



# COMPRENDRE ET OPTIMISER SON PATRIMOINE : LA LOI PINEL



# SOMMAIRE

---

➤ CARACTERISTIQUES DU DISPOSITIF PINEL - page 3

➤ QUELQUES EXEMPLES - page 6

➤ OÙ INVESTIR ? LE TOP 5 DES VILLES - page 8

➤ QUESTIONS / RÉPONSES AUTOUR DE LA LOI PINEL - page 15



# CARACTERISTIQUES DU DISPOSITIF PINEL

---

## OBJET

Acquisition, par une personne fiscalement domiciliée en France, d'un logement nu destiné à la location à titre d'habitation principale au sens de l'article 4B du CGI.

## ➤ AVANTAGES FISCAUX

- ⊕ Réduction de 12% sur 6 ans (possibilité de prorogation de 2\*3 ans avec 6% sur la 1ère période triennale et 3% sur la seconde période), 18% sur 9 ans (possibilité de prorogation de 3 ans avec 3% pour la période triennale), sur un prix de revient maximum de 300 000 €
- ⊕ Réduction d'impôt limitée à deux acquisitions par an (avec un maximum de 300 000€ pour les 2 acquisitions)
- ⊕ Pas de report de la réduction d'impôt lorsque celle-ci excède le montant des impôts de l'année
- ⊕ Base de réduction limitée par un plafond de prix au m<sup>2</sup> de surface habitable fixé par décret
- ⊕ Imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 €
- ⊕ Achat d'un logement en état futur d'achèvement : réduction d'impôt accordée à compter de l'achèvement du bien
- ⊕ Achat d'un logement neuf achevé : réduction d'impôt accordée à partir de l'année d'acquisition

Dans le cadre d'une acquisition en indivision ou en SCI, chaque indivisaire ou associé bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part.

## CONDITIONS

- + Propriétaire fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4B du CGI
- + Logement non meublé
- + Possibilité de louer à un ascendant ou descendant non rattaché au foyer fiscal
- + Occupation à titre d'habitation principale du locataire
- + Engagement de louer pendant 6 ou 9 ans
- + Respect des plafonds de loyer (montants fixés par décret en fonction de la zone géographique et de la surface du logement)
- + Conditions de ressources du locataire (fixées par décret)
- + Respect du plafond des niches fiscales (en fonction des conditions en vigueur)

Dans l'hypothèse où la valeur locative du bien excède le plafond de loyer prévu par le dispositif, l'appartement pourra être loué au montant du loyer plafond, et le parking loué par bail séparé. Dès lors, les deux baux pourront faire l'objet d'une dénonciation dissociée par le locataire. Dans ces conditions, il n'y aura pas de réduction d'impôt sur le prix du parking.

## ENGAGEMENT DE LOCATION

### Durée

L'engagement initial de location est de 6 ou 9 ans selon l'option choisie. La location doit être effective et continue. Il pourra être admis une période de vacances locative n'excédant pas 12 mois consécutifs à compter de la date de réception du préavis du locataire.

### Point de départ

Les 9 ans se calculent de date à date, à compter de la prise d'effet du 1<sup>er</sup> bail (date d'entrée du premier locataire).

### Délai de mise en location

Le logement doit être loué dans les 12 mois suivants :

- > l'achèvement du logement pour une vente en état futur d'achèvement
- > l'acquisition du bien pour une vente d'un logement neuf achevé

### Remise en cause de l'avantage fiscal si :

- > Non respect de l'engagement de location
- > Non respect des conditions de location
- > Cession ou démembrement de propriété pendant la période d'engagement des immeubles ou des parts

### Conséquences

- > Perte des futurs avantages fiscaux
- > Reprise des avantages accordés précédemment

### Sauf en cas de :

- > Décès
- > Licenciement
- > Invalidité du contribuable

## ASSURANCES

L'assurance propriétaire non occupant ou multirisque habitation est obligatoire.

## DECLARATIONS FISCALES (OBLIGATOIRES)

**Déclaration H1 ou H2** à envoyer au Centre des Impôts dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux ou l'acquisition en cas d'immeuble achevé.

**Déclaration fiscale** : l'investissement se déclare l'année qui suit l'achèvement du bien.

**Pour la réduction d'impôt** : formulaire 2042 complémentaire + formulaire 2044 EB (seulement la 1<sup>ère</sup> année).

**Pour les revenus fonciers** : formulaire 2044.

## IMPORTANT

Nous vous rappelons qu'un investissement réalisé dans le cadre d'une loi de défiscalisation doit répondre à certaines conditions de location.

Par conséquent, il appartient à l'investisseur de vérifier que les critères de locations sont respectés pendant toute la période de l'engagement locatif, à savoir :

- ✓ Plafonds de loyers/m<sup>2</sup> à respecter selon la zone de l'investissement, l'année des conclusions des baux et la date d'achat du bien
- ✓ Plafonds de ressources locataires à chaque conclusion de bail



# QUELQUES EXEMPLES

---

## ÉTUDE PATRIMONIALE

Il s'agit d'un couple marié sous le régime de la communauté légale. Ils ont deux enfants de 7 et 4 ans. Monsieur est consultant, Madame est professeur des écoles. Ils déclarent ensemble **110 000 euros**. Ils vont devoir payer **plus de 12 670 euros d'impôt** sur le revenu malgré un investissement Scellier réalisé en 2010 et des frais de garde pour le dernier enfant. Ils sont propriétaires de leur résidence principale, leur crédit se termine dans 7 ans et ils remboursent la somme de 1100 euros par mois. Bons épargnants, ils ont cumulés 150 000 euros de liquidités sur différents comptes bancaires peu rémunérés aujourd'hui.

Quels sont leurs objectifs ?

**Développer et Optimiser leur Patrimoine  
&  
Créer un complément de revenus à terme**

Pour atteindre ces objectifs ils disposent d'une **capacité d'épargne mensuelle de 400 euros**.

## ➤ MONTANT DE L'INVESTISSEMENT ET TYPOLOGIE DU BIEN

Leur premier investissement se situant à Toulouse, il leur a été conseillé de diversifier et d'**investir plutôt en zone A**, là où la demande locative est plus forte.

Afin d'éviter le turn over des locataires, il est préférable de **choisir des surfaces un peu plus grande**. Ainsi les biens composés de 2 ou 3 chambres sont à privilégier dans les secteurs qui attirent les familles.

Enfin ces clients ont la **possibilité d'emprunter entre 250 000 et 300 000 euros**, il est donc préférable de choisir des étages élevés, avec des surfaces annexes importantes: balcon, jardins ou pourquoi pas une grande terrasse.

## ➤ SIMULATION FINANCIÈRE

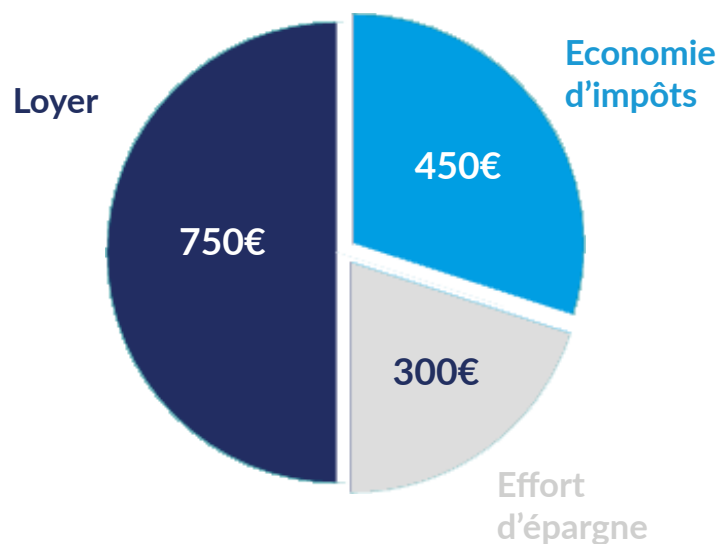
Les taux étant historiquement bas, **emprunter 270 000 euros sur 25 ans** représente un remboursement mensuel de **1250 euros par mois environ**.

L'appartement se trouve en zone A et a une surface de 72 m<sup>2</sup>, le loyer sera alors de 750 euros par mois hors charges. Nos clients décident, comme pour leur premier investissement, de passer par un gestionnaire pour la mise en location de cet investissement en loi Pinel, ce qui représente un coût. Auquel il ne faut pas oublier d'ajouter les dépenses suivantes :

- > taxe Foncière
- > l'ensemble des assurances
- > les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire

Soit **un coût mensuel de 250 euros supplémentaires**.

Mensualité de crédit + frais = 1500€,  
payé par :



### EN CONCLUSION

Pour devenir propriétaires de ce troisième bien immobilier dans le but, à la fois de se créer un complément de revenus et de bénéficier d'une réduction d'impôts de 5400 euros par an, ces investisseurs ne vont avoir à faire que **300 euros d'effort d'épargne par mois**.

## ÉTUDE PATRIMONIALE

Il s'agit d'un jeune actif de 29 ans, salarié depuis 3 ans dans la même société. Il déclare 45 000 euros en moyenne par an, primes comprises. Il va donc devoir payer **plus de 6 656 euros d'impôt** sur ses revenus de 2017. Locataire de sa résidence principale, son loyer est de 830 euros par mois. Il a du mal à épargner mais a réussi à mettre de côté 5 000 euros sur son livret A.

Quels sont leurs objectifs ?

**Développer et Optimiser son Patrimoine**

Pour atteindre cet objectif, il souhaite épargner **250 euros par mois**.



### MONTANT DE L'INVESTISSEMENT ET TYPOLOGIE DU BIEN

Afin de lui laisser la possibilité d'acheter sa résidence principale dans les prochaines années, il est préférable de se diriger vers **un investissement qui n'obère pas trop sa capacité d'emprunt.**

Ainsi avec une petite surface tel un studio ou un petit T2 en centre ville, peut lui permettre de conserver le bien après l'avantage fiscal et éventuellement par la suite de le passer en meublé pour optimiser au mieux cet investissement.

Sa capacité d'emprunt sur **25 ans est de 150 000 €.**



## ➤ SIMULATION FINANCIÈRE

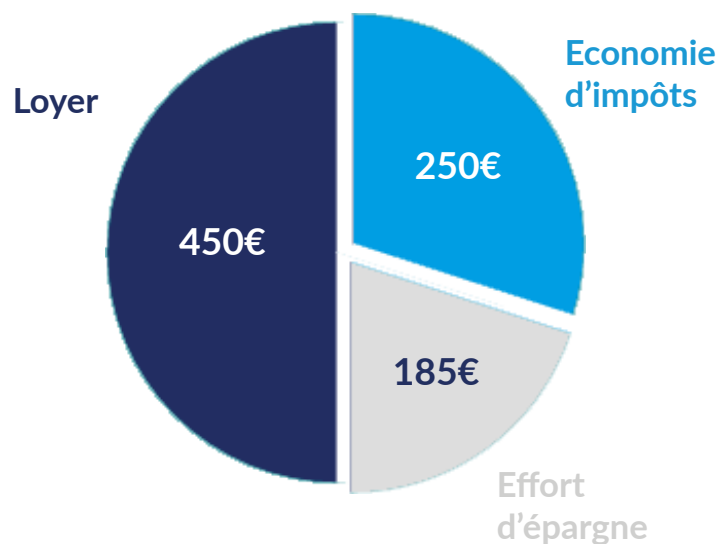
Les taux étant historiquement bas, **emprunter 150 000 euros sur 25 ans** représente un remboursement mensuel de **725 euros par mois** environ.

L'appartement se trouve en zone B1 et présente une surface de 38 m<sup>2</sup>. Le loyer sera alors de 450 euros par mois hors charges. Notre client ne souhaitant pas passer du temps sur la mise en location et gestion locative de cet investissement en moi Pinel, il mandate donc un gestionnaire. Il ne faut pas oublier d'ajouter les dépenses suivantes :

- > taxe Foncière
- > l'ensemble des assurances
- > les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire

Soit **un coût mensuel de l'ordre de 250 euros supplémentaires**.

Mensualité de crédit + frais = 885€,  
payé par :



### EN CONCLUSION

Pour devenir propriétaire de son premier investissement immobilier locatif, cet investisseur devra faire **un effort d'épargne de seulement 185 euros par mois**.



# OÙ INVESTIR ? LE TOP 5 DES VILLES

---

## TOP 1 : BORDEAUX

Avec une dynamique régionale forte, des atouts économiques multiples, Bordeaux est un candidat idéal pour un investissement en loi Pinel.

### + Les atouts de la région

#### **Bordeaux une Métropole Européenne**

La Communauté Urbaine de Bordeaux ambitionne et se donne les moyens de devenir une métropole d'envergure européenne, avec :

- déjà 750 000 habitants et + 10 000 nouveaux habitants/an et l'objectif d'atteindre le million d'habitants d'ici 2030
- grand projet de création de 50 000 logements
- développement du tramway → [Article Sud Ouest](#) + Dossier de presse CUB
- Ligne à Grande Vitesse qui reliera Bordeaux à Paris en 2 heures en 2017 et Toulouse en 1 heure et création d'une liaison vers l'Europe du Sud

### + La dynamique économique

La Métropole bordelaise s'appuie sur des pôles de développement majeurs assurant une des plus importantes vitalité économique d'Europe, tels que :

- Euratlantique : Opération d'Intérêt National par la création d'un « World Trade Center » français autour de la gare Saint-Jean. Il s'agira d'un centre d'affaires internationales relié à Paris, Toulouse et à toute l'Europe sur 400 000 m<sup>2</sup>
- Aéroport international de Bordeaux-Mérignac → [Article Sud Ouest](#)
- Bordeaux Aéroparc : 350 hectares dédiés à l'aérospatial → [Lire ici](#)
- Centre d'affaires de Bordeaux-Lac : pôle d'activités à vocation tertiaire regroupant d'importantes sociétés (GAN, Caisse des Dépôts, Caisse d'Epargne...), un centre commercial d'envergure régionale (90 000m<sup>2</sup> de surface) et des infrastructures publiques (Palais des Congrès, Parc des Expo...) soit plus de 15 000 emplois
- Aérospace Valley : Pôle de compétitivité interrégionale (Aquitaine/Midi-Pyrénées) à vocation mondiale dédié à l'aéronautique  
→ [Lire ici](#)

- Parc technologique Europarc : 12 hectares principalement dédiés aux nouvelles technologies (AXA, France Télécom, Atos Origin, ...)
- Parc industriel et commercial de Bersol : 54 hectares d'activités industrielles où sont notamment installés Thalès
- Technopole Bordeaux Unitec → [Lire ici](#)
- Bioparc : le développement sur 17 hectares d'un espace économique à haute valeur ajoutée
- Les Cascades de Garonne : projet de création d'un centre thermoludique avec 6 000 m<sup>2</sup> de bassins pouvant accueillir jusqu'à 1 million de visiteurs par an

## **+** Une région étudiante

Bordeaux est la 5ème ville étudiante de France : [Palmarès L'Etudiant - 20 minutes](#) avec :

- 3000 étudiants - 4 universités - 14 grandes écoles
- Opération Campus : Plus vaste campus universitaire d'Europe : 43 000 étudiants et 3 000 enseignants sur 260 hectares

\* Lauréate de l'opération, la CUB a alloué un budget de 538 millions d'euros pour la requalification de son campus universitaire afin d'accroître son attractivité et sa visibilité internationale.

\* Pôle universitaire de Pessac - Talence - Gradignan : deuxième plus grand domaine de France avec, sur 235 hectares, 65000 étudiants et 5000 enseignants chercheurs.

## EN BREF

Bordeaux Métropole est l'une des premières agglomérations françaises où il faut bon vivre et investir.

[Où investir en 2015 - Article La Tribune](#)

La capitale girondine est la ville préférée des français grâce à sa météo agréable, sa proximité avec la mer, ses infrastructures.

[Vidéo France 2](#)

## TOP 2 : TOULOUSE

Réputée pour son ambiance où il fait bon vivre, Toulouse est aussi une ville d'art et d'histoire disposant d'un important patrimoine architectural, artistique et économique.

### + Les atouts de la région

- La communauté urbaine Toulouse Métropole concentre aujourd'hui + de 1,2 million d'habitants
- Une croissance démographique impressionnante : +20 000 nouveaux habitants par an
- 2ème pôle universitaire de France : +90 000 étudiants
- 4ème aire urbaine de France → Etude INSEE → [La Dépêche](#)
- LGV : Toulouse - Paris en à peine 3 heures en 2024 → Site GPSO → [La Dépêche](#)

### + Les grands pôles économiques

- L'Oncopôle : près de 4 000 emplois sur un domaine de 220 hectares
- Aérospace Campus : 130 000 emplois d'ici 2020
- AéroConstellation : Centre mondial de l'aéronautique - 1er au niveau européen, 2ème dans le monde = +12 000 emplois
- Pôle Eau : pôle de compétitivité à vocation mondiale ouvrant l'agglomération aux domaines de l'éco-technologie
- Technopole Toulouse Sud-Est : un des principaux centres d'activités de la métropole avec 4 parcs, 3937 entreprises et 33 000 emplois
- Labège Innopole : plus importante zone d'activités de la région avec + de 800 entreprises implantées sur un parc de 282 hectares directement connecté au périphérique et à l'autoroute
- Eurocentre : pôle multimodal au Nord de Toulouse sur 300 hectares regroupant les plateformes logistiques de grandes entreprises comme Danone, Décathlon, EDF, ...

Toulouse se place aujourd'hui comme une métropole d'envergure européenne qui attire d'ailleurs les investisseurs étrangers  
→ [La Dépêche](#)

## + Toulouse est également une des métropoles préférées des Français et des Européens

- > 3ème ville au classement CSA des villes où il fait bon vivre : [France 3](#)
- > L'Etudiant : 1ère ville au classement des villes étudiantes
- > Explorimmo - Où investir en 2015 : 1ère ville au palmarès des villes où investir en 2015
- > Reportage France 3 : seule ville française au classement des villes d'Europe à visiter

## TOP 3 : REGION Parisienne

### + Les atouts de la région

- Paris et sa région Île-de-France sont un des principaux centres d'impulsion de l'économie mondiale (le PIB de l'Île-de-France est le cinquième des grandes métropoles du monde)
- Plateforme des échanges européens, il s'agit du 1<sup>er</sup> bassin d'emploi d'Europe avec une tradition industrielle forte d'où une importante concentration de PME/PMI représentant de nombreux secteurs d'activités → [Lire ici](#)
- Croissance démographique en constante augmentation: plus 1,25 million d'habitants en 20 ans soit une population de 13 millions d'habitants prévue en 2030 → [Lire ici](#)
- La population de l'Île de France représente près de 20% de la population française
- Avec 17 universités, 350 établissements d'enseignements supérieurs et 600 000 étudiants qui préparent des diplômes allant du certificat d'aptitude professionnelle au doctorat, l'Île-de-France a de quoi parier sur l'avenir

## + Les grands pôles économiques

- 8 pôles de compétitivité : Lancés en 2005 dans le cadre d'une nouvelle politique industrielle, les pôles de compétitivité ont vocation à développer la croissance des entreprises par l'innovation . On compte :

Advancity Paris-Région (Ville et Mobilité Durables)

ASTech Paris-Région (aérospatial)

Cap Digital Paris-Région (image, multimédia et vie numérique)

Finance Innovation (innovation financière)

Medicen Paris-Région (sciences du vivant, biomédical, santé)

Mov'eo (secteur automobile)

Systematic Paris-Région (systèmes complexes et technologies de l'information et de la communication)

→ [Lire ici](#)

- Projet du Grand Paris : créer la mégapole française regroupant 7 millions d'habitants et concurrentielle au niveau mondial

→ [Lire ici](#)

## TOP 4: REGION PACA

Provence-Alpes-Côte d'Azur est une terre de traditions, de qualité et de goût. Ces performances renforcent considérablement son rayonnement économique et touristique

## + Les atouts de la région

- Avec 4,9 millions d'habitants, la région PACA est aujourd'hui la 3<sup>ème</sup> région de France

- Selon l'INSEE, la population atteindra 5,4 millions d'habitants en 2030 - +24 000 habitants/an

Projection INSEE

- Nice Métropole Côte d'Azur : 49 communes, 600 000 habitants et un patrimoine mondialement reconnu

- 2<sup>ème</sup> région touristique de France avec 10 millions de visiteurs par an

- LGV Paris - Nice en 3h50

- Aéroport international de Nice : 3<sup>ème</sup> aéroport de France avec 10 millions de passagers
- Développement d'une politique multimodale de transport à énergie propre (aéroport, gare TGV, tramway, bus), accessible au plus grand nombre avec notamment la transformation de la Gare Thiers

## + La dynamique économique

« Assurer un essor économique centré à la fois sur le développement durable, un aménagement urbain maîtrisé concerté, les nouvelles technologies et la santé, préserver la sécurité des citoyens, l'indépendance énergétique et l'environnement, stimuler l'innovation tout en conservant sa dimension humaine et sa douceur de vivre, tel est le défi ambitieux que doit relever Nice Côte d'Azur. »

### > Autour de pôles économiques de dimension nationale voire européenne :

- Sophia Antipolis : 1<sup>ère</sup> Technopole d'Europe - 1400 entreprises, 30 000 emplois et 5000 étudiants sur 2300 hectares
- Grand Aréna : création d'un centre d'affaires international : 300 entreprises et 3000 emplois (livraison 2020)
- Eco-Vallée de la Plaine du Var : opération d'intérêt national (OIN) : créer une « Silicon Valley » à la française et 50 000 emplois - budget de 2,5 milliards d'euros
- Technopolis : à Cagnes sur Mer, un parc d'affaires à vocation technologique qui conforte les pôles de compétence dans les filières locales santé, multimédia, environnement
- Nice Mérida : technopole urbaine centrée sur la R&D (recherche/développement) qui comprendra notamment une université et un centre de recherche (courant 2015)

### > Et d'importantes zones commerçantes :

- Cap 3000 : un des plus importants centre commercial de la Côte d'Azur qui accueillera 14 millions de visiteurs dans ses 300 boutiques d'ici 2017
- Nice One, programme commercial de l'Allianz-Riveira

## TOP 5: REGION Lyonnaise

Lyon est une métropole qui compte pour ses habitants, ses entreprises, mais aussi à l'échelle nationale et internationale. Une ville dynamique et stimulante qui se développe sans cesse pour vous permettre de toujours plus entreprendre et rayonner.

## + Les atouts de la région

- Grand Lyon : première métropole créée en France (2015)
- La métropole de Lyon est la 2<sup>ème</sup> aire urbaine de France avec +2,1 millions d'habitants → INSEE

- Elle enregistre l'une des plus fortes croissances démographiques françaises : +220 000 nouveaux habitants d'ici 2040 → INSEE
- Plateforme économique européenne : l'agglomération occupe la 9<sup>ème</sup> place au baromètre européen sur l'attractivité. Baromètre établi par Ernst Young
- 1<sup>ère</sup> ville la plus attractive pour les cadres
- Avec 10% du PIB français, la région est le principal pôle économique de France (hors Paris)
- 2<sup>ème</sup> bassin d'emplois de France
- 2<sup>ème</sup> pôle de recherche de France
- 14<sup>ème</sup> domaine étudiant au monde avec 160 000 étudiants et 11 000 chercheurs
- Siège de nombreuses institutions internationales : OMS, Interpol, Euronews, Centre international de recherche contre le cancer (CIRC), etc
- Lyon est la 2<sup>ème</sup> ville au classement des villes où il faut investir → [Palmarès Explorimmo](#)

## **+** Investir à Lyon, les grands projets

- Part-Dieu : autour d'une gare repensée et des tours InCity et Oxygène, création de 600 000m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires et de 35 000 nouveaux emplois → [Voir ici](#)
- D'importants projets de rénovation urbaine : Carré de Soie, Confluence, Gerland, ...
- LGV Lyon-Turin : projet à vocation fret et voyageur qui bénéficiera aux échanges et déplacements régionaux, nationaux et européens - mise en service prévue en 2027

## **+** Les 5 pôles de compétitivité

- Lyon Biopôle : centre d'excellence mondial de lutte contre les maladies infectieuses – 600 entreprises et 100 000 emplois
- Axelera : pôle à vocation mondiale en chimie et environnement - 1<sup>er</sup> centre de production chimique en France et 41 000 emplois
- Techtera : pôle régional d'innovation textile → [Les Echos](#)
- Imaginove : développement des projets et du business du loisir numérique → [Lire ici](#)
- LUTB : pôle européen de recherche sur les transports collectifs urbains





# QUESTIONS / RÉPONSES AUTOUR DE LA LOI PINEL

---

## ➤ COMBIEN DE TEMPS AI-JE POUR LOUER MON BIEN ACQUIS EN LOI PINEL ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôts prévue par la loi Pinel, vous disposez de 12 mois pour trouver un locataire. Ce délai court à compter de la date d'acquisition du bien ou de la date d'achèvement des travaux (DAT).

## ➤ PUIS- JE CUMULER LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS ?

La loi ne permet pas sur le même bien immobilier de cumuler plusieurs dispositifs fiscaux (Censi- Bouvard, Scellier, LMNP, Malraux, Girardin, ...).

En revanche, les avantages fiscaux accordés par la Loi Pinel sont tout à fait cumulables avec d'autres investissements locatifs ouvrant droit eux aussi à des réductions d'impôt.

Cependant, l'avantage fiscal procuré par la Loi Pinel entre dans le Plafond des Niches Fiscales dont le plafond est fixé à 10 000 €. En effet, le cumul des avantages fiscaux ne peut pas entraîner une diminution du montant de votre impôt supérieure à 10 000 €.

## ➤ LOI DUFLOT ET LOI PINEL EST-CE LA MÊME CHOSE ?

La Loi Pinel remplace la loi Duflot depuis le 1er septembre 2014.

Parmi les nouveautés que la Loi Pinel offre, un investisseur peut désormais :

- mettre en location son logement sur une période de **6, 9 ou 12 ans**
- le taux de réduction d'impôt sur le revenu est de **12, 18 ou 21%** (le choix n'est pas figé, l'investisseur peut moduler la durée en cours de route)
- le propriétaire du bien en loi Pinel peut louer son bien à l'un de ses **ascendants ou descendants**
- il est possible de profiter du même avantage fiscal que les particuliers en investissant via une **SCPI** (société civile de placement immobilier)

## ➤ PUIS- JE LOUER À UN MEMBRE DE MA FAMILLE ?

Avec la Loi Pinel, il est tout à fait possible pour l'investisseur de louer le bien à un de ses ascendants ou descendants (hors foyer fiscal). Vous pouvez donc louer à vos parents, enfants ou à une tierce personne, dès lors que les plafonds de ressources sont respectés.

## ➤ QUE SE PASSE- T- IL SI JE DOIS REVENDRE LE BIEN AVANT LA FIN DE LA PÉRIODE ?

Vous devez rembourser le montant des avantages fiscaux acquis à compter de l'année de livraison sauf s'il s'agit d'un cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

## ➤ COMMENT DÉCLARER LA RÉDUCTION PINEL AUX IMPÔTS ?

### **Déclarer pour la première fois**

Plusieurs cas :

- pour un logement en VEFA (vente sur plan), la première déclaration intervient l'année qui suit celle de l'achèvement du logement
- si le logement est acheté neuf, déjà livré, la première déclaration intervient l'année qui suit celle de l'acte authentique d'achat chez le notaire

### **Les formulaires à remplir**

- > Indiquer les caractéristiques du bien et la durée de l'engagement au moyen de l'imprimé 2044 EB (statut du bailleur privé, engagement de location). Ce formulaire doit être fourni lors de la première année de déclaration.
- > Établir le bilan foncier de l'opération avec le formulaire 2044 ou 2044 SPE (déclaration des revenus fonciers). Il consiste à déduire du montant du loyer (revenu) les différentes charges liées à l'investissement (taxe foncière, intérêts, charges de copropriété...). Le bilan foncier peut s'avérer positif ou négatif.
- > Reporter le résultat du bilan foncier dans la déclaration de revenus annuels (imprimé 2042) au paragraphe 4 « revenus fonciers ». Si le bilan foncier est négatif, il sera déduit du revenu brut global dans la limite de 10 700 € par an.
- > Renseigner le montant de la réduction d'impôts dans l'imprimé 2042 C (revenus complémentaires), à rubrique « charges ouvrant droit à réduction d'impôt ». Avec la loi Pinel, il est de 2 % par an durant les 9 premières années.

## ➤ COMMENT CALCULER MA RÉDUCTION D'IMPÔTS EN LOI PINEL ?

La réduction est calculée sur le prix d'achat du bien bénéficiant du dispositif Pinel.

Exemple pour un bien d'une valeur de 200.000 € :

> Engagement de location de **6 ans** : 4.000€/an (taux de 12%) ou **24.000 €** pour l'ensemble de la période

> Engagement de location de **9 ans** : 4.000€/an (taux de 18%) ou **36.000 €** pour l'ensemble de la période

> Engagement de location de **12 ans** : 4.000€/an (soit 2%/an) jusqu'à 9 ans et 1% /an au-delà soit 36.000 € + 6.000 € = **42.000 €** pour l'ensemble de la période

## ➤ PUIS- JE ACHETER EN INDIVISION MON BIEN EN LOI PINEL ?

Il est tout à fait possible dans le cadre du dispositif Pinel, d'acheter un bien en indivision. Chaque indivisaire se voit répartir l'avantage fiscal dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

## ➤ UNE SCI PEUT- ELLE ACQUÉRIR UN BIEN EN LOI PINEL ?

Oui c'est possible mais il ne faut pas que la Société Civile Immobilière soit soumise à l'impôt sur les sociétés.

Notez également que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de sa quote-part des parts possédées au sein de la SCI dans la limite de 300.000 €/an et par foyer fiscal.

## ➤ QUE SE PASSE- T- IL APRÈS 6, 9 OU 12 ANS ?

A l'issue de l'engagement de location, vous pouvez reprendre le logement et l'occuper ou continuer à le louer sous le régime de droit commun sans contrainte de plafonnement de loyers ou de revenus.

## UN BIEN ACQUIS EN LOI PINEL PEUT- IL ÊTRE DÉMEMBRÉ ?

Il n'est pas possible de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par la loi Pinel lorsque le bien est démembré. Cependant, l'administration fiscale ne pourra remettre en cause la réduction d'impôt lorsque le démembrement de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant titulaire de l'usufruit s'engage à respecter les engagements de location, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités pour la période restant à courir depuis la date du décès.

## UN NON RÉSIDENT FRANÇAIS PEUT- IL INVESTIR EN LOI PINEL ?

Les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal PINEL.

De même, les personnes résidant à Monaco mais assujetties en France à l'impôt sur le revenu en application de l'article 7 de la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963 ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt PINEL.



# TEXTES OFFICIELS DE LA LOI PINEL

---

## LOI n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 SECONDE PARTIE MOYENS DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DISPOSITIONS SPÉCIALES TITRE IV : DISPOSITIONS PERMANENTES

Article 80

ELI: [https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2012/12/29/EFIX1234869L/jo/article\\_80](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2012/12/29/EFIX1234869L/jo/article_80)

Alias: [https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2012/12/29/2012-1509/jo/article\\_80](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2012/12/29/2012-1509/jo/article_80)

I. — Après l'article 199 octovicies du code général des impôts, il est inséré un article 199 novovicies ainsi rédigé :

« Art. 199 novovicies. - 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 de neuf ans.

« 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 déclaration d'ouverture de chantier, 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, un ascendant ou un descendant 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, un ascendant ou un descendant 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 du présent D 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 fait l'objet d'un agrément ministériel 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 m du 1° du I de l'article 31 du présent code, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies C et 199 terdecies 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 du présent III peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat 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 du présent IV, 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'Etat 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 du présent IV.

« 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 I, 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 18 %.

« VII. — La réduction d'impôt est répartie sur 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 huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

« VIII. — A. — La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-50 à L. 214-84-3 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 95 % 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 18 %.

« F. — La réduction d'impôt est répartie sur 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 huit années suivantes à raison 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 du présent IX 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 du présent IX 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 du présent IX 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 audit alinéa le montant de l'amende dont elle est passible et sollicite ses observations.

« Le décret mentionné au même 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 aux I ou 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 I 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 29 %. »



II. – Au premier alinéa de l'article L. 45 F du livre des procédures fiscales, après la référence : « 199 undecies C, », sont insérées les références : « 199 septvicies, 199 novovicies, ».

III. – La réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts fait l'objet d'une évaluation préalablement au dépôt du projet de loi de finances pour 2015 qui détermine les conditions de son évolution. Cette évaluation rend compte du coût de la réduction d'impôt, de son impact sur le nombre de logements neufs construits et des caractéristiques des locataires des logements au titre desquels l'avantage fiscal a été obtenu.

Liens relatifs à cet article

Cite:

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (V)

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6 (M)

Code monétaire et financier - art. L214-50 (V)

Code de la sécurité sociale. - art. L341-4 (V)

article 199 novovicies du code général des impôts

article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation

article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation

article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation

Cité par:

Arrêté du 29 décembre 2012 (V)

Arrêté du 29 décembre 2012, v. init.

Décret n°2013-474 du 5 juin 2013 (V)

Décret n°2013-474 du 5 juin 2013, v. init.

Décret n°2013-517 du 19 juin 2013 (V)

Décret n°2013-517 du 19 juin 2013, v. init.

Décret n°2013-749 du 14 août 2013 (V)

Décret n°2013-749 du 14 août 2013, v. init.

Décret n°2013-1235 du 23 décembre 2013, v. init.

Décret n°2013-1235 du 23 décembre 2013 (V)

JORF n°0105 du 6 mai 2015 page 7754

texte n° 4

Décret n° 2015-503 du 4 mai 2015 relatif aux obligations déclaratives afférentes à l'article 199 novovicies du code général des impôts

NOR: FCPE1505942D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/4/FCPE1505942D/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/4/2015-503/jo/texte>

Publics concernés : personnes physiques, sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), certaines sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés telles que les sociétés civiles immobilières de gestion.

Objet : prévoir les obligations déclaratives relatives à la réduction d'impôt sur le revenu, dite « Pinel », prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), accordée au titre des investissements locatifs réalisés du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2016 dans le secteur du logement intermédiaire.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 modifie les modalités d'application de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements locatifs réalisés dans le secteur intermédiaire prévue à l'article 199 novovicies du CGI. Le nouveau dispositif, dit « Pinel », prévoit désormais que, sur option du contribuable, la durée de l'engagement initial de location peut être de six ou de neuf ans, prorogeable d'une ou de deux périodes triennales. Le taux de la réduction d'impôt est ainsi fixé à 12 % pour un engagement initial de location de six ans et à 18 % pour un engagement initial de neuf ans. Ces taux sont portés respectivement à 23 % et à 29 % lorsque les investissements sont réalisés en outre-mer.

En cas de prorogation de l'engagement initial de location, les contribuables bénéficient d'un complément de réduction d'impôt de 6 % ou 3 %, selon la période triennale de prorogation, conduisant au final et dans tous les cas, à une réduction d'impôt au taux maximum de 21 % pour un engagement de douze ans pour des logements situés en métropole et de 32 % pour des logements situés en outre-mer.

Les logements éligibles peuvent, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015, être donnés en location aux ascendants et aux descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises. Le décompte des trente mois du délai d'achèvement des logements acquis en l'état futur d'achèvement est effectué à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Le décret adapte en conséquence les obligations fiscales déclaratives des contribuables souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt.

Références : l'annexe III au code général des impôts modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances et des comptes publics,

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 novovicies, et l'annexe III à ce code, notamment ses articles 46 AZA octies-0 AA et 46 AZA undecies à 46 AZA quaterdecies ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.\* 424-16,

Décrète :

Article 1 En savoir plus sur cet article...

L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

A. - Au a du 5° de l'article 46 AZA octies-0 AA, les mots : « au b du 2 » sont remplacés par les mots : « aux 1° et 2° à 5° du b du 2 ».

B. - L'article 46 AZA undecies est ainsi modifié :

1° Après les mots : « pendant une durée », la fin du d du 1° du I est ainsi rédigée :

« 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, selon l'option choisie, 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 ;

« - six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

« Cet engagement prévoit en outre que le loyer n'excède pas les plafonds prévus, selon le cas, aux articles 2 terdecies D ou 2 terdecies F ; » ;

2° Après les mots : « en l'état futur d'achèvement, », la fin du a du 4° du I est ainsi rédigée :

« une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ainsi que :

« - une copie de la déclaration d'ouverture de chantier mentionnée à l'article R.\* 424-16 du code de l'urbanisme, pour les investissements réalisés avant le 1er septembre 2014 ;

« - une attestation notariée de propriété, pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014. » ;

3° Après le I, il est inséré un I bis ainsi rédigé :

« I bis. - Pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 :

« 1. Lorsque le contribuable proroge son engagement de location mentionné au I de l'article 199 novovicies du code général des impôts dans les conditions prévues au VII bis du même article, pour une première période triennale, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial :

« 1° Une note établie conformément au modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

« a) Ses identité et adresse ;

« b) L'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la durée de l'engagement initial de location, ainsi que la date de prise d'effet du premier bail afférent à cet engagement ;

« c) L'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire, pendant une période de trois ans à compter du premier jour suivant celui de l'expiration de l'engagement initial de location :

- « - à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou un de ses descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2014 ;
- « - à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

« Cet engagement prévoit en outre que le loyer n'excède pas les plafonds prévus, selon les cas, aux articles 2 terdecies D ou 2 terdecies F ;

« d) Le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;

« e) 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 établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ;

« 2. Lorsque le contribuable proroge son engagement de location pour une seconde période triennale, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle intervient le terme de la première période triennale de prorogation les documents mentionnés aux 1° à 3° du 1.

« Dans ce cas, l'engagement de louer le logement, mentionné au c du 1° du 1, court à compter du premier jour suivant celui du terme de la première période triennale de prorogation. » ;

4° Le II est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le logement n'est pas loué au titre de la période de l'année postérieure à la date de prorogation de l'engagement de location mentionnée aux 1 et 2 du I bis, les documents mentionnés aux 2° et 3° du 1 du I bis sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. » ;

b) Au second alinéa, après le mot : « location, », sont insérés les mots : « le cas échéant prorogé, ».

C. - L'article 46 AZA duodecies est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014, lorsque le contribuable proroge son engagement de location dans les conditions prévues aux 1 et 2 du I bis de l'article 46 AZA undecies, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial ou celui de la première période triennale de prorogation :

« a) Les documents mentionnés aux b à d du 3° ;

« b) La note annexe prévue au 1° du 1 du I bis de l'article 46 AZA undecies. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le contrat de location ou de sous-location n'est pas signé au titre de la période de l'année postérieure à la date de prorogation de l'engagement de location mentionnée aux 1 et 2 du I bis de l'article 46 AZA undecies, les documents mentionnés aux b à d du 3° du I sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le contrat de location ou le contrat de sous-location est signé. » ;

b) Au second alinéa, après le mot : « location, », sont insérés les mots : « le cas échéant prorogé, ».

D. - A la seconde phrase du 1 du I de l'article 46 AZA terdecies, le mot : « , qui » est supprimé et après les mots : « pendant une durée », la fin de la phrase est ainsi rédigée :

« minimale de :

« 1° Neuf ans, à une personne autre que les associés, un membre de leur foyer fiscal ou un de leurs ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés avant le 1er septembre 2014 ;

« 2° Six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre que les associés, un membre de leur foyer fiscal ou un de leurs ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;

« 3° Six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre que les associés ou un membre de leur foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

« Ces documents sont joints à la déclaration de résultat de la société au titre de l'année, selon le cas, d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de l'acquisition de l'immeuble si elle est postérieure. »

E. - Au 8° du II de l'article 46 AZA quaterdecies, après le mot : « L'engagement », sont insérés les mots : « , le cas échéant prorogé, ».

Article 2 En savoir plus sur cet article...

Le ministre des finances et des comptes publics et le secrétaire d'Etat chargé du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 4 mai 2015.

Manuel Valls

Par le Premier ministre :

Le ministre des finances et des comptes publics,

Michel Sapin

Le secrétaire d'Etat chargé du budget,

Christian Eckert