déjà prorogé une fois) l'année au cours de laquelle intervient le terme de la période de location. Ainsi, si le bail initial de location prend fin en juillet 2022, le contribuable devra proroger son engagement au cours de cette même année 2022. Cela devrait, nous semble-t-il, prendre la forme d'un avenant au bail.

A ce titre, l'administration fiscale nous précise que la prorogation de l'engagement de location ne peut être tacite. De même, elle ne peut être exercée ni par anticipation, ni de manière rétroactive, quand bien même le logement serait resté loué dans les conditions d'application de la réduction d'impôt « Pinel », notamment de loyer et de ressources.

Au regard du fisc, la prorogation de l'engagement de location sera constaté, lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle intervient le terme de la période de location.

Ainsi, lorsque la période de location s'achève en 2022, la prorogation apparaîtra à l'occasion de la déclaration des revenus de 2022, établie en 2023 (BOI-IR-RICI-360-60-20150611).

3.1- PLAFONDS DE LOYERS

Révisés chaque année au 1er janvier en fonction du 2ème trimestre de l'indice de référence des loyers (IRL), les plafonds de loyers sont fixés par zone géographique et varient selon le type de logement.

Les plafonds applicables pour 2015 sont les suivants :

Plafonds de loyers (en € par m ² de surface utile, hors charges) pour les baux conclus en 2014*			
Abis	A	B1	B2
16,82	12,49	10,06	8,74

*source : BOI-BAREME-000017-20150521§150

Selon l'administration fiscale la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer s'entend de la **surface habitable** (c'est-à-dire la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond_

art. R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation), **augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes.**

Comment se définissent alors les annexes ?

Les annexes comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs, les celliers intérieurs ou extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

NB : vous êtes nombreux à nous interroger sur les modalités de calcul des annexes. Ainsi, il convient de préciser qu'en pratique, la superficie de toutes les annexes prises en compte s'ajoute (s'il existe une terrasse répondant à la définition des annexes prises en compte, d'une superficie supérieure à 9m², elle ne sera prise en compte que pour 9m²) puis est divisée par 2 et ramenée à 8 m², si elle s'avère être supérieur.

Dans le cadre des dispositifs Duflot-Pinel, deux nouveautés ont été prévues par le législateur pour adapter les plafonds de loyer à la typologie de logements et à la zone géographique dans laquelle le bien est situé.

➤ L'adaptation des plafonds de loyers à la typologie des logements

Pour ce faire, un coefficient multiplicateur est appliqué aux plafonds exposés ci-après selon la formule suivante : « 0,7 + 19 / Surface ». Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

La surface ainsi visée s'entend de la surface utile, c'est-à-dire la surface habitable augmentée de la moitié des annexes, dans la limite d'un plafond de 8m².

Exemple :

Pour un appartement de 65 m² à Lille (zone B1) faisant l'objet d'un bail conclu en 2014, le plafond mensuel de loyer est fixé comme suit : $65 \times 10,00 \text{ €} \times (0,7 + 19/65) = 645 \text{ €}$ sous réserve de l'éventuelle modulation locale du plafond de loyer (cf. infra).

➤ L'adaptation des plafonds de loyers par zone géographique

La Loi offre la possibilité aux préfets de région de réduire les plafonds de loyer susmentionnés pour les adapter aux particularités des marchés locatifs locaux, dans des conditions définies par le décret n°2013-517 du 19/06/2013 (JO 21/06/2013).

La liste des communes dans lesquelles un arrêté a été pris en ce sens est consultable sous le lien suivant :

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1195&sommaire=380

-Fourchette de « réduction » des loyers

Le décret précise que « lorsqu'ils ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé », les plafonds de loyer susvisés peuvent être réduits par commune ou ensemble de communes appartenant à une même zone.

Ils doivent être compris entre le niveau du loyer pratiqué pour les logements du parc locatif privé et les plafonds de loyer applicables aux logements financés PLS. Le dispositif visant à encourager l'offre de logements locatifs intermédiaires, les plafonds de loyer réduits ne peuvent pas être inférieurs aux plafonds de loyers PLS.

Le niveau du loyer pratiqué dans le parc locatif privé est apprécié par tous moyens, notamment à partir des informations recueillies dans les observatoires et bases de données disponibles ou figurant dans les programmes locaux de l'habitat.

-Procédure

Le préfet de région soumet pour avis son projet d'arrêté au Comité Régional de l'Habitat et aux communes et EPCI concernés, qui disposent d'un délai de deux mois pour rendre leurs avis, à l'issue duquel elles sont réputées s'être prononcées. Le texte ne précise pas si cet avis est réputé favorable ou défavorable.

-Calcul des loyers

Ces plafonds de loyer réduits seront modulés après application du coefficient de surface susvisé et révisés chaque année comme les plafonds fixés par décret, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

-Entrée en vigueur

Les plafonds de loyer réduits s'appliquent aux logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire (CCMI), dont la demande de permis de construire est déposée, postérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral.

-Mesures transitoires

Les arrêtés fixant des plafonds de loyer réduits ne s'appliquent pas aux logements pour lesquels :

- une demande de permis de construire a été déposée avant le 30 septembre 2013,
- sous réserve que le contrat préliminaire de réservation, la promesse synallagmatique de vente ou la promesse d'achat soient signés au plus tard le 28 février 2014,
- et l'acte authentique d'acquisition signé au plus tard le 31 mai 2014.

NB A cet égard, nous vous rappelons que, pour rassurer les investisseurs immobiliers, réticents face au risque de modulation à venir des plafonds de loyers au niveau local, la Ministre du Logement a adressé, le 19 décembre 2013, un courrier aux préfets de région, les invitant à ne pas publier d'arrêtés de modulation des plafonds de loyers, ni à modifier ceux existants, à compter du 1er janvier 2014 et ce jusqu'au 31 décembre 2016, à l'exception de :

- ceux pour lesquels une consultation a été lancée avant le 31 décembre 2013. Ceux-là devront être publiés avant le 31 mars 2014 et n'entreront en vigueur que 6 mois après leur publication, soit au plus tard en septembre 2014 ;*
- ceux des communes dont le zonage sera modifié à compter du 1er janvier 2015.*

3.2- PLAFONDS DE RESSOURCES

Les ressources prises en compte sont celles du Revenu Fiscal de Référence (RFR) figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'année N-2 précédant celle de la signature du contrat de location.

Pour les baux conclus au cours de l'année 2015, les conditions de ressources sont appréciées, en principe, au regard du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2013. Il s'agit donc en pratique de l'avis d'imposition de 2014.

Ces plafonds sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'IRL.

Pour mémoire, l'Administration fiscale était venue préciser les conditions d'appréciation des ressources du locataire, notamment lorsque le locataire est rattaché au foyer fiscal de ses parents ou en cas de divorce, séparation, ... (BOI-IR-RICI-230-40-10 au III-C § 320 à 390 ; voir ann. Circulaire FPI 1003-003 - mots-clé : ressources des locataires).

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2015*				
Composition du foyer	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 971	36 971	30 133	27 120
Couple	55 254	55 254	40 241	36 216
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 433	66 420	48 393	43 554
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 479	79 558	58 421	52 579
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 893	94 183	68 725	61 853
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 782	105 985	77 453	69 707
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 900	+ 11 809	+ 8 641	+ 7 775

**source : BOI-BAREME-000017-20150521§270*

-La location aux ascendants/descendants

Dans le cadre du dispositif Pinel, la Loi de finances pour 2015 rend possible la location à un ascendant / descendant du logement acquis à compter du 1er janvier 2015, sous réserve qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal du propriétaire ou des associés d'une SCPI qui détient le bien.

MAJ

Dans ces conditions, le bénéfice de la réduction d'impôts est subordonné à ce que l'ascendant ou le descendant ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable non seulement au moment de la signature du bail initial, mais également au titre de chacune des années de mise en location du bien. Le non respect de cette condition entraîne ainsi la remise en cause de l'avantage fiscal.

En revanche, les logements acquis avant le 1er janvier 2015 ne peuvent pas être loués à un ascendant / descendant, ni à l'un ascendant / descendant de l'un des associés lorsque le bien appartient à une SCI.

-La sous-location du bien

Toutes conditions étant par ailleurs remplies, il est permis de louer le bien à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location, dès lors que cet organisme ne fournit aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière. (L'ensemble de la réglementation fiscale sur cette question est consultable sur la base en ligne de l'administration fiscale Bofip-impôts : BOI-IR-RICI-360-20-20-20150611).

4- LA REDUCTION D'IMPOTS

4.1- LE TAUX

Dans le cadre du dispositif Duflot, le taux de la réduction d'impôt est fixé à **18%**.

Dans le cadre du dispositif Pinel, la **Loi de Finances pour 2015 prévoit pour les logements acquis à compter du 1^{er} septembre 2014, que le taux de la réduction d'impôt varie selon la durée de l'engagement de location de l'investisseur entre 12% et 21%**. Ainsi le taux s'élève à :

- **12%** pour un engagement de location initial de 6 ans + **6%** en cas de première prorogation triennale + **3%** pour la seconde prorogation triennale ;
- **18%** pour un engagement de location initial de 9 ans + **3%** en cas de prorogation triennale.

A/ L'ASSIETTE

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient dans la limite d'un plafond par m² de surface utile, fixé par décret, et sans pouvoir excéder la limite de **300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition**.

NB A propos du traitement des stationnements, la doctrine fiscale relative au dispositif Duflot est similaire à celle développée sur le dispositif Scellier. Pour en savoir plus, consulter l'annexe à la présente Circulaire.

Il est précisé que lorsque le(s) logement(s) est (sont) détenu(s) :

- en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de **la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits** dans l'indivision ;
- par une SCI, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de **la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits** sur les logements concernés.

1- Un plafond de prix de vente national "non désactivant"

Le décret du 29 décembre 2012 fixe le plafond de prix à **5 500 € pour l'ensemble du territoire. Dans le cadre du dispositif Pinel, ce montant demeure inchangé.**

Il importe de rappeler que ce plafond de prix de vente détermine l'assiette de la réduction d'impôt et non le prix de vente du bien, de sorte que le logement peut être vendu pour un prix au m² supérieur à ce plafond.

En revanche, il est « non désactivant » car l'acquisition de ce logement à un prix supérieur au plafond ne fait pas perdre le bénéfice de l'avantage fiscal dans la limite de ce plafond.

Exemple : Un contribuable acquiert un logement situé zone A bis pour la somme de 525 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 5 500 €/m² et la surface habitable du logement est de 70 m². L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 385 000 € (5 500 € x 70 m²). Toutefois, compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relatif à cet investissement est réduite à ce montant.

2- La possibilité d'acheter au plus deux logements par an

La Loi prévoit la possibilité pour le contribuable d'acquérir "au plus deux logements" **par année d'imposition** dans le cadre du dispositif Duflot/Pinel, **dans la limite globale du plafond de 300 000 €.**

MAJ

Au titre de l'année 2014, la limitation à deux logements éligibles et le plafond de 300 000 € s'appliquent de manière globale aux investissements réalisés du 1er janvier au 31 août 2014 dans le cadre du dispositif « Duflot » et à ceux réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel ».

B/ LE FAIT GENERATEUR

La **réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement**, ou de son acquisition si elle est postérieure, c'est-à-dire que c'est à partir de ce moment que l'acquéreur-contribuable pourra bénéficier effectivement de la réduction d'impôt (pas l'année d'acquisition du bien sauf en cas par exemple d'acquisition d'un logement neuf achevé).

RAPPEL : La notion d'achèvement telle que l'apprécie l'Administration fiscale ressort des critères posés par la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, aux termes de laquelle 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.

C/ LES REGLES D'IMPUTATION

La réduction d'impôt est imputée sur l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement du logement, **puis sur l'impôt dû au titre de cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.**

Il importe de souligner que dans le cadre du dispositif Duflot/Pinel, il n'est **pas prévu, la possibilité de reporter l'excédent d'impôt sur les années postérieures** à la période d'engagement de location, même lorsque le bien est maintenu en location pendant cette période.

Il convient de souligner que l'Administration fiscale est venue préciser les conditions d'imputation de cette réduction d'impôt en cas de changement de (provisoire) de domiciliation fiscale. Dans ce cas, elle précise également que ce transfert n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de cet avantage fiscal.

MAJ

En cas de prorogation de l'engagement initial de location, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôts. Ainsi, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans, le complément de réduction d'impôts est de 6 % pour une première période triennale de prorogation (soit 2% par an) et de 3 % pour la seconde période triennale (soit 1% par an).

Lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans, le complément de réduction d'impôts est de 3 % pour la seule période triennale de prorogation autorisée.

D/ LES CAS DE REPRISE DE LA REDUCTION D'IMPOTS

La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise dont les modalités de remise en cause diffèrent selon l'origine du non-respect :

- En cas de non respect des conditions initiales de location (ex. : location à usage de résidence secondaire, location meublée, méconnaissance des plafonds de loyers, plafonds de ressources des locataires, etc.) : l'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de cette réduction.

- Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location (mutation à titre gratuit ou indivis, cession de droits indivis, démembrement de propriété) :

l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue..

En revanche, **aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès** du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

E/ EXCLUSIONS ET CUMULS

La Loi précise que, **pour un même logement**, le contribuable **ne peut pas cumuler** la réduction d'impôt Duflot/Pinel avec le **dispositif Girardin** (art. 199 *undecies* A et 199 *undecies* C du CGI), le **dispositif Malraux** (art. 199 *tervicies* du CGI) **et la déduction de 30% spécifique « conventionnement ANAH »** (art. 31 m du CGI).

Il n'est pas non plus possible de cumuler la réduction d'impôt Duflot/Pinel avec les avantages accordés aux logements financés par un PLS.

Le dispositif Duflot n'ouvre pas droit à la déduction spécifique de 30% de charges de revenus fonciers (art. 31 l du CGI).

Rappelons à toutes fins utiles, que :

- **Pour l'année 2013, il était possible de cumuler la réduction d'impôt Duflot avec le dispositif Scellier et/ou la réduction d'impôt Censi-Bouvard (résidences-services).**
- Pour l'année 2014, pour l'acquisition d'un bien rénové, réhabilité ou transformé éligible au dispositif Duflot, le montant du crédit d'impôt développement durable est défalqué du prix de revient retenu pour le calcul de la réduction « Duflot » (BOI-IR-RICI-360-30-20 au III-A § 170).

MAJ

A l'heure où nous écrivons ces lignes, la base en ligne de l'administration fiscale n'a pas prévu la possibilité de cumuler le dispositif Pinel avec le CITE (crédit d'impôt transition énergétique, qui a remplacé le CIDD).

F/ L'APPLICATION DU PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

L'article 73 de la loi de finances pour 2013 a fixé à 10 000 € le nouveau plafond des niches fiscales applicable à compter du 1er janvier 2013. **Les acquisitions réalisées dans le cadre du dispositif Duflot/Pinel entrent donc dans ce plafond.**

NB A propos de l'articulation dans le temps des différents plafonds des niches fiscales, il apparaît que le plafond applicable est celui en vigueur à la date de la réalisation de l'investissement, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte de vente pour les biens acquis en VEFA. Peu importe que la perception de l'avantage fiscal intervienne postérieurement. En effet, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier en VEFA réalisée dans la perspective de percevoir un avantage fiscal, la réduction d'impôt n'est perçue que l'année de l'achèvement du bien.

Quant à la superposition dans le temps de ces différents plafonds, le [bofip](#) rappelle la méthode exposée dans l'instruction de 2010. Ce calcul se fait en remontant dans le temps, au cas par cas, en tenant compte des conditions d'imposition des acquéreurs.

Il en ressort que les services fiscaux examineront en premier lieu, les avantages fiscaux relevant du plafond de 2012 pour les comparer avec le plafond de 18 000 € majorés de 4 % du revenu imposable ;

- puis les avantages fiscaux relevant du plafond de 2011 seront comparés avec le plafond de 18 000 € majorés de 6 % du revenu imposable ;

- puis les avantages fiscaux relevant du plafond de 2010 seront comparés avec le plafond de 20 000 € majorés de 8 % du revenu imposable ;

- enfin, les avantages fiscaux relevant du plafond de 2009 seront comparés avec le plafond de 25 000 € majorés de 10 % du revenu imposable ;

Dans chacune de ces étapes, l'excédent éventuel est ajouté à la cotisation du contribuable, ce qui induit une étude au cas par cas selon les conditions d'imposition de l'acquéreur. Lorsque le plafond retenu au titre de l'année N n'est pas atteint, les avantages fiscaux qui lui sont associés sont ajoutés aux avantages fiscaux initiés en N-1 avant d'être comparés au plafond N-1.

Pour plus de précisions concernant le plafonnement global des niches fiscales, nous vous invitons à consulter la base en ligne de l'administration fiscale ([BOI-IR-LIQ-20-20-10-20130704](#)).

5- LES OBLIGATIONS DECLARATIVES

Les obligations déclaratives qui incombent au propriétaire ayant opté pour le dispositif Duflot avaient été précisées par un décret du 23 mars 2013 (n° 2013-1235) et reprises dans la base en ligne de l'administration fiscale Bofip-impôts (BOI-IR-RICI-360-50-20140929).

Un décret du 4 mai 2015 (n°2015-503) adapte les obligations déclaratives du contribuable dans le cadre du dispositif PINEL et modifie ainsi l'annexe III du CGI. En revanche, le Bofip n'a pas encore été modifié pour tenir compte de ces adaptations.

Afin de tenir compte de ces précisions, vous trouverez ci-après un tableau faisant état de la liste des documents qui doit être remise aux services fiscaux, selon que l'investissement est réalisé dans le cadre du dispositif Duflot ou du dispositif Pinel.

PIECES A PRODUIRE
CAS GENERAL
Engagement initial :
1. Une note annexe (établie conformément au modèle fixé par l'administration) comportant :
-l'identité et l'adresse du contribuable ;
-l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer .
En cas de prorogation de l'engagement dans le cadre du dispositif Pinel, il convient de préciser la date de prise d'effet du premier bail afférent à cette location.
- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
-L'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire, pour un montant de loyer plafonné, pendant une durée minimale de :
-neuf ans, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés avant le 1er septembre 2014 ;
-six ou neuf ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;
-6 ou 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés dès le 1er janvier 2015.
- les modalités de calcul de la réduction d'impôt.
2. Une copie du bail.
Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure : joindre le contrat de bail à la déclaration des revenus de l'année de signature du bail.
En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location : joindre à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, copie du nouveau bail.
3. Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires (année N-2)
Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ou en cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location : joindre à la déclaration des revenus une copie de l'avis d'imposition (année N-2).
<u>Prorogation de l'engagement dans le cadre du dispositif Pinel</u>
1. une note annexe (établie conformément au modèle fixé par l'administration) comportant :
- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de prise d'effet du premier bail;
- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
- l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale, pendant une période de trois ans à compter du 1 ^{er} jour suivant celui de l'engagement initial de location ou celui du terme de la première période triennale de prorogation en cas de prorogation de l'engagement de location pour une seconde période triennale.
-Le montant du loyer mensuel charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.
- les modalités de calcul de la réduction d'impôt.
2. une copie du bail.
3. une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires (année N-2).
Si le logement n'est pas loué à la période de l'année correspondant à la date de prorogation de l'engagement de location, la copie du bail et de l'avis d'imposition devront être joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est

signé.

ACQUISITION D UN LOGEMENT EN VEFA

- une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie
- une copie de la déclaration d'ouverture de chantier pour les investissements réalisés avant le 1^{er} septembre 2014.
- une attestation notariée de propriété pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014.

ACQUISITION D UN LOGEMENT EN VUE DE SA REHABILITATION

- une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie
- les états et attestations relatifs au caractère décent du logement et aux performances techniques du logement ;
- lorsqu'il est requis, les constats de risque d'exposition au plomb et à l'amiante.

ACQUISITION D UN LOCAL QUE LE CONTRIBUTABLE TRANSFORME EN LOGEMENT

- copie de la de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ;
- une note précisant la nature de l'affectation précédente des locaux ;

CONSTRUCTION D UN LOGEMENT PAR LE CONTRIBUTABLE

- copie de la demande de permis de construire ;
- un document attestant de la date de l'obtention du permis de construire ;
- copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

ANNEXE : LE TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LA NOTION DE PRIX DE REVIENT : BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT

S'agissant de savoir si les surfaces des aires de stationnement entrent ou non dans l'assiette de la réduction d'impôt, tout dépend de savoir si elles feront l'objet d'un bail commun ou distinct de celui du logement.

Bail commun : Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement n'est pas physiquement séparé du logement ou de ses dépendances et que de ce fait, il ne peut pas faire l'objet d'un bail distinct, il n'y a **pas de réfaction**. La réduction d'impôt portera sur le coût d'acquisition global (logement + stationnement).

Baux distincts : Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, la fraction du prix global d'acquisition, y compris les frais afférents, correspondant **est exclue de la base de la réduction d'impôt** (BOI-IR-RICI-230-30-10 au II-A-1-a-3° § 80).

LA PRISE EN COMPTE DES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LA NOTION DE SURFACE UTILE : PLAFONDS DE PRIX DE VENTE ET PLAFONDS DE LOYERS

Les plafonds de loyers, de même que les plafonds de prix de vente s'appliquent par m² de surface utile.

En principe, la surface des emplacements de stationnement et des garages n'est pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond.

Cette règle concerne aussi bien les logements situés dans un immeuble collectif que les **maisons individuelles** (BOI IR RICI 230-20-20 au IVC-1-c du §360). Toutefois, pour ces dernières, l'administration fiscale admet une **nuance**.

Plus précisément, elle prévoit que, « compte tenu des difficultés à distinguer, dans les maisons individuelles, les parties des annexes affectées à usage de stationnement de celles effectivement utilisées à usage d'annexes, il a paru possible, à titre de règle pratique, de fixer forfaitairement à 12 m² la partie à usage de stationnement », peu importe le nombre de véhicules susceptibles d'être stationnés, la configuration ou de la destination initiale des locaux. « Cette mesure de tempérament ne vaut que pour les annexes dont la configuration permet une utilisation à usage d'emplacement de stationnement. En revanche, la surface des annexes qui ne sont pas accessibles à un véhicule est prise en compte pour la détermination du loyer plafond » (BOI IR RICI 230-20-20 au IV D2 b §450).

LE RESPECT DES PLAFONDS DE LOYERS

Bail commun : Lorsque le stationnement et le logement font l'objet d'un bail unique, le respect des plafonds de loyers est apprécié en tenant compte de la totalité du loyer demandé (BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-D-2-b du § 450).

Baux distincts : L'administration fiscale admet que le logement et le stationnement fassent l'objet de baux distincts sous réserve du respect des trois conditions cumulatives suivantes :

- l'emplacement de stationnement doit être physiquement séparé du lieu d'habitation, ce qui suppose la possibilité d'accéder au garage sans pénétrer dans le logement « ou sur le terrain qui en constitue la dépendance immédiate et nécessaire » ;
- le locataire doit être libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer l'emplacement de stationnement ;
- le montant du loyer du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables (BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-D-2-b du § 450).