

# Guide 2016

# La loi Pinel

■ Principes ■ Les avantages ■ Nos conseils

Bien s'informer  
avant d'investir



# 1 Qu'est ce que la loi Pinel ?

La loi Pinel est un dispositif fiscal mis en place pour les particuliers qui investissent dans un logement neuf et leur permet ainsi de bénéficier d'une forte réduction d'impôts pendant la période de location.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Je souhaite investir sur une durée de...

jusqu'à 6 ans,  
**2 % /an**  
d'économie  
d'impôts

**6**

ANS

jusqu'à 9 ans,  
**2 % /an**  
d'économie  
d'impôts

**9**

ANS

de 9 à 12 ans,  
**1 % /an**  
d'économie  
d'impôts

**12**

ANS

Mes avantages

**MA RÉDUCTION D'IMPÔTS  
EST ALORS**

**12%**

jusqu'à 36 000 €

**18%**

jusqu'à 54 000 €

**21%**

jusqu'à 63 000 €

## 2 Les avantages

### **Bénéficier d'une réduction d'impôts**

Selon votre durée d'investissement, des taux attractifs vous sont offerts et vous incitent à investir dans l'immobilier neuf.

Ainsi, les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôts de :

- **12 %** du prix de l'acquisition, étalée sur une durée de 6 ans.
- **18 %** pour une durée de 9 ans.
- **21 %** pour une durée de 12 ans.

À la fin de la période choisie, il est possible de prolonger l'engagement pendant 6 ou 3 ans pour atteindre 21 % répartis sur 12 ans.

### **Se constituer un patrimoine immobilier**

Le dispositif Pinel permet de devenir propriétaire, et ce, sans apport.

Grâce aux loyers perçus et l'avantage fiscal, vous pouvez réaliser votre projet d'investissement immobilier locatif permettant ainsi de générer une rentabilité conséquente.

### **Préparer sa retraite**

L'investissement immobilier locatif en loi Pinel vous permet d'obtenir un complément de revenus pour votre retraite. En effet, l'immobilier est une valeur sûre qui assure des revenus durables et fixes bien que le contexte actuel affiche une diminution du niveau de pensions des retraités français.

### **Offrir des possibilités de logements pour ses proches**

Il est possible de loger ses ascendants ou ses descendants sans perdre l'avantage fiscal. À condition de respecter les conditions de ressources des locataires ainsi que les plafonds de loyer.

### **Protéger ses proches**

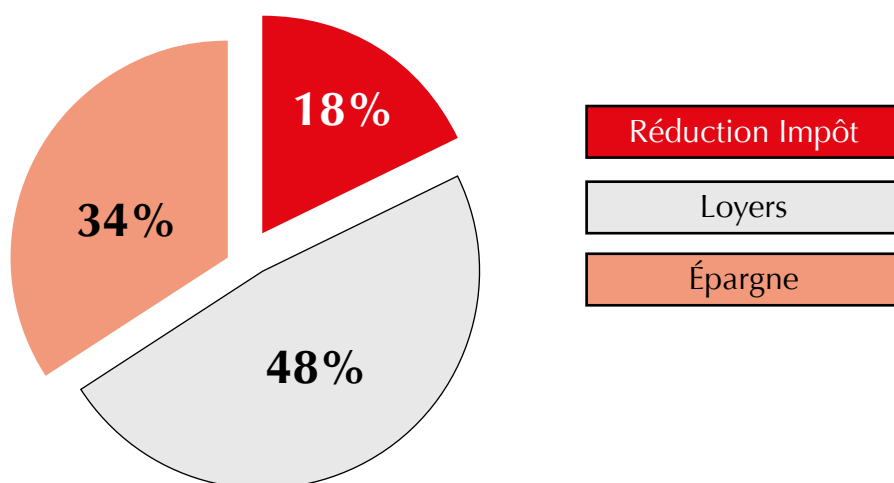
Le financement de votre bien se fait grâce à un prêt immobilier avec lequel vous souscrivez à une assurance de décès et d'invalidité. En cas d'accident de la vie, vos proches n'hériteront d'aucune dette mais de votre bien, financé par l'assurance et la rente mensuelle qui l'accompagne (les loyers). Vous pouvez de plus, contrairement à la loi Duflot, louer votre bien à un ascendant ou un descendant (sous réserve de conditions).

### 3 Exemple chiffré

Pour un investissement de **125 000 €** sur 9 ans  
Votre réduction d'impôts s'élève à **22 500 €**

La somme des rentes mensuelles perçues par la location de votre bien est de **60 000 €** sur **9 ans**

Au final, votre bien, vous coûte **42 500 €**  
Et **66 %** de votre bien est payé par votre locataire et la déduction d'impôt.



## 4 Les conditions de la loi Pinel

### Les conditions d'achat

#### Le logement

Pour bénéficier de la réduction d'impôts Pinel, le logement doit répondre aux définitions suivantes :

- Acquérir un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement
- Avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins quinze ans.

Le logement doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur : label BBC 2005 ou respect de la Réglementation thermique 2012. La RT 2012, comme le label BBC, fixe un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m<sup>2</sup>

**Pour l'atteinte de cette consommation maximale, 5 usages sont pris en compte :**

- le chauffage,
- la production d'eau chaude sanitaire,
- le refroidissement,
- l'éclairage,
- les auxiliaires (ventilateurs, pompes)

La mise en place de la norme BBC pour les logements d'habitation permet de **réduire d'un facteur 2 à 4 leur consommation globale d'énergie** par rapport à un logement traditionnel (en particulier sur les besoins en chauffage), et de **30 % par rapport à un logement construit dans le cadre de la RT 2005**.

Si le coût de **la norme BBC fait augmenter légèrement le prix** des constructions neuves (de l'ordre de **+5 à +7 % de plus en 2013** selon le gouvernement), elle permet de **réaliser des économies d'énergie** significatives sur 20 ans, estimées entre 5000 € (logement collectif) et 15000 € (maison individuelle) selon les calculs réalisés par le Grenelle. Ce ne sont donc pas moins de 150 milliards de kWh économisés et 13 à 35 millions tonnes de CO<sub>2</sub> en moins dans l'atmosphère sur la période 2013-2020.

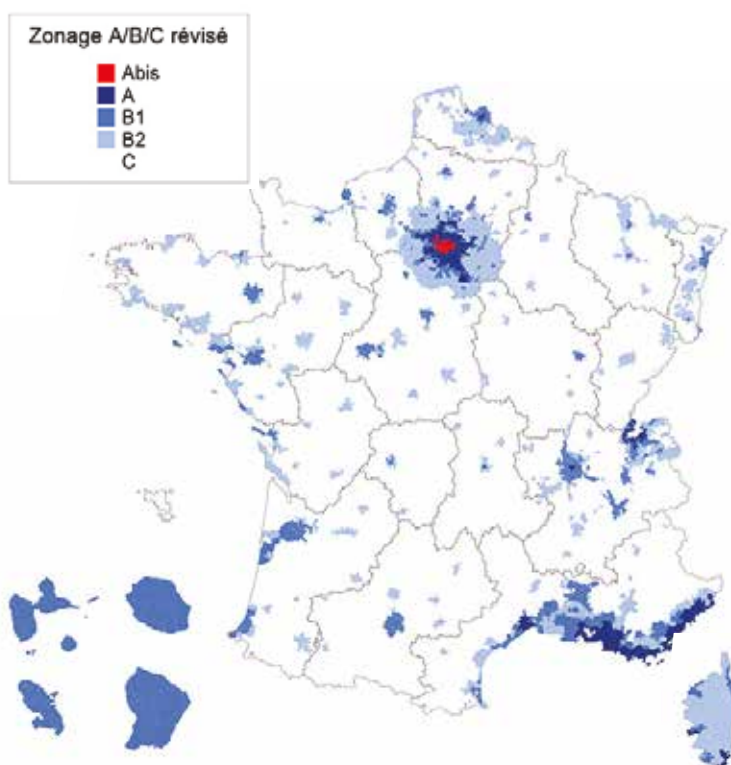
La norme BBC est généralisée et devient obligatoire pour les bâtiments résidentiels à partir du 1er janvier 2013.

Pour l'application de la loi Pinel, seuls les logements dont le permis de construire aura été déposé après le 1er janvier 2013 (respectant la norme RT 2012) ou respectant la norme BBC 2005 bénéficieront du taux maximal de 21 % de réduction d'impôt sur le prix de revient du logement (retenu dans la limite de 3000 € étalés sur 9 ans).



## Les Zones Pinel

L'investissement devra se situer dans les zones A Bis, A, B1 (ou B2 sur agrément): ces zones correspondent à des zones où la demande en logements est la plus forte ce qui vous assure une location optimale.



ZONES PINEL Base septembre 2014		
ZONE A	ZONE A BIS	ZONE 1
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Paris</li><li>• Quelques communes d'Ile de France</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agglo. Parisienne</li><li>• Côte d'Azur (bande littorale Hyère-Menton)</li><li>• Genevois français</li></ul>
ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agglo. + de 250 000 habitants</li><li>• Grande couronne autour de Paris</li><li>• Pourtour de la côte d'Azur</li><li>• Département d'outre-mer</li><li>• La Corse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agglo. de plus de 50 000 habitants</li><li>• Plus les communes faisant l'objet d'un agrément</li></ul>

## Plafond du prix au m<sup>2</sup>

Le prix d'acquisition du logement Pinel est plafonné à 5 500€/m<sup>2</sup>.

Il n'est pas interdit d'acheter un bien au-dessus de ce plafond. Cependant, au-delà de ce seuil, la réduction d'impôts n'est pas applicable.

## Limitation du nombre d'investissements

La limitation est portée à deux investissements Pinel par an et par foyer fiscal, dans la limite de 300 000 €. Il est possible d'investir à plus de 300 000 €. Cependant, au-delà de ce plafond, la réduction d'impôts n'est plus applicable.



## Plafond de ressources des locataires

Fixés annuellement par décret, les plafonds de ressources des locataires dépendent des zones Pinel.

Ces plafonds sont calculés sur la base du PLUS 2012 et représentent, respectivement, 163 % pour les zones A et A bis, 153% en zone B1 et 137% en zone B2.

Plafond de ressources des locataires	ZONE A	ZONE A BIS	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	36 831 €	38 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Personne seule ou couple +1*	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Personne seule ou couple +2*	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Personne seule ou couple +3*	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Personne seule ou couple +4*	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 12 851 €	+ 11 764 €	+ 8 608 €	+ 7 746 €

## Les conditions fiscales

- Les investissements en Loi Pinel sont limités à 300 000 € par foyer fiscal
- Le plafond des niches fiscales est limité à 10 000 € par an



# Les conditions et obligations de location

## Durée de location du bien

Tout investissement en loi Pinel doit engager le propriétaire à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six ans.

Il aura bien entendu le choix, pour un avantage fiscal plus important, d'investir 6, 9 ou 12 ans.

## Délais de location

La location devra être effective dans les 12 mois qui suivent l'acquisition du bien immobilier Pinel.

## Calcul du coefficient multiplicateur

Le calcul du coefficient, comme suit, permet de bonifier le loyer pour les logements de petites surfaces (inférieures à 63m<sup>2</sup>) et de le diminuer pour les plus grandes :

$$\text{COEFFICIENT} = \frac{0,7 + 19}{\text{surface habitable du bien en m}^2}$$

## Le prix de la location au mètre carré

Le prix de location au mètre carré est fixé par le texte de loi et est établi en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement Pinel

ZONE A BIS	16,72 € /m <sup>2</sup>	A noter Ce niveau de loyer sera minoré par un coefficient allant de 1.2 (petite surface) à 0.7 (grande surface)
ZONE A	12,42 € /m <sup>2</sup>	
ZONE B1	10,00 € /m <sup>2</sup>	
ZONE B2	8,69 € /m <sup>2</sup>	



## 5 Possibilités de revente en cours d'engagement de location

En cas d'événements graves, le trésor public accepte la mise en vente du bien en cours d'engagement sans remise en cause des réductions d'impôts obtenues jusqu'alors.

**Trois évènements sont acceptés :**

- Décès de l'un des conjoints du foyer fiscal
- Invalidité de deuxième ou troisième catégorie (prévues à l'article L.341-4 du code de la sécurité sociale)
- Licenciement de l'un des deux conjoints.



## 6 Quelques conseils pratiques

### Le logement

Lors du choix de votre bien immobilier, il est indispensable de porter votre attention sur les critères suivants :

- Privilégiez un lieu agréable et fonctionnel même si vous envisagez une réhabilitation.
- Portez une attention particulière aux charges de copropriété. Il vaut mieux se diriger vers une copropriété réactive en cas de soucis.

### Le lieu

Le choix de ces zones est particulièrement important. Ainsi, vous pourrez :

- Louer plus facilement votre bien immobilier pour profiter de la Loi Pinel
- Percevoir immédiatement un loyer pour rentabiliser votre projet
- Bénéficier d'un marché immobilier dynamique dans le cas où vous envisagez une revente.

Pour cela prenez en compte la proximité et assurez-vous qu'il se trouve à distance raisonnable des lieux suivants : Station de transport, Commerces, Écoles, Centre médical.

### Garantir ses loyers

De nombreuses assurances couvrent le risque des éventuels loyers impayés, détériorations immobilières, frais juridiques et absence de locataire. Ces assurances sont déductibles des revenus fonciers, autant en profiter !



## **Le financement**

Si vous êtes en mesure de financer votre opération par un emprunt bancaire et sans aucun apport, cela est fortement conseillé, car cela permettra de rentabiliser votre investissement.

## **Faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine**

La situation fiscale de chacun est particulière et mérite d'être analysée de façon spécifique par un professionnel de la gestion de patrimoine qui vous conseillera pour que votre projet d'optimisation fiscale avec la loi Pinel soit en parfaite adéquation avec votre situation.











Ce dernier vous accompagnera tout au long de votre projet :

- Explications en détail du mécanisme ;
- Vérification de votre éligibilité à la loi Pinel et les conditions d'application ;
- Identification du montant à investir en fonction de votre capacité d'épargne et du montant de vos impôts ;
- Propositions de logements de qualité ;
- Optimisation du montage financier : montant à emprunter, durée d'emprunt optimale, type de prêt ;
- Suivi et accompagnement lors de votre déclaration fiscale annuelle.

Vérifiez la qualité de formation du conseiller (Immobilier ou encore Conseiller en Investissement Financier «C.I.F» ) agréé à une chambre.



## 7 Les pièges à éviter

-  Surpayer le bien immobilier
-  Surestimer le loyer et le rendement locatif
-  Acheter dans une zone où le prix du neuf et de l'ancien ont un écart de plus de 30 %
-  Acheter dans un immeuble 100 % défiscalisation
-  Acheter un bien sans garantie d'achèvement extrinsèque
-  Acheter dans un programme où le permis de construire n'est pas purgé de tout recours
-  Acheter un bien immobilier dans une région qui perd des habitants ou qui n'en gagne pas
-  Acheter un bien dans une région qui ne se développe pas économiquement
-  Acheter un bien immobilier qui n'est pas éligible aux garanties locatives
-  Acheter un bien qui n'est pas adapté aux besoins locaux  
Exemple : investir dans un bien immobilier de type T5 alors, que la majorité des habitants sont célibataires.

## 8 Dix étapes pour y voir plus clair

Pour vous guider dans votre démarche d'investissement, nous vous proposons une démarche claire en 10 étapes.

1	<b>Le rendez-vous patrimonial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse de la <b>situation financière</b></li> <li>• Définition avec votre conseiller immobilier de vos <b>objectifs</b> (réduire vos Impôts, vous constituer un patrimoine, autres projets personnels...)</li> <li>• Précision de vos préférences pour le <b>choix du logement</b></li> </ul>
2	<b>Proposition et réservation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sélection</b> de votre bien en accord avec votre simulation et vos préférences</li> <li>• <b>Signature de votre contrat de réservation</b>, et toutes les annexes du contrat de réservation</li> </ul>
3	<b>La préparation du dossier de financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation des <b>propositions de prêts</b> et validation des offres</li> <li>• Rassemblement des pièces nécessaires</li> </ul>
4	<b>L'acte du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation de votre <b>premier appel de fonds</b> auprès de votre banque par votre notaire.</li> <li>• <b>Signature de l'acte authentique</b> de votre logement</li> </ul>
5	<b>La construction de votre logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de l'<b>avancement du chantier</b></li> <li>• <b>Appel de fonds</b> débloqué par votre banque</li> </ul>
6	<b>Le choix du gestionnaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation des conditions puis <b>choix du gestionnaire</b></li> <li>• <b>Signature et renvoi de votre mandat</b> de gestion à votre gestionnaire pour mettre votre bien à la location.</li> <li>• Souscription aux <b>garanties locatives</b> (carence, vacance, loyers Impayés)</li> </ul>
7	<b>La livraison du bien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relève des éventuelles <b>réserves techniques</b></li> <li>• Vous avez maintenant les clefs de votre logement et devenez <b>propriétaire</b> du bien</li> </ul>
8	<b>La première location du bien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place par votre gestionnaire de <b>visites et état des lieux d'entrée</b></li> <li>• <b>Signature du bail</b> de location auprès de votre locataire</li> <li>• Encaissement des <b>loyers</b> et des éventuelles <b>assurances</b> (carence et vacance locative)</li> </ul>
9	<b>La déclaration fiscale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déclaration de l'<b>engagement de location</b> (2044EB) tout en déduisant les charges afférentes à votre logement</li> <li>• Déclaration du <b>bilan foncier</b> net sur votre formulaire 2042</li> <li>• Déclaration de la <b>réduction d'impôt annuelle</b> en complétant le formulaire 2042-C</li> </ul>
10	<b>La revente du bien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse par votre conseiller immobilier, de votre <b>investissement</b> (estimation du bien, calcul de la taxe sur la plus-value immobilière le cas échéant, ...)</li> <li>• Revente de votre bien en déposant le <b>mandat de vente</b> dans une ou plusieurs agences immobilières</li> <li>• Signature du <b>compromis de vente</b> et vente de votre bien (l'acte authentique) pour récupérer la <b>plus-value immobilière</b></li> </ul>



## 9 Les 10 étapes d'un investissement en loi Pinel

1



### LE RENDEZ-VOUS PATRIMONIAL

- Bastien et Sabrina ne souhaitent plus payer d'impôts. Ils ont donc décidé d'investir en loi Pinel sur une période de 12 ans. Ainsi ils peuvent déduire jusqu'à 5250 € par an de leur fiche d'impôt.
- Pour choisir leur bien, ils utilisent une simulation financière et fiscale.
- En rencontrant un conseiller en gestion de patrimoine indépendant, ils finalisent leur choix.

2



### PROPOSITION ET RÉSERVATION

- Leur choix se porte sur un T3 implanté dans un quartier qui leur est familier : Croix Daurade à Toulouse
- Ils signent leur contrat de réservation pour l'achat de leur logement.

3



## NÉGOCIATION ET CRÉDIT

- Bastien et Sabrina déposent des dossiers de financement dans plusieurs banques.
- Ils choisissent leur prêt et le signent.
- Avec des taux historiquement bas ils trouvent un prêt à 1,40 % sur 15 ans.

4



## L'ACTE DU LOGEMENT

- Le couple voit son projet se concrétiser en recevant par voie postale leur projet d'acte authentique.
- Le notaire lance alors l'appel de fonds et leur fait acter leur logement.

5



## LA CONSTRUCTION

- Ils suivent les avancées du chantier grâce au promoteur qui les tient régulièrement informés.
- A chaque étape d'avancement du chantier, Bastien et Sabrina valident les appels de fonds qui proviennent du promoteur.

6



## LE CHOIX DU GESTIONNAIRE

- Pour plus de tranquillité le couple choisit de remettre son bien à un gestionnaire local pour qu'il en assure la gestion locative..
- Ils souscrivent un mandat de gestion et un contrat d'adhésion aux assurances auprès de leur gestionnaire, qui s'occupera de rendre leur bien visible sur le marché de la location.

7



## LA LIVRAISON DU BIEN

- Lors de la livraison de leur bien il est demandé à Bastien et Sabrina de relever les éventuelles réserves techniques.
- Ils débloquent le dernier appel de fonds et deviennent propriétaires de leur logement, les clés leur sont remises.

8



## PREMIÈRE LOCATION

- Le professionnel en gestion locative leur trouve leurs premiers locataires.
- Durant leurs 12 ans d'engagement locatif ils perçoivent les loyers des locataires.



9



## DÉCLARATION FISCALE

- Le couple ne paye plus d'impôt pendant 12 ans. Mais annuellement il doit remplir sa déclaration fiscale 2044 (ou 2044S). La première année, il doit y joindre le formulaire 2044EB.
- Sur le formulaire 2042, Bastien et Sabrina remplissent leurs revenus fonciers nets en déclarant les recettes et en déduisant les charges du logement.

10



## REVENTE DU BIEN

- Au bout de 12 ans, le couple analyse les retombées de leur investissement.
- Le bien, en plein cœur d'un quartier en expansion a été revalorisé.
- Ils décident de conserver leur bien et de continuer à le louer.

## 9 L'intérêt des différents intervenants

L'état	Gestionnaire	Les banques	Conseil	Le contribuable
<b>Gains :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TVA (20%) récupérée par l'État</li> <li>• Taxe foncière, taxe d'habitation, droit au bail, etc.</li> <li>• Création de 3 emplois en moyenne secteur bâtiment, +5,25 emplois dans le service</li> </ul> <b>Conséquences :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de charges sociales</li> <li>• Diminution des dépenses publiques (subventions).</li> <li>• Entre dans le cadre d'une politique économique et sociale</li> <li>• Satisfaction de l'électorat local et national donc gain politique (électoral)</li> </ul>	<b>Gains :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge liée à la gestion du bien</li> </ul>	<b>Gains :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge sur les intérêts du financement déductibles fiscalement par le contribuable</li> <li>• Peu de risque de non paiement contrairement à la résidence principale car le remboursement du financement est fait par le loyer garanti + la remise d'impôt garantie par le fisc</li> </ul>	<b>Gains :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Honoraires du conseil et suivi du contribuable réglés par le promoteur/gestionnaire à travers le Montage Financier</li> </ul>	<b>Gains :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gain fiscal important (gain net d'impôt)</li> <li>• Assurance du capital décès invalidité à 100%</li> <li>• Capitalisation retraite</li> <li>• Rente à terme (fiscale et locative)</li> <li>• Préparation d'un capital pour les enfants (donation possible)</li> <li>• Aide à la succession (capital garanti)</li> </ul>
<b>Pertes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pertes fiscales des dizaines de fois inférieures au gain financier, sur 6, 9 ou 12 ans</li> </ul>	<b>Pertes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune</li> </ul>	<b>Pertes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque pris à 100% par la banque car pas de caution personnelle du contribuable</li> </ul>	<b>Pertes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la solution dans le temps</li> </ul>	<b>Pertes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NÉANT</li> </ul>



## **10 Article 199 novovicies modifié par LOI n°2014-1654 du 29 décembre 2014 - art. 5 (V)**

**I. -A. -** Les contribuables domiciliés en France, au sens de l'article 4 B, qui acquièrent, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré. La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.

**B. -** La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :

1° Au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;

2° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;

3° Au logement qui 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 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

**C. -** L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2°, 3° et 4° du B après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 2°, 3° et 4° avant l'acquisition par le contribuable, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

**D. -** La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.

Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine », mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

**E.** - Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois du 1° du I de l'article 31, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies C et 199 ter viciés et de la réduction d'impôt prévue au présent article.

**F.** - Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers .

**II.** - La réduction d'impôt s'applique 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.

**III.** - L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type. Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

**IV.** - La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au premier alinéa, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans des communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif qui ont fait l'objet, dans des conditions définies par décret, d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, pour les logements que le contribuable acquiert jusqu'au 30 juin 2013 ou fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire jusqu'à cette date, la réduction d'impôt s'applique également aux logements situés dans l'ensemble des communes classées dans les zones géographiques mentionnées au deuxième alinéa.

**V. - A.** - La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre des 2° à 4° du B du 1, le prix de revient mentionné au premier alinéa du présent A s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

**B.** - Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque les logements sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, 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.

**VI.** - Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans ;

2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans.

**VII.** - La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 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.

**VII bis. - A.** - A l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au 1, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues au III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour au plus :

1° Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale ;

2° Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale.

8.- Pour l'application du A du présent VII bis, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.

**VIII. - A.** - La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier régie par le paragraphe 4 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

**B.** - La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

**C.** - La société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

**D.** - La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

**E.** - Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 12 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;

2° 18 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans.

**F.** - La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 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.

**IX.** - 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 prévue au présent article. Un décret fixe ce pourcentage, qui ne peut être inférieur à 20 % . Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

Le droit mentionné au premier alinéa prend la forme d'une mention figurant dans l'acte authentique d'acquisition des logements ouvrant droit à la réduction d'impôt mentionnée au présent article.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une société civile de placement immobilier dans les conditions mentionnées au VIII.

La personne qui commercialise des logements situés dans un immeuble mentionné au premier alinéa de telle sorte que la limite mentionnée à ce même alinéa n'est pas respectée est passible d'une amende maximale de 18 000 € par logement excédentaire. L'administration notifie à la personne qui commercialise un ou des logements au-delà de la limite mentionnée au dit alinéa le montant de l'amende dont elle est passible et sollicite ses observations.

Le décret mentionné au premier alinéa fixe les conditions et les modalités d'application du présent IX et, notamment, les modalités de recouvrement de l'amende mentionnée à l'avant-dernier alinéa. Ces dispositions s'appliquent aux immeubles faisant l'objet d'un permis de construire accordé à compter de la publication de ce décret.

**X.** - Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de souscriptions de titres ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

**XI. - A. -** La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient : 1° La rupture de l'un des engagements mentionnés au 1, au VII bis ou au VIII ; 2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au 1, au VII bis et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

**B. -** Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

**XII. -** Les investissements mentionnés aux I et VIII et afférents à des logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ou à des souscriptions employées dans les conditions définies aux B et C du VIII pour le financement de tels logements ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations suivantes :

1° Le II n'est pas applicable à Mayotte. Il est applicable à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna dans des conditions fixées par décret et à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ;

2° Les plafonds de loyer et de ressources du locataire mentionnés au III peuvent être adaptés par décret ; 3° Par dérogation au VI et au E du VIII, le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

a) 23 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;

b) 29 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans.

#### **NOTA :**

Conformément au A du II de l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, les dispositions de l'article 199 novovicies, dans leur rédaction issue de la présente loi, s'appliquent aux acquisitions, aux constructions et aux souscriptions réalisées à compter du 1er septembre 2014, à l'exception des dispositions du D du I résultant du c du 1° du I du même article 5 qui ne s'appliquent qu'à ceux de ces investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

Conformément au B du II de l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 pour l'application B du VIII de l'article 199 novovicies du code général des impôts, ces dispositions ne s'appliquent pas aux souscriptions dont la date de clôture est antérieure au 1er septembre 2014.



