

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT DE LA 2042 RIC1 (SUITE)

INVESTISSEMENTS LOCATIFS <i>DUFLOT ET PINEL</i>	257	SOUSCRIPTION AU CAPITAL :	
INVESTISSEMENTS LOCATIFS <i>DENORMANDIE ANCIEN</i>	265	- de PME et d'ESUS	287
INVESTISSEMENTS LOCATIFS <i>SCELLIER</i>	267	- de sociétés foncières solidaires	290
INVESTISSEMENTS DESTINÉS À LA LOCATION MEUBLÉE		- de JEI, JEIR, JEU et JEIC	291
NON PROFESSIONNELLE <i>CENSI-BOUVARD</i>	277	- de FCPI	292
TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE <i>MALRAUX</i>	280	- de FIP Corse et FIP outre-mer	292
TRAVAUX DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DANS		- d'entreprises de presse	293
LES LOGEMENTS DONNÉS EN LOCATION	283	- SOFICA	294
TRAVAUX DE CONSERVATION OU DE RESTAURATION D'OBJETS		INTÉRÊTS D'EMPRUNT POUR REPRISE DE SOCIÉTÉ	295
CLASSÉS MONUMENTS HISTORIQUES	284	DÉFENSE DES FORÊTS CONTRE L'INCENDIE	295
INVESTISSEMENTS FORESTIERS	284		

INVESTISSEMENTS LOCATIFS *DUFLOT ET PINEL*

(CGI, art. 199 novovicies; BOI-IR-RIC1-360)

La réduction d'impôt en faveur des investissements locatifs réalisés dans le secteur intermédiaire s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1.1.2013 au 31.8.2014 (dispositif *Dufflot*) ou du 1.9.2014 au 31.12.2024 (dispositif *Pinel*) et qui s'engagent :

- à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire, pour une durée minimale de neuf ans (dispositif *Dufflot*) ou, pour les investissements réalisés depuis le 1.9.2014, sur option du contribuable, de six ou neuf ans (dispositif *Pinel*). Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable ;
- à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal ou qu'un de leurs ascendants ou descendants. Toutefois, pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2015 (dispositif *Pinel*), le logement peut être donné en location à un ascendant ou un descendant du contribuable, autre qu'un membre de son foyer fiscal.

À NOTER

Pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2019, les contribuables non domiciliés en France peuvent bénéficier de la réduction d'impôt s'ils étaient domiciliés en France à la date de réalisation de l'investissement éligible.

Si vous avez transféré votre domicile fiscal hors de France et que vous avez réalisé un investissement Pinel à compter du 1.1.2019 lorsque vous étiez fiscalement domicilié en France, vous devez cocher la case 7QH afin de pouvoir continuer à bénéficier de cette réduction d'impôt.

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface. Les locataires doivent en outre satisfaire à certaines conditions de ressources.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition ou de la construction d'au plus deux logements. Pour les investissements réalisés en 2014, cette limitation à deux logements est commune à la fois aux dispositifs *Dufflot* (investissements réalisés du 1.1 au 31.8.2014) et *Pinel* (investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014).

La réduction d'impôt s'applique exclusivement au titre des logements situés dans les communes du territoire métropolitain classées 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. Elle s'applique également, sous certaines conditions, aux logements situés dans des communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif.

Les investissements afférents à des logements situés dans les départements et les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna) ouvrent également droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

À l'exception des logements situés à Mayotte, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale qui varie notamment en fonction du lieu de situation du logement (métropole ou outre-mer).

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui acquièrent du 1.1.2013 au 31.12.2024 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements (*Dufflot ou Pinel*).

À NOTER

Jusqu'au 31.12.2024, une expérimentation a été mise en place dans des communes ou parties de communes de la région Bretagne éligibles à la réduction d'impôt "Pinel" qui se caractérisent par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants (LF 2020, art. 164 ; BOI-IR-RICI-360-70).

La liste des communes et parties de communes concernées a été fixée par un arrêté du représentant de l'État dans la région (arrêté de la préfète de la région Bretagne du 19.3.2020 n° 366).

Cet arrêté a également fixé les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune éligible.

Cette expérimentation ne concerne pas les locaux susceptibles de bénéficier de la réduction d'impôt "Denormandie" et s'applique aux acquisitions de logements et, pour les logements que le contribuable fait construire, aux demandes de permis de construire réalisées entre le 1.4.2020 et le 31.12.2024 (à l'exception de ceux pour lesquels une promesse de vente a été signée ou un contrat de réservation a été signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts avant le 1.4.2020).

Si vous avez réalisé un investissement en Bretagne entre le 1.4.2020 et le 31.12.2024, vous devez respecter les conditions de loyer et de ressources du locataire applicables dans la zone où se trouve le logement. Vous devez souscrire chaque année un formulaire spécifique 2041PB à compter de la première année au titre de laquelle vous demandez le bénéfice de la réduction d'impôt et pendant toute la durée de l'engagement de location. Si vous déclarez vos revenus en ligne, vous devez remplir ce formulaire en ligne.

Si vous souscrivez votre déclaration de revenus sur papier, vous devez envoyer ce formulaire 2041PB à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature - Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages - Sous-direction du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement - Tour Sequoia 92 055 La Défense Cedex.

La première année, vous devez également souscrire l'engagement de location n° 2044 EB qui concerne tous les investissements "Pinel".

CHAMP D'APPLICATION

Bénéficiaires

L'investissement peut être réalisé directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, telle qu'une société civile immobilière de gestion, une société immobilière de copropriété relevant de l'article 1655 ter du CGI ou toute autre société de personnes, dont le contribuable est associé.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux immeubles dont le droit de propriété est démembré. Lorsque l'immeuble est acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, les parts de la société dont le droit de propriété est démembré ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Opérations concernées

La réduction d'impôt s'applique aux :

- acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- acquisitions, en vue de leur réhabilitation, de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence, y compris lorsque

Tableau 1. Délai d'achèvement et date de réalisation de l'investissement.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	DÉLAI D'ACHÈVEMENT DU LOGEMENT OU DES TRAVAUX	DATE DE RÉALISATION DE L'INVESTISSEMENT
Logements acquis neufs	Sans objet	Signature de l'acte authentique d'achat
Logements réhabilités Logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA	Sans objet	
Logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Sans objet	
Logements acquis en l'état futur d'achèvement	Dispositif <i>Duflot</i> : dans les 30 mois suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier Dispositif <i>Pinel</i> : dans les 30 mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition	
Logements acquis en vue de leur réhabilitation	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du logement	
Locaux acquis en vue de leur transformation en logement	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé	
Locaux acquis inachevés en vue de leur achèvement	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du local inachevé	
Logement qui font l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du logement	
Logements construits par le contribuable	Dans les 30 mois à compter de la date d'obtention du permis de construire	Dépôt de la demande de permis de construire
Souscription de parts de SCPI	Sans objet	Réalisation de la souscription

- l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR);
- acquisitions de logements réhabilités;
 - acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR;
 - acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation;
 - acquisitions de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA;
 - logements que le contribuable fait construire;
 - acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable.

À compter du 1.1.2021, les logements doivent se situer dans un bâtiment d'habitation collectif (nombre de logements obligatoirement supérieur à 2).

Les maisons individuelles sont donc exclues du dispositif Pinel sauf si un permis de construire a été déposé avant le 31.12.2020, toutes conditions pour bénéficier du dispositif étant par ailleurs remplies. Les villas individuelles construites au sein d'une copropriété et les villas construites de manière jumelée voire en bande ne constituent pas des bâtiments d'habitation collectifs (BOI-RES-000079).

Date de réalisation de l'investissement et délai d'achèvement du logement

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les investissements (acquisition ou construction du logement, souscription de parts de SCPI) doivent être réalisés du 1.1.2013 au 31.8.2014 (dispositif Duflot) ou du 1.9.2014 au 31.12.2024 (dispositif Pinel). Pour certains investissements, des délais d'achèvement des logements sont, par ailleurs, exigés (voir tableau 1).

À NOTER

Pour les investissements réalisés depuis le 1.9.2014 (dispositif Pinel), en cas d'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné par l'achèvement du logement dans les trente mois de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Champ d'application géographique (zonage)

Les logements doivent être situés dans des communes 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. En pratique, il s'agit des communes classées dans les zones A, A bis et B1.

La réduction d'impôt s'applique également aux investissements réalisés dans les communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif. Il peut s'agir des communes classées dans les zones B2 et C.

Les investissements réalisés du 1.1.2013 au 30.6.2013 (dispositif Duflot) dans les communes de la zone B2 ouvrent droit, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, au bénéfice de la réduction d'impôt sans agrément préalable.

En revanche, les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 réalisés à compter du 1.7.2013 (dispositifs Duflot et Pinel) et les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone C réalisés à compter du 1.1.2017 (dispositif Pinel) ouvrent droit à la réduction d'impôt à condition que ces communes aient reçu l'agrément du représentant de l'État dans la région.

Les investissements réalisés à compter du 1.1.2018 dans les communes classées dans les zones B2 et C ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt Pinel. Toutefois, le bénéfice de l'avantage fiscal est maintenu pour les acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31.12.2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 15.3.2019, dans une commune agréée.

Figure 1. Déclaration n° 2042 RICL.

7 RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT			
INVESTISSEMENTS LOCATIFS PINEL			
RÉDUCTION D'IMPÔT : ENGAGEMENT DE LOCATION INITIAL			
PINEL + (logements situés dans un quartier prioritaire de la ville et respectant des critères de performance énergétique)			
Investissements réalisés en 2024 et achevés en 2025			
- en métropole avec engagement de location de :	6 ans 7VW	<input type="text"/>	9 ans 7VX <input type="text"/>
- outre-mer avec engagement de location de :	6 ans 7VY	<input type="text"/>	9 ans 7VZ <input type="text"/>
Investissements réalisés en 2023 et achevés en 2025			
- en métropole avec engagement de location de :	6 ans 7VD	<input type="text"/>	9 ans 7VE <input type="text"/>
- outre-mer avec engagement de location de :	6 ans 7VF	<input type="text"/>	9 ans 7VG <input type="text"/>
Investissements réalisés antérieurement si achevés en 2025			
À remplir uniquement la première année de demande de la réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.			
Investissements réalisés en 2022			
- en métropole avec engagement de location de :	6 ans 7QM	<input type="text"/>	9 ans 7QN <input type="text"/>
- outre-mer avec engagement de location de :	6 ans 7QO	<input type="text"/>	9 ans 7QP <input type="text"/>
Investissements réalisés en 2023			
- en métropole avec engagement de location de :	6 ans 7QR	<input type="text"/>	9 ans 7QS <input type="text"/>
- outre-mer avec engagement de location de :	6 ans 7QT	<input type="text"/>	9 ans 7QU <input type="text"/>
Investissements réalisés en 2024			
- en métropole avec engagement de location de :	6 ans 7SD	<input type="text"/>	9 ans 7SE <input type="text"/>
- outre-mer avec engagement de location de :	6 ans 7SF	<input type="text"/>	9 ans 7SG <input type="text"/>

Le classement des communes par zones (A, A bis, B1, B2 et C) à retenir dépend de la date de réalisation de l'investissement. Les dates de réalisation de l'investissement sont indiquées dans le tableau 1.

Pour les investissements réalisés du 1.1.2013 au 31.8.2014 (dispositif *Dufflot*) et du 1.9 au 30.9.2014 (dispositif *Pinel*), le classement des communes par zones est celui retenu pour l'application du dispositif *Scellier*, dont la liste est fixée par l'arrêté du 29.4.2009 relatif au classement des communes par zones applicable pour certaines aides au logement.

Pour les investissements réalisés du 1.10.2014 au 5.7.2019 (dispositif *Pinel*), le classement des communes par zone est fixé par l'arrêté du 1.8.2014, modifié par l'arrêté du 30.9.2014.

Pour les investissements réalisés du 6.7.2019 au 20.2.2022 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1.8.2014, modifié par l'arrêté du 4.7.2019.

Pour les investissements réalisés du 21.2.2022 au 3.10.2023 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1.8.2014, modifié par l'arrêté du 16.2.2022.

Pour les investissements réalisés du 4.10.2023 au 11.7.2024 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1.8.2014, modifié par l'arrêté du 2.10.2023.

Pour les investissements réalisés du 12.7.2024 au 6.9.2025 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1.8.2014, modifié par l'arrêté du 5.7.2024.

Pour les investissements réalisés à compter du 7.9.2025 (dispositif « Pinel »), il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1.8.2014, modifié par l'arrêté du 5.9.2025.

Pour les investissements réalisés du 1.1.2017 au 31.12.2024, la réduction d'impôt s'applique aussi aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) ou a été couvert par un CRSD au cours des 8 années précédant l'investissement. Les investissements éligibles sont ceux réalisés :

- à compter de la date de signature du CRSD et au plus tôt depuis le 1.1.2017 ;
- et jusqu'au terme de la durée de chaque CRSD et au plus tard le 31.12.2024, fin de la période d'éligibilité au dispositif *Pinel* (même si la durée du CRSD se prolonge au-delà de cette date).

La réduction d'impôt s'applique également aux logements situés dans les départements d'outre-mer et dans les collectivités d'outre-mer.

Performance énergétique des logements

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon que le logement est

situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer. Cette disposition n'est pas applicable aux logements situés à Mayotte.

Constructions neuves en métropole

Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1.1.2013 doivent bénéficier du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005". La réduction d'impôt s'applique également aux logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 1.1.2013 pour lesquels le contribuable peut justifier du respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1.1.2013 doivent respecter les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'article R172-2 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit, en pratique, de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Les logements respectant la réglementation RE 2020 justifient également du respect d'un niveau de performance énergétique globale suffisant.

Logements anciens en métropole

Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements anciens doivent bénéficier de l'un des labels suivants :

- le label "haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009" mentionné au 1° de l'article 2 de l'arrêté du 29.9.2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation" ;
- le label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009" mentionné au 2° du même arrêté.

Il est admis que les logements qui respectent les exigences de l'un des deux niveaux du label « BBC Rénovation Résidentiel 2024 » (« bâtiment basse consommation rénovation résidentiel, BBC rénovation résidentiel 2024 » et « bâtiment basse consommation énergétique rénovation résidentiel - première étape, BBC rénovation 2024 - première étape ») définis dans l'arrêté du 3.10.2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation » prévu à l'article R. 171-7 du CCH justifient également du respect d'un niveau de performance énergétique globale suffisant.

Pour les logements anciens pour lesquels le label "HPE rénovation 2009" ou "BBC rénovation 2009" ne peut pas être obtenu, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5.3.2012, pour au moins deux des quatre catégories suivantes : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ; fenêtres ; système de chauffage ; système de production d'eau chaude sanitaire.

Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, le niveau de performance énergétique globale exigé, qui diffère selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou ancienne, est fixé par le décret n°2013-474 du 5.6.2013

Ce niveau de performance concerne l'ensemble des logements situés dans les DOM (à l'exception de Mayotte) pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux a été déposée à compter du 8.6.2013, date d'entrée en vigueur du décret précité.

Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer

Pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer, le niveau de performance énergétique globale exigé, qui varie selon la collectivité, est fixé par le décret n°2013-749 du 14.8.2013. Ce niveau de performance concerne l'ensemble des logements situés dans les collectivités d'outre-mer pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux a été déposée à compter du 18.8.2013, date d'entrée en vigueur du décret précité.

CONDITIONS D'APPLICATION

Engagement de location

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire de donner le logement en location nue pendant une période minimale de neuf ans (dispositif *Duflot*) ou, pour les investissements réalisés depuis le 1.9.2014, sur option du contribuable, de six ou neuf ans (dispositif *Pinel*). Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable.

Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

En cas de souscription de parts de SCPI, la société concernée doit prendre l'engagement de louer le logement financé par la souscription dans les mêmes conditions. Lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs logements, chacun d'entre eux doit faire l'objet d'un engagement de location de la part de la SCPI.

Pour les investissements réalisés à compter du 1.9.2014 (dispositif *Pinel*), à l'issue de la période couverte par l'engagement initial de location, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions exigées, le contribuable peut proroger son engagement de location et continuer à bénéficier de la réduction d'impôt pour :

- une période de trois années supplémentaires, renouvelable une fois, si l'engagement initial était de six ans ;
- une période de trois années supplémentaires si l'engagement initial était de neuf ans.

Délai de mise en location

La mise en location doit intervenir dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Affectation des logements

Le logement doit, en principe, être affecté à l'habitation principale du locataire.

Par exception, la location peut être consentie à un organisme public ou privé à condition que cet organisme donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale et qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière au sous-locataire.

Qualité du locataire

Pour les investissements réalisés jusqu'au 31.8.2014 (dispositif *Duflot*) et pour les investissements réalisés du 1.9.2014 au 31.12.2014 (dispositif *Pinel*), la location ne peut pas être conclue

avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la location ne peut pas être conclue avec l'un des associés de la société, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l'un des associés. En revanche, la condition tenant à la location à une personne autre qu'un des ascendants ou descendants ne s'applique pas aux associés de SCPI.

Pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2015 (dispositif *Pinel*), le logement peut être donné en location à un ascendant ou un descendant du contribuable, autre qu'un membre de son foyer fiscal. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la location ne peut pas être conclue avec l'un des associés de la société ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

Engagement de conservation des parts

Lorsque l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, chaque associé doit s'engager à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société.

En cas de souscription de parts de SCPI, l'associé de cette société doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription, l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal. Par ailleurs, lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de conservation des parts expire au terme de la période couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements mis en location par la SCPI.

Plafonds de loyer

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, pour les baux conclus ou renouvelés en 2025 sont indiqués dans le tableau 2.

À ce plafond de loyer mensuel par m² est ensuite appliqué un coefficient égal à $0,7 + 19/S$ (S étant la surface du logement). Le coefficient obtenu est arrondi à la 2^e décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Le loyer mensuel par m² obtenu après application du coefficient est ensuite multiplié par la surface du logement.

EXEMPLE

Pour un appartement de 40 m², le coefficient est égal à : $0,7 + 19/40 = 1,175$ arrondi à 1,18.

Si l'appartement est situé en zone A bis, le plafond de loyer par m² est égal à $18,25 \text{ €} \times 1,18 = 21,54 \text{ €}$

Le plafond de loyer mensuel est égal à 862 € ($40 \times 21,54 \text{ €}$).

Tableau 2. Dispositifs *Duflot* et *Pinel* : plafonds de loyer par m² en 2025.

Zone A bis	19,51 €	DOM, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	12,02 €
Zone A	14,49 €		
Zone B1	11,68 €	Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française, îles Wallis et Futuna	14,28 €
Zones B2 et C	10,15 €		

Plafonds de ressources du locataire

Les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, ne doivent pas dépasser certains plafonds.

Les ressources à prendre en compte s'entendent du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail (RFR de l'année 2023 pour un bail signé en 2025). La composition du foyer s'apprécie à la date de conclusion du bail.

Pour les baux conclus en 2025, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds indiqués dans les tableaux 3 et 4.

Tableau 3. Dispositifs Duflot et Pinel : plafonds de ressources 2025 en métropole.

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €

MODALITÉS D'APPLICATION

Base de la réduction d'impôt

Plafonnement de 300 000 € par an

Au titre d'une même année d'imposition, la base de la réduction d'impôt ne peut pas excéder **300 000 €**.

La base de la réduction d'impôt est constituée, selon le cas, par :

- le prix d'acquisition ou de revient global du ou des logements (dans la limite de deux) ;
- 95% du montant de la souscription au capital de SCPI (dispositif *Duflot*) ou 100% du montant de la souscription (dispositif *Pinel*).

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient (retenu dans la limite de 300 000 € si un seul investissement est réalisé dans l'année) correspondant à ses droits sur le logement.

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de sa quote-part du prix de revient de ce logement (retenu dans la limite de 300 000 € si un seul investissement est réalisé dans l'année) correspondant à ses droits dans l'indivision.

Pour les investissements réalisés en 2014, le plafond de 300 000 € est commun aux investissements relevant des dispositifs *Duflot* (investissements réalisés du 1.1 au 31.8.2014) et *Pinel* (investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014).

Tableau 4. Dispositifs Duflot et Pinel : plafonds de ressources 2025 DOM et COM.

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT	
	DOM, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna
Personne seule	32 602 €	34 607 €
Couple	43 539 €	46 213 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	52 358 €	55 573 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	63 207 €	67 090 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	74 354 €	78 921 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	83 795 €	88 943 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 9 354 €	+ 9 928 €

Plafond de prix de revient par m² de surface habitable

Un plafond par m² de surface habitable s'applique pour la détermination de la base de la réduction d'impôt. Ce plafond de prix de revient est fixé à 5 500 € pour les logements situés en métropole comme pour ceux situés outre-mer.

Ce plafond s'applique avant la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €.

Le plafond de prix de revient par m² de surface habitable ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Prorogation de l'engagement de location (dispositif Pinel)

Pour les investissements réalisés du 1.9.2014 au 31.12.2024, à l'issue de la période couverte par l'engagement initial de location, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions exigées, le contribuable peut proroger son engagement et continuer à bénéficier de la réduction d'impôt pour :

- une période de trois années supplémentaires, renouvelable une fois si l'engagement initial était de six ans ;
- une période de trois années supplémentaires si l'engagement initial était de neuf ans.

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.

Taux de la réduction d'impôt

Investissements réalisés en métropole (dispositif Pinel)

Lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de **6 ans**, le taux de la réduction d'impôt est fixé :

- à **12 %** pour les investissements réalisés entre le 1.9.2014 et le 31.12.2022, et, en cas de prorogation, **6 %** pour la première période triennale et **3 %** pour la seconde période triennale ;
- à **10,5 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2023 et le 31.12.2023, et, en cas de prorogation, **4,5 %** pour la première période triennale et **2,5 %** pour la seconde période triennale ;
- à **9 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2024 et le 31.12.2024, et, en cas de prorogation, **3 %** pour la première période triennale et **2 %** pour la seconde période triennale.

Lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de **9 ans**, le taux de la réduction d'impôt est fixé :

- à **18 %** pour les investissements réalisés entre le 1.9.2014 et le 31.12.2022 et **3 %** pour la seule période triennale de prorogation ;
- à **15 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2023 et le 31.12.2023 et **2,5 %** pour la seule période triennale de prorogation ;
- à **12 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2024 et le 31.12.2024 et **2 %** pour la seule période triennale de prorogation.

Investissements réalisés outre-mer (dispositif Pinel)

Lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de **6 ans**, le taux de la réduction d'impôt est fixé :

- à **23 %** pour les investissements réalisés entre le 1.9.2014 et le 31.12.2022, et, en cas de prorogation, **6 %** pour la première période triennale et **3 %** pour la seconde période triennale ;
- à **21,5 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2023 et le 31.12.2023, et, en cas de prorogation, **4,5 %** pour la première période triennale et **2,5 %** pour la seconde période triennale ;
- à **20 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2024 et le 31.12.2024, et, en cas de prorogation, **3 %** pour la première période triennale et **2 %** pour la seconde période triennale.

Lorsque l'engagement initial de location est pris pour une durée de **9 ans**, le taux de la réduction d'impôt est fixé :

- à **29 %** pour les investissements réalisés entre le 1.9.2014 et le 31.12.2022 et **3 %** pour la seule période triennale de prorogation ;
- à **26 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2023 et le 31.12.2023 et **2,5 %** pour la seule période triennale de prorogation ;
- à **23 %** pour les investissements réalisés entre le 1.1.2024 et le 31.12.2024 et **2 %** pour la seule période triennale de prorogation.

Exceptions

La réduction des taux n'est pas applicable pour les investissements réalisés du 1.1.2023 au 31.12.2024 qui concernent :

- des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- des logements (Pinel +), conformément au décret n°2022-384 du 17.3.2022, situés dans un bâtiment d'habitation collectif qui respecte un niveau de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation en vigueur.

Pour les investissements qui concernent ces logements, le taux de la réduction d'impôt demeure fixé à :

- **12 %** lorsque l'engagement initial de location en métropole est pris pour une durée de 6 ans , et, en cas de prorogation, **6 %** pour la première période triennale et **3 %** pour la seconde période triennale ;

- **18 %** lorsque l'engagement initial de location en métropole est pris pour une durée de 9 ans et **3 %** pour la seule période triennale de prorogation.

- **23 %** lorsque l'engagement initial de location outre-mer est pris pour une durée de 6 ans , et, en cas de prorogation, **6 %** pour la première période triennale et **3 %** pour la seconde période triennale ;

- **29 %** lorsque l'engagement initial de location outre-mer est pris pour une durée de 9 ans et **3 %** pour la seule période triennale de prorogation.

PRÉCISIONS

Lorsqu'au titre d'une même année, le contribuable réalise un investissement outre-mer et un investissement en métropole, la réduction d'impôt est calculée en retenant en priorité le montant de l'investissement outre-mer qui bénéficie d'un taux de réduction d'impôt plus élevé.

Pour les souscriptions dans les SCPI, le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve exclusivement à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

Modalités d'imputation

La première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée ("fait générateur"), qui dépend de la nature de l'investissement, est indiquée dans le tableau 5.

La réduction d'impôt *Dufflot* est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Selon la durée de l'engagement, la réduction d'impôt *Pinel* est répartie respectivement sur six années à raison d'un sixième de son montant chaque année ou sur neuf années à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, l'excédent ne peut pas être reporté sur les impositions des années suivantes.

Limitation du nombre d'investissements éligibles à la réduction d'impôt

Au titre d'une même année d'imposition, le foyer fiscal peut bénéficier de la réduction d'impôt pour l'acquisition ou la construction d'au plus deux logements. Cette limitation s'apprécie à la date du fait générateur de la réduction d'impôt (voir tableau 5) lorsque celui-ci est intervenu à compter du 1.1.2019.

Au titre de l'année 2014, cette limitation à deux logements du nombre d'investissements éligibles est commune aux dispositifs *Dufflot* (investissements réalisés du 1.1 au 31.8.2014) et *Pinel* (investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014).

À NOTER

Lorsque la transformation d'un local donne lieu à la création de plusieurs logements, seuls deux de ces logements peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Lorsque le contribuable dépose une demande de permis de construire pour la construction de plus de deux logements, tous achevés au cours de la même année d'imposition, seuls deux de ces logements peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

En cas d'investissement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt ne peut s'appliquer que pour deux logements au titre de la même année d'imposition.

En cas de souscription de parts de SCPI, l'affectation de la souscription à l'acquisition de plusieurs logements de même que la souscription par le contribuable de parts de plusieurs SCPI ne font pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

En tout état de cause, le montant total des souscriptions ne peut pas excéder 300 000 €, ce plafond étant commun avec les investis-

Tableau 5. Fait générateur de la réduction d'impôt.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	FAIT GÉNÉRATEUR
<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition d'un logement neuf achevé - Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA - Acquisition d'un logement qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA - Acquisition d'un logement réhabilité 	Acquisition du logement
<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation - Acquisition d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA 	Achèvement des travaux
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	Achèvement du logement
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable	
Construction d'un logement par le contribuable	
Souscription de parts de SCPI	Réalisation de la souscription

sements directs et ceux effectués par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS autre qu'une SCPI.

La souscription de parts de SCPI et l'acquisition de deux logements au titre de la même année d'imposition ouvrent droit à la réduction d'impôt, dans la limite de 300 000 €.

Pièces justificatives

Les documents suivants doivent être joints à la déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure :

- une note annexe établie conformément au modèle figurant au BOI-LETTRE-000013 ou la [2044EB](#), comportant :
 - l'identité et l'adresse du contribuable ;
 - l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
 - le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;

- l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale, pendant la durée minimale requise, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants (dispositifs *Duflot* et *Pinel* pour les investissements réalisés du 1.8. au 31.12.2014), pour un loyer n'excédant pas les plafonds réglementaires ;
- les modalités de calcul de la réduction d'impôt ;

- une copie du bail. Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, le contrat de bail est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location ou de la ou des périodes prorogées, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ;

- 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. Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, ce document est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

En outre, sont à adresser à l'administration, à sa demande, d'autres documents spécifiques selon la nature de l'investissement (acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation, construction d'un logement par le contribuable, acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement) et les modalités de réalisation de l'investissement (investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur le revenu ou souscription de parts de SCPI).

Pour plus de précisions, voir le BOI-IR-RICI-360-50.

Remise en cause

La réduction d'impôt obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :

- non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location ;
- cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts ;
- non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI.

Pour plus de précisions, voir le BOI-IR-RICI-360-40.

Cumul avec d'autres avantages

Le même logement ne peut pas ouvrir droit à la réduction d'impôt *Duflot* ou *Pinel* et aux avantages suivants :

- financement au moyen d'un prêt locatif social (PLS) ;
- réduction d'impôt Loc'Avantages au titre des investissements locatifs et logements donnés en location à loyer abordable avec conventionnement Anah (*CGI, article 199 tricies*) ;

- réduction spécifique des revenus fonciers prévue dans le cadre des dispositifs *conventionnement Anah* : dispositif *Borloo ancien* (CGI, m du 1° du I de l'article 31) ou dispositif *Cosse* (CGI, o du 1° du I de l'article 31);
- réduction d'impôt pour investissement dans le secteur du logement outre-mer (CGI, art 199 undecies A et C);
- réduction d'impôt au titre des travaux de restauration immobilière *Malraux* (CGI, article 199 terdecies);
- réduction d'impôt *Scellier* (CGI, art 199 septdecies).

Articulation avec d'autres dispositifs

Le bénéfice de la réduction d'impôt *Dufflot* ou *Pinel* ne fait pas obstacle à l'application du régime micro-foncier.

La réduction d'impôt *Dufflot* ou *Pinel* est retenue pour le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI (plafond annuel de 10 000 €). Toutefois, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015, le plafonnement est fixé à 18 000 € pour les investissements réalisés outre-mer dans le cadre du dispositif *Pinel* (investissements réalisés à compter du 1.9.2014). Pour plus de précisions sur les modalités d'application de ce plafonnement, voir le BOI-IR-LIQ-20-20-10.

INVESTISSEMENTS LOCATIFS DENORMANDIE ANCIEN

(CGI, art. 199 novovicies, I, B, 5°; BOI-IR-RICI-365)

La réduction d'impôt dite Denormandie ancien s'applique aux contribuables qui réalisent, alors qu'ils sont domiciliés en France, des investissements locatifs rénovés dans le secteur intermédiaire du 1.1.2019 au 31.12.2027. Les logements doivent être situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

A compter du 11.4.2024, la réduction d'impôt Denormandie ancien est étendue aux copropriétés :

- en grave difficulté financière faisant l'objet d'une procédure judiciaire d'administration provisoire en application de l'article 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées régie par les articles L 741-1 et L 741-2 du CCH.

Figure 2. Déclaration n° 2042 RICI.

À NOTER

Les contribuables non domiciliés en France peuvent bénéficier de la réduction d'impôt s'ils étaient domiciliés en France à la date de réalisation de l'investissement éligible.

Si vous avez transféré votre domicile fiscal hors de France et que vous avez réalisé un investissement Denormandie lorsque vous étiez fiscalement domicilié en France, vous devez cocher la case 7QF afin de pouvoir continuer à bénéficier de cette réduction d'impôt.

Le contribuable doit s'engager à donner le logement en location pendant une durée minimale de six ou neuf ans, sur option.

La réduction d'impôt s'applique aux contribuables qui acquièrent :

- un logement qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis au III de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au CGI;
- un local affecté à un usage autre que l'habitation et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

La souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ouvre également droit à la réduction d'impôt.

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le montant des travaux d'amélioration ou de transformation, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25% du coût total de l'opération.

CHAMP D'APPLICATION

Opérations concernées

La réduction d'impôt s'applique aux :

- acquisitions de logements en vue de la réalisation de travaux d'amélioration, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR);
- acquisitions de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration;
- acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR;
- acquisition de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation.

Acquisition d'un logement en vue d'effectuer des travaux d'amélioration

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui font l'objet de travaux d'amélioration postérieurement à leur acquisition. Il s'agit de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés

INVESTISSEMENTS LOCATIFS DENORMANDIE ANCIEN

Investissements pour lesquels l'achèvement des travaux (ou l'acquisition, pour un logement acquis après transformation ou amélioration) est intervenu en 2025

À remplir uniquement la première année de demande de la réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements réalisés en 2022

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans **7NM** 9 ans **7NN**
 - outre-mer avec engagement de location de : 6 ans **7PF** 9 ans **7PG**

Investissements réalisés en 2023

- en métropole avec engagement de location de : 6 ans **7NO** 9 ans **7NP**
 - outre-mer avec engagement de location de : 6 ans **7NQ** 9 ans **7NR**

à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1.1.2019 à condition que les travaux soient achevés après le 27.3.2019.

Les travaux d'amélioration doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement concerné

Acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration avant leur acquisition.

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées après le 27.3.2019.

Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logements

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1.1.2019 à condition que les travaux soient achevés après le 27.3.2019.

Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées après le 27.3.2019.

Performance énergétique des logements

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement après travaux différent selon que le logement est situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer. Cette disposition n'est pas applicable aux logements situés à Mayotte.

Investissements réalisés en métropole

Les logements doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes (étant précisé que la consommation énergétique retenue correspond à la consommation d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement) :

- les logements doivent permettre d'atteindre une consommation d'énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m²/an;
- les logements doivent :
 - soit permettre d'atteindre une diminution de la consommation en énergie primaire après travaux d'au moins 30 % pour les logements individuels et d'au moins 20 % pour les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif, par rapport à la consommation avant travaux ;
 - soit respecter des exigences de performance énergétique pour au moins deux des cinq catégories de travaux suivantes :
 - > isolation de la toiture ;
 - > isolation des murs donnant sur l'extérieur ;
 - > isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
 - > systèmes de chauffage ;
 - > système de production d'eau chaude sanitaire.

Les exigences de performance énergétique sont fixées aux articles 4 à 8 de l'arrêté du 26.3.2019, pris pour l'application de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI.

Le contribuable doit présenter, sur demande de l'administration fiscale, les documents suivants permettant de justifier du respect des exigences de performance énergétique :

- une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnelle par une personne réalisant les diagnostics de performance énergétique. Elle indique la consommation du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation

Tableau 6. Fait générateur de la réduction d'impôt.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	FAIT GÉNÉRATEUR
- Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA - Acquisition d'un logement rénové	Acquisition du logement
Acquisition d'un logement en vue de sa rénovation	Achèvement des travaux
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	Achèvement du logement
Souscription de parts de SCPI	Réalisation de la souscription

tion des travaux et telle que projetée après travaux ;

- des factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé les travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux, ainsi que les caractéristiques et critères de performance prévus par l'arrêté du 26.3.2019.

Investissements réalisés outre-mer

Les logements situés dans les DOM (hors Mayotte) et dans les COM doivent respecter les mêmes critères que ceux qui s'appliquent aux investissements *Pinel*.

CONDITIONS D'APPLICATION

La réduction d'impôt est subordonnée à la réalisation de travaux d'amélioration ou de transformation, facturés par une entreprise, dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération.

Le coût total de l'opération (prix de revient du logement) s'entend du prix d'acquisition des locaux majoré des frais afférents à l'acquisition et du coût des travaux d'amélioration ou de transformation facturés par une entreprise.

Les travaux à prendre en compte pour l'appréciation du seuil de 25 % sont les travaux éligibles à la réduction d'impôt : travaux d'amélioration ou les travaux de transformation en logement.

L'engagement de location et, le cas échéant de conservation des parts, les conditions de mise en location ainsi que les plafonds de loyers et de ressources des locataires sont les mêmes que pour les investissements *Pinel*.

L'engagement de location peut être prorogé selon les mêmes modalités.

MODALITÉS D'APPLICATION

Calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement : prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière) et du montant des travaux d'amélioration le cas échéant.

Le plafond du prix de revient par mètre carré de surface habitable est fixé à 5500 €.

Les taux de la réduction sont identiques à ceux qui s'appliquent pour la réduction d'impôt *Pinel* et la prorogation de l'engagement de location ouvre droit aux mêmes avantages.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (voir tableau 6). Selon la durée de l'engagement de location, la réduction d'impôt est répartie sur 6 ans ou sur 9 ans. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu au titre des années suivantes.

Limitation du nombre d'investissements

Au titre d'une même année d'imposition, la réduction d'impôt ne peut être attribuée que pour deux logements au plus. Pour l'appréciation de cette règle, il convient de prendre en compte à la fois les acquisitions et constructions bénéficiant du dispositif *Pinel* et les acquisitions bénéficiant du dispositif *Denormandie ancien*. La limite du nombre de logements éligibles s'apprécie à la date du fait générateur de la réduction d'impôt.

Cumul avec d'autres avantages

Les règles de non-cumul applicables pour le dispositif *Pinel* s'appliquent également au dispositif *Denormandie ancien*. En outre, le même logement ne peut pas ouvrir droit à la fois à la réduction d'impôt *Pinel* et à la réduction d'impôt *Denormandie ancien*.

Pièces justificatives

Outre les obligations prévues dans le cadre du dispositif *Pinel*, le contribuable doit également joindre à sa déclaration une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant. Cette note doit distinguer, le cas échéant, les travaux d'amélioration ou de transformation en logement éligibles à la réduction d'impôt des éventuels autres travaux.

En cas d'acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement, le contribuable doit fournir la copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation précédente du local.

En outre, le contribuable doit tenir à la disposition de l'administration les documents permettant de justifier du respect des conditions de performance énergétique et les factures des entreprises ayant réalisé les travaux de rénovation ou de transformation en logement et identifiant de manière distincte le montant de ces travaux.

Articulation avec d'autres dispositifs

Le bénéfice de la réduction d'impôt *Denormandie ancien* ne fait pas obstacle à l'application du régime micro-foncier.

Le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI s'applique à la réduction d'impôt *Denormandie ancien* dans les mêmes conditions qu'à la réduction d'impôt *Pinel*.

INVESTISSEMENTS LOCATIFS SCCELLIER

(CGI, art. 199 septvicies; BOI-IR-RICI-230)

Les contribuables domiciliés en France qui ont acquis ou fait construire, sous conditions, du 1.1.2009 au 31.12.2012, des logements dans des communes situées dans certaines zones du territoire, ou situées hors de ces zones mais ayant fait l'objet d'un agrément par le ministre en charge du logement, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

Ils doivent s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal, en respectant un plafond de loyer pendant toute la période couverte par l'engagement.

Figure 3. Déclaration n° 2042 RICI.

INVESTISSEMENTS LOCATIFS SCCELLIER

RÉDUCTION D'IMPÔT : ENGAGEMENT DE LOCATION INITIAL

Reports concernant les investissements des années antérieures

Investissements achevés en 2017 en métropole, dans les DOM, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon : reportez 1/9 de la réduction d'impôt

- Investissements réalisés en 2012 ou réalisés du 1.1 au 31.3.2013 avec engagement en 2012 7RT

- Investissements réalisés en 2011 7RU

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui ont souscrit, du 1.1.2009 au 31.12.2012, des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements.

Des modalités d'application spécifiques de la réduction d'impôt sont prévues pour les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer à compter du 27.5.2009.

La loi de finances pour 2013 a prorogé le bénéfice de la réduction d'impôt *Scellier* pour les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement réalisées du 1.1 au 31.3.2013, sous réserve que le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser cet investissement immobilier au plus tard le 31.12.2012.

Pour les acquisitions de logements neufs achevés, la date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier est celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente. Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31.12.2012.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration, outre l'acte authentique d'achat, une copie de ces pièces.

À NOTER

L'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation ou de transformation doit intervenir au plus tard le 1.7.2025.

Tableau 7. Délai d'achèvement et date de réalisation de l'investissement.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	DÉLAI D'ACHÈVEMENT DU LOGEMENT OU DES TRAVAUX		DATE DE RÉALISATION DE L'INVESTISSEMENT
	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE AVANT LE 1.1.2012	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE À COMPTER DU 1.1.2012	
Logements acquis neufs	-	-	Signature de l'acte authentique d'achat
Logements réhabilités ¹ Logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ de la TVA ¹	Non éligibles	-	
Logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entrent dans le champ de la TVA	-	-	
Logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA ¹	Non éligibles	-	
Logements acquis en l'état futur d'achèvement	-	Dans les 30 mois suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier	
Logements acquis en vue de leur réhabilitation	Au plus tard le 31.12.2012	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du logement	
Locaux acquis en vue de leur transformation en logement	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé		
Locaux acquis inachevés en vue de leur achèvement	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du local inachevé		
Logements qui font l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA ¹	Non éligibles	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle de l'acquisition du logement	
Logements construits par le contribuable	Au plus tard le 31.12 de la 2 ^e année qui suit celle du dépôt de la demande de permis de construire	Dans les 30 mois à compter de la date d'obtention du permis de construire	Dépôt de la demande de permis de construire
Souscription de parts de SCPI	-	-	Réalisation de la souscription

1. Logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée, au titre des travaux, à compter du 1.1.2012 et d'une acquisition en 2012.

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT COMMUNES AUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN MÉTROPOLE ET OUTRE-MER

Bénéficiaires

L'investissement peut être réalisé directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, telle qu'une société civile immobilière de gestion, une société immobilière de copropriété relevant de l'article 1655 ter du CGI ou toute autre société de personnes, dont le contribuable est associé.

Opérations concernées

Pour les investissements réalisés du 1.1.2009 au 31.12.2012, la réduction d'impôt s'applique aux :

- acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- logements que le contribuable fait construire ;
- acquisitions, en vue de leur réhabilitation, de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence ;
- acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation ;
- acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement ;
- acquisitions de logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entrent dans le champ de la TVA.

Pour les investissements réalisés du 1.1 au 31.12.2012, le champ de la réduction d'impôt est étendu aux :

- acquisitions de logements réhabilités ;
- acquisitions de logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ de la TVA ;
- acquisitions de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

Pour les investissements réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013, la réduction d'impôt s'applique uniquement aux :

- acquisitions de logements neufs achevés pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique de vente a été signée au plus tard le 31.12.2012 ;
- acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement pour lesquels un contrat préliminaire de réservation a été signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31.12.2012.

Pour l'application de ces dispositions, la date de réalisation de l'investissement à retenir varie selon la nature de l'investissement (voir tableau 6).

Détention des immeubles et des parts

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.

Limitation du nombre d'investissements éligibles à la réduction d'impôt

Le foyer fiscal peut bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un seul logement pour une même année d'imposition.

À NOTER

Lorsque deux contribuables ayant chacun acquis distinctement un logement au titre d'une même année d'imposition sont, postérieurement à cette acquisition, soumis à imposition commune du fait du mariage ou de la conclusion d'un Pacs, le nouveau foyer fiscal ainsi constitué continue de bénéficier de la réduction d'impôt au titre de chacune des acquisitions antérieures. L'acquisition d'un logement éligible après le mariage ou le Pacs ouvre également droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Lorsque la transformation d'un local donne lieu à la création de plusieurs logements, seul l'un de ces logements peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Date de réalisation de l'investissement et délai d'achèvement du logement

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les investissements (acquisition ou construction du logement, souscription de parts de SCPI) doivent être réalisés, selon le cas, à compter du 1.1.2009 ou à compter du 1.1.2012. En toute hypothèse, ces investissements doivent être réalisés au plus tard au 31.12.2012 (sauf logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31.3.2013 lorsque l'engagement de réaliser l'investissement a été pris au plus tard le 31.12.2012).

Pour certains investissements, des délais d'achèvement des logements sont, par ailleurs, exigés (voir tableau 7).

À NOTER

La réduction d'impôt n'est pas accordée au titre de l'acquisition de logements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1.1.2009. En revanche, l'acquisition entre le 1.1.2009 et le 31.12.2012 d'un logement en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 1.1.2009 peut ouvrir droit à la réduction d'impôt sous réserve que la signature de l'acte authentique d'achat intervienne postérieurement à cette même date.

Champ d'application géographique (zonage)

Les logements doivent être situés dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Pour les investissements réalisés du 1.1 au 3.5.2009, la liste de ces communes est établie par l'arrêté du 30.12.2008 (J.O. du 31.12.2008). Pour les investissements réalisés à compter du 4.5.2009, cette liste est fixée par l'arrêté du 29.4.2009 (J.O. du 3.5.2009). Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application des dispositifs *Robien* et *Borloo*.

Conformément à l'article 83 de la LF 2010, les logements situés en métropole dans des communes de la zone C peuvent ouvrir droit au dispositif *Scellier* sous réserve que ces communes aient reçu l'agrément délivré par le ministre chargé du logement, dans les conditions définies par le décret n°2010-1112 du 23.9.2010.

Sont éligibles à l'avantage fiscal les investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté portant agrément de la commune et jusqu'à la fin de la période de validité, fixée à trois ans. Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont indiquées dans le tableau 6.

La loi n°2009-594 du 27.5.2009 pour le développement économique des outre-mer a, par ailleurs, étendu le champ d'application géographique de la réduction d'impôt *Scellier* aux investissements réalisés à Mayotte et dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et îles Wallis et Futuna) à compter du 27.5.2009.

Performance énergétique des logements

Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1.1.2010 au 31.12.2011

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la justification par le contribuable du respect des exigences en matière de performance énergétique requises par la réglementation en vigueur.

Les conditions dans lesquelles le contribuable doit justifier du respect de cette réglementation thermique en vigueur sont prévues par le décret n°2012-411 du 23.3.2012. Ce décret confirme les modalités de justification qui ont été prévues par la doctrine administrative avant sa publication.

Pour plus de précisions, voir le BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1.1 au 31.12.2012

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné, pour les logements situés en métropole, à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

Le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'article 46 AZA octies de l'annexe III au CGI, issu du décret n°2012-305 du 5.3.2012.

La justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur ne concerne que les investissements relatifs à des logements situés en métropole.

Pour plus de précisions, voir le BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

Engagement de location

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire de donner le logement en location nue pendant une période minimale fixée en principe à neuf ans. Par exception, cette durée est ramenée à cinq ans pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2011 en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française ou dans les îles Wallis et Futuna.

En toute hypothèse, cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Pour les souscriptions de parts de SCPI, la durée de location de neuf ans est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial.

Délai de mise en location

La mise en location doit intervenir dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Affectation des logements

Le logement doit, en principe, être affecté à l'habitation principale du locataire.

Par exception, la location peut être consentie à un organisme public ou privé à condition que cet organisme donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale et qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière au sous-locataire.

Engagement de conservation des parts

Lorsque l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, chaque associé de cette société doit s'engager à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société.

En cas de souscription de parts de SCPI, l'associé de cette société doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription, l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal. Par ailleurs, lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de conservation des parts expire au terme de la période couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements mis en location par la SCPI.

Base de la réduction d'impôt

Plafonnement de 300 000 € par logement et par an

Au titre d'une même année d'imposition, la base de la réduction d'impôt ne peut pas excéder **300 000 €**.

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement ou la totalité du montant de la souscription.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI, le montant des dépenses retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut pas excéder globalement 300 000 €.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient (retenu dans la limite de 300 000 €) correspondant à ses droits sur le logement concerné.

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de sa quote-part du prix de revient de ce logement (retenu dans la limite de 300 000 €) correspondant à ses droits dans l'indivision.

Plafond de prix de revient par m² de surface habitable

L'article 75 de la LF 2012 instaure des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la réduction d'impôt. Ces plafonds, fixés par le décret n°2012-305 du 5.3.2012, sont indiqués dans le tableau 8.

Tableau 8. Plafonds de prix de revient par m² Scellier.

MÉTROPOLE				OUTRE-MER
Zones A et A bis	Zone B1	Zone B2	Communes agréées de la zone C	
5 000 €	4 000 €	2 100 €	2 000 €	4 000 €

Ces plafonds de prix de revient par m² de surface habitable s'appliquent, en principe, aux investissements réalisés à compter du 1.1.2012.

Par exception, compte tenu de la date de publication du décret fixant ces plafonds, ces plafonds ne sont pas applicables :

- pour les acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement (EFA) réalisées en 2012, lorsque le contrat de réservation a été signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 7.3.2012 ;
- pour les autres acquisitions (acquisitions hors EFA) réalisées en 2012, lorsque la promesse synallagmatique de vente ou la promesse d'achat a été signée et déposée au rang des minutes du notaire ou enregistrée au service des impôts au plus tard le 7.3.2012 ;
- pour les logements que le contribuable fait construire, lorsque la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 7.3.2012.

Ces plafonds s'appliquent avant la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €.

Ces plafonds ne s'appliquent pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Fait générateur

La première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée ("fait générateur"), qui dépend de la nature de l'investissement, est indiquée dans le tableau 5, p 201.

Modalités d'imputation

La réduction d'impôt est répartie sur **neuf années**, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Toutefois, pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2011 en Polynésie française, Nouvelle Calédonie et à Wallis et Futuna, la réduction d'impôt est répartie sur cinq ans, à raison d'un cinquième de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des six années suivantes sous réserve que le logement soit maintenu en location pendant lesdites années. Les fractions ainsi reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Avantages fiscaux complémentaires en cas de location dans le secteur intermédiaire

Lorsque la location est consentie pendant toute la période d'engagement de location dans le secteur intermédiaire (c'est-à-dire à des conditions de loyers plus restrictives pour des locataires qui satisfont en outre à certaines conditions de ressources) et à une personne autre qu'un ascendant ou descendant du bailleur, le contribuable bénéficie en plus de la réduction d'impôt :

- d'une part d'une **déduction spécifique de 30 %** qui s'applique sur les revenus bruts tirés de la location du logement concerné. Cette déduction spécifique ne s'applique pas lorsque les revenus fonciers du bailleur sont imposés selon le régime micro-foncier ;
- d'autre part, d'un complément de réduction d'impôt lorsque la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location (possibilité de prorogation pour une ou deux périodes triennales), quel que soit le régime d'imposition des revenus fonciers du bailleur.

Le **complément de réduction d'impôt** est subordonné à la condition que le contribuable proroge son engagement initial de location dans le secteur intermédiaire d'une ou de deux périodes triennales.

Pour chaque période triennale de prorogation de l'engagement de location, le complément de réduction d'impôt est égal à :

- 6 % du prix de revient du logement pour les investissements réalisés en 2009 ou 2010 ;
- 5 % du prix de revient du logement pour les investissements réalisés en 2011 ;
- 4 % du prix de revient du logement pour les investissements réalisés en 2012 et du 1.1 au 31.3.2013.

Toutefois, les investissements réalisés :

- en 2011, pour lesquels le contribuable s'est engagé à les réaliser avant le 1.1.2011, bénéficient d'un complément de réduction d'impôt au taux de 6 % au lieu de 5 % ;
- en 2012, pour lesquels le contribuable s'est engagé à les réaliser avant le 1.1.2012, bénéficient d'un complément de réduction d'impôt au taux de 5 % au lieu de 4 %.

La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier dépend de sa nature et est indiquée dans le tableau 12.

Le complément de réduction d'impôt est imputé à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans la période triennale.

Avantages complémentaires dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)

Lorsque le logement est situé dans une ZRR, le contribuable bénéficie en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 26 % des revenus bruts tirés de la location de ce logement. Cette déduction spécifique ne s'applique pas lorsque les revenus fonciers du bailleur sont imposés selon le régime micro-foncier. Elle n'est, par ailleurs, pas cumulable avec la déduction spécifique de 30 % applicable lorsque la location du logement est consentie dans les conditions du secteur intermédiaire.

Pour les investissements réalisés en 2009, la liste des communes situées dans une zone de revitalisation rurale est fixée par l'arrêté du 9.4.2009. Pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2010, la liste de ces communes est complétée par l'arrêté du 30.12.2010. Pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2011, la liste des communes situées dans une zone de revitalisation rurale qui est fixée par l'arrêté du 28.12.2011 est identique à celle fixée par l'arrêté du 30.12.2010 précité.

Articulation avec la déduction spécifique "Conventionnement ANAH"

Lorsque la location fait l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le bailleur peut bénéficier d'une déduction spécifique égale à 30 % (secteur intermédiaire), 45 % ou 60 % (secteur social) ou 70 % (secteur intermédiaire) du montant des loyers perçus.

La déduction obtenue dans le cadre de ce dispositif n'est pas cumulable avec la déduction de 30 % prévue en faveur des locations dans le secteur intermédiaire ou avec la déduction de 26 % prévue en faveur des logements situés en zone de revitalisation rurale.

Pièces justificatives

Les documents suivants doivent être joints à la déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure :

- une note annexe établie conformément au modèle figurant au BOI-LETTRE-000013 ou la 2044EB, comportant :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
- l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale, pendant une durée de neuf ans au moins, à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal pour un loyer n'excédant pas les plafonds réglementaires ;
- les modalités de calcul de la réduction d'impôt ;

- une copie du bail. Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, le contrat de bail est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location ou de la ou des périodes prorogées, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ;

- en cas de location dans le secteur intermédiaire, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail pour chaque nouveau locataire entrant dans les lieux au cours de la période d'engagement de location.

Pour plus de précisions, s'agissant notamment des obligations spécifiques à certains investissements (acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation, construction d'un logement par le contribuable, acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement) ainsi que de celles exigées lorsque l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur le revenu, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-50.

Tableau 9. Plafonds de loyer 2025. Investissements réalisés en métropole en 2009 et 2010.

	ZONES		
	A	B1	B2
Secteur libre	26,81 €	18,64 €	15,25 €
Secteur intermédiaire	21,45 €	14,91 €	12,20 €

Tableau 10. Plafonds de loyer 2025. Investissements en métropole à compter du 1.1.2011.

	ZONES				
	A bis	A	B1	B2	Communes agréées en zone C
Secteur libre	26,65 €	19,76 €	15,93 €	13,01 €	9,05 €
Secteur intermédiaire	21,32 €	15,81 €	12,74 €	10,41 €	7,24 €

Remise en cause

La réduction d'impôt obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :

- non-respect de l'engagement de location ;
- non-respect des conditions de mise en location ;
- cession, pendant la période d'engagement de location, des immeubles ou des parts de SCPI au titre desquels le contribuable a bénéficié de la réduction d'impôt.

Cumul avec d'autres avantages

Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de parts, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif et de l'une des réductions d'impôt suivantes :

- investissement dans le secteur du tourisme (CGI, art. 199 decies E à 199 decies G) ;
- investissement dans les résidences hôtelières à vocation sociale (CGI, art. 199 decies I) ;
- investissement dans le secteur du logement outre-mer (CGI, art. 199 undecies A et C) ;
- dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans un quartier ancien dégradé (CGI, article 199 terdecies) ;
- investissement dans le secteur locatif intermédiaire *Duflot* (CGI, article 199 novovicies) ;

-investissements locatifs et logements donnés en location à loyer abordable avec conventionnement Anah (dispositif Loc'Avantages) (CGI, article 199 tricies).

En revanche, lorsqu'un contribuable procède à la réhabilitation d'un logement destiné à la location, achevé depuis plus de deux ans, dans lequel il réalise des dépenses éligibles au crédit d'impôt "développement durable" prévu à l'article 200 quater du CGI, il peut bénéficier à la fois de cet avantage fiscal et de la réduction

Tableau 11. Plafonds de ressources 2025 Scellier métropole.

COMPOSITION DU FOYER FISCAL	ZONES			
	A	B1	B2	Communes agréées en zone C
Personne seule	55 647 €	41 336 €	37 890 €	37 632 €
Couple sans enfant	83 166 €	60 700 €	55 642 €	50 581 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	99 969 €	72 666 €	66 613 €	60 556 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	119 746 €	87 941 €	80 616 €	73 287 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	141 759 €	103 217 €	94 618 €	86 013 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	159 516 €	116 431 €	106 728 €	97 025 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 ^e	17 780 €	13 225 €	12 214 €	11 021 €

d'impôt *Scellier*. Dans ce cas, le prix de revient du logement retenu pour la détermination de la réduction d'impôt *Scellier* est diminué du montant du crédit d'impôt obtenu.

PRÉCISIONS

Pour les investissements réalisés du 1.1 au 31.12.2009, le contribuable a eu la possibilité soit d'opter pour l'application des dispositifs *Robien recentré* ou *Borloo neuf*, soit de demander le bénéfice du dispositif *Scellier*, sans toutefois pouvoir cumuler ces deux avantages au titre d'un même investissement. En revanche, le contribuable a pu, au

titre de l'année 2009, bénéficier du dispositif d'amortissement et de la réduction d'impôt *Scellier* au titre d'investissements distincts.

Le bénéfice de la réduction d'impôt *Scellier* ne fait pas obstacle à l'application du régime micro-foncier. Toutefois, le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un seul abattement forfaitaire de 30% au revenu brut. En conséquence, les déductions spécifiques, notamment de 30% en cas de location dans le secteur intermédiaire, ne peuvent pas s'appliquer.

Tableau 12. Engagement de réalisation d'un investissement immobilier.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	DATE D'ENGAGEMENT DE RÉALISATION D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER
Acquisition d'un logement neuf achevé	Signature d'une promesse d'achat ou promesse synallagmatique de vente
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	
Acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement	
Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement	
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	Signature d'une promesse d'achat ou promesse synallagmatique de vente. À défaut, signature de l'acte authentique d'achat (sauf contrat de réservation enregistré l'année précédente ¹)
Construction d'un logement par le contribuable	Dépôt de la demande de permis de construire
Souscription de parts de SCPI	Réalisation de la souscription

1. À titre transitoire, l'engagement de réalisation de l'investissement avant le 1.1.2011 (ou avant le 1.1.2012) peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31.12.2010 (ou le 31.12.2011) à condition que l'acte d'acquisition soit signé au plus tard le 31.3.2011 (ou le 31.3.2012).

Tableau 13. Taux de la réduction d'impôt en métropole (investissements réalisés en 2011)

DATE ET MODALITÉS DE L'ENGAGEMENT DE RÉALISER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER	DATE ET MODALITÉS DE LA RÉALISATION D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT APPLICABLE	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire ¹
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31.12.2010	Acte authentique d'achat du 1.1 au 31.1.2011	25 % BBC 25 % non BBC	+ 12 % sur 6 ans ²
	Acte authentique d'achat du 1.2 au 31.3.2011	25 % BBC 15 % non BBC	+ 12 % sur 6 ans ²
	Acte authentique d'achat du 1.4 au 31.12.2011	22 % BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans ³
Pas d'enregistrement du contrat en 2010	Acte authentique d'achat en 2011	22 % BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans ³
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31.12.2010	Acte authentique d'achat en 2011	25 % BBC 15 % non BBC	+ 12 % sur 6 ans ²
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1.1.2011	Acte authentique d'achat en 2011	22 % BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans ³
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire	Dépôt de la demande de permis de construire en 2011	22 % BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans ³
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription ⁴	Souscription en 2011	22 % BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans ³

1. Taux global du complément de réduction d'impôt "Scellier intermédiaire".
 2. 6 % par période triennale renouvelable une fois.
 3. 5 % par période triennale renouvelable une fois.
 4. Non concerné par les dispositions transitoires.

À NOTER

La réduction d'impôt *Scellier* est retenue pour le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Pour plus de précisions sur les modalités d'application du plafonnement global il convient de se reporter au BOI-IR-LIQ-20-20-10.

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT SPÉCIFIQUES AUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN MÉTROPOLE

Pour les investissements réalisés en métropole du 1.1.2009 au 31.12.2010, les plafonds de loyer sont identiques, pour le secteur libre, à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif *Robien recentré* et pour le secteur intermédiaire à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif *Borloo neuf*.

Pour les investissements réalisés en métropole à compter du 1.1.2011, les plafonds de loyers des secteurs libre et intermédiaire sont fixés par le décret n° 2010-1601 du 20.12.2010.

Remarque

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer (hors Mayotte) du 1.1 au 26.5.2009, les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont ceux de la zone B1.

Plafonds de loyer (secteur libre)

Pour 2025, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré applicables aux investissements réalisés en métropole dans le secteur libre, charges non comprises, sont indiqués dans le tableau 9 pour les investissements réalisés avant 2011 et dans le tableau 10 pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2011.

Plafonds de loyer et de ressources des locataires (secteur intermédiaire)

Pour 2025, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré applicables aux investissements réalisés en métropole dans le secteur intermédiaire, charges non comprises, sont indiqués dans le tableau 9 pour les investissements réalisés avant 2011 et dans le tableau 10 pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2011.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont indiqués dans le tableau 11.

Tableau 14. Taux de la réduction d'impôt en métropole (investissements réalisés à compter du 1.1.2012)

DATE ET MODALITÉS DE L'ENGAGEMENT DE RÉALISER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER	DATE ET MODALITÉS DE LA RÉALISATION D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT APPLICABLE	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire ¹
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31.12. 2011	Acte authentique d'achat du 1.1 au 31.3.2012	22 % BBC ² 13 % non BBC ⁵	+ 10 % sur 6 ans ³
	Acte authentique d'achat du 1.4 au 31.12.2012	13 % BBC ² 6 % non BBC ⁵	+ 8 % sur 6 ans ⁴
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012 ⁷	13 % BBC ² 6 % non BBC ⁵	+ 8 % sur 6 ans ⁴
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31.12.2011	Acte authentique d'achat en 2012 ⁷	22 % BBC ² 13 % non BBC ⁵	+ 10 % sur 6 ans ³
		13 % BBC ² 6 % non BBC ⁵	+ 8 % sur 6 ans ⁴
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1.1.2012			
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012 ⁶	13 % BBC ²	+ 8 % sur 6 ans ⁴
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription ⁸	Souscription en 2012	13 % BBC ² 6 % non BBC ⁵	+ 8 % sur 6 ans ⁴

1. Taux global du complément de réduction d'impôt "Scellier intermédiaire"

2. Ce taux s'applique également aux logements anciens dont la performance énergétique globale est supérieure à celle qu'impose la législation en vigueur.

3. 5 % par période triennale, renouvelable une fois.

4. 4 % par période triennale, renouvelable une fois.

5. Investissements relatifs à des logements dont la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31.12.2011.

6. Ces logements doivent obligatoirement respecter un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur fixé par le décret n° 2012-305 du 5 mars 2012.

7. Ou du 1.1.2013 au 31.3.2013 lorsque l'engagement de réaliser l'investissement a été pris au plus tard le 31.12.2012.

8. Non concerné par les dispositions transitoires.

Taux de la réduction d'impôt

Pour les investissements réalisés en 2011, les taux de la réduction d'impôt font l'objet :

- d'une diminution au titre du verdissement de ce dispositif (diminution de taux pour les investissements qui ne bénéficient pas du label "BBC 2005");
- et d'une diminution au titre de la réduction homothétique de 10 % des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu ("rabot 2011").

La combinaison de ces deux diminutions a pour effet de ramener les taux de la réduction d'impôt à 13 %, ou à 22 % pour les investissements qui bénéficient du label BBC 2005.

Toutefois, afin de préserver l'équilibre des opérations pour lesquelles la décision d'investissement est intervenue avant le 1.1.2011, des dispositions transitoires sont prévues. Ainsi, les investissements que le contribuable s'est engagé à réaliser avant

le 1.1.2011 ne sont pas soumis à la diminution de taux applicable au titre du "rabot 2011". La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier dépend de sa nature et est indiquée dans le tableau 11. Ces investissements ouvrent donc droit à la réduction d'impôt au taux de 15 %, ou de 25 % lorsque l'investissement bénéficie du label BBC 2005.

Cas spécifique des logements acquis en l'état futur d'achèvement

Outre le bénéfice des dispositions transitoires précitées qui ont pour effet de ne pas appliquer la diminution de taux au titre du "rabot 2011", les logements acquis en l'état futur d'achèvement pour lesquels le contribuable a signé un contrat de réservation avant le 1.1.2011 et qui font l'objet d'un acte authentique d'acquisition au plus tard le 31.1.2011, ne sont pas soumis à la diminution de taux au titre du verdissement du dispositif. Ces investissements ouvrent donc droit au bénéfice de la réduction d'impôt au taux de 25 % y compris lorsqu'ils ne bénéficient pas du label BBC 2005.

Tableau 15. Plafonds de loyer 2025 Scellier dans les DOM et les COM.

	DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER, SAINT-MARTIN, SAINT-BARTHÉLEMY,	POLYNÉSIE FRANÇAISE, NOUVELLE CALÉDONIE, SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON, ILES WALLIS ET FUTUNA
Secteur libre	15,46 €	18,94 €
Secteur intermédiaire	12,52 €	15,79 €

Tableau 16. Plafond de ressources 2025 Scellier dans les DOM et les COM.

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER, SAINT-MARTIN, SAINT-BARTHÉLEMY	POLYNÉSIE FRANÇAISE, NOUVELLE CALÉDONIE, SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON, ILES WALLIS ET FUTUNA
Personne seule	33 713 €	28 264 €
Couple sans enfant	45 018 €	52 267 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	54 137 €	55 287 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	65 347 €	58 310 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	76 877 €	62 350 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	86 638 €	66 392 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	9 672 €	4 247 €

Tableau 17. Taux de la réduction d'impôt dans les DOM et COM (investissements réalisés du 27.5.2009 au 31.12.2011)

DATE DE L'ENGAGEMENT DE RÉALISER L'INVESTISSEMENT ¹	DATE DE RÉALISATION DE L'INVESTISSEMENT ²	SITUATION DE L'INVESTISSEMENT	RESPECT DES PLAFONDS FIXÉS PAR LE DÉCRET DU 28.12.2009	TAUX
Avant le 1.1.2011	Du 27.5 au 30.12.2009	Départements d'outre-mer (hors Mayotte)	Oui	40 %
			Non	25 %
		Mayotte et collectivités d'outre-mer	Oui	40 %
			Non	-
	Du 31.12.2009 au 31.12.2010	Collectivités d'outre-mer et départements d'outre-mer	Oui	40 %
			Non	-
Du 1.1 au 31.12.2011	Collectivités d'outre-mer et départements d'outre-mer	Oui	40 %	
		Non	-	
À compter du 1.1.2011	2011	Collectivités d'outre-mer et départements d'outre-mer	Oui	36 %
			Non	-

1. Sur la date d'engagement de réaliser un investissement immobilier, voir tableau 12.

2. Sur la date de réalisation de l'investissement, voir tableau 7.

Investissements réalisés en 2012

Pour les investissements réalisés en 2012, les taux de la réduction d'impôt font l'objet :

- d'une diminution du taux de droit commun ;
- et d'une diminution au titre de la réduction homothétique de 15% des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu ("rabot 2012").

La combinaison de ces deux diminutions a pour effet de ramener les taux de la réduction d'impôt à 13% pour les investissements qui bénéficient du label BBC 2005 et à 6% pour les investissements qui ne bénéficient pas de ce label et pour lesquels la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31.12.2011.

Toutefois, des dispositions transitoires sont prévues en faveur des investissements que le contribuable s'est engagé à réaliser avant le 1.1.2012. Ces investissements ne sont pas soumis à la diminution de taux applicable au titre du "rabot". La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier dépend de sa nature et est indiquée dans le tableau 10. Ces investissements ouvrent donc droit à la réduction d'impôt au taux de 22% lorsque l'investissement bénéficie du label BBC 2005 ou de 13% lorsqu'il n'en bénéficie pas.

Investissements réalisés en 2013

Pour les investissements réalisés du 1.1.2013 au 31.3.2013, les taux de réduction d'impôt sont ceux applicables au 31.12.2012, soit 13% pour les logements BBC et 6% pour les logements qui ne bénéficient pas du label BBC.

Les taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en métropole sont indiqués dans les tableaux 13 et 14.

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT SPÉCIFIQUES AUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS OUTRE-MER

Période d'application de la réduction d'impôt

La loi pour le développement économique des outre-mer prévoit des dispositions spécifiques pour les investissements locatifs situés outre-mer. Ces dispositions, qui s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 27.5.2009, ont pour effet :

- d'étendre le champ d'application géographique de la réduction d'impôt aux investissements réalisés à Mayotte et dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Iles Wallis et Futuna) ;
- d'adapter les plafonds de loyers et de ressources des locataires et les taux de la réduction d'impôt pour l'ensemble des investissements ultra-marins.

Plafonds de loyers

Pour les investissements réalisés à compter du 27.5.2009, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, pour 2025 sont indiqués dans le tableau 15.

Plafonds de ressources

Pour les investissements réalisés dans les DOM et COM à compter du 27.5.2009 dans le secteur intermédiaire, lorsque les baux sont

Tableau 18. Taux de la réduction d'impôt dans les DOM et COM (investissements réalisés à compter du 1.1.2012)

DATE ET MODALITÉS DE L'ENGAGEMENT DE RÉALISER L'INVESTISSEMENT	DATE ET MODALITÉS DE LA RÉALISATION DE L'INVESTISSEMENT	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT APPLICABLE	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire ¹
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31.12.2011	Acte authentique d'achat du 1.1 au 31.3.2012	36 %	+ 10 % sur 6 ans ²
	Acte authentique d'achat du 1.4 au 31.12.2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ³
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012 ⁴	24 %	+ 8 % sur 6 ans ³
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31.12.2011	Acte authentique d'achat en 2012	36 %	+ 10 % sur 6 ans ²
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1.1.2012	Acte authentique d'achat en 2012 ⁴	24 %	+ 8 % sur 6 ans ³
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire ⁵	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ³
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription ⁵	Souscription en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ³

1. Taux global du complément de réduction d'impôt "Scellier intermédiaire".

2. 5% par période triennale, renouvelable une fois.

3. 4% par période triennale, renouvelable une fois.

4. Ou par prorogation du 1.1.2013 au 31.3.2013 lorsque l'engagement de réaliser l'investissement a été pris au plus tard le 31.12.2012.

5. Non concerné par les dispositions transitoires.

- ensemble de logements géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF, art. L. 444-1 à L. 444-9);
- résidence avec services pour étudiants.

Les investissements éligibles pouvaient également être réalisés dans les résidences de tourisme classées jusqu'au 31.12.2016.

Toutefois, les acquisitions de logements réalisées du 1.1 au 31.3.2017 dans des résidences de tourisme classées demeurent éligibles à la réduction d'impôt *Censi-Bouvard*, sous réserve d'avoir été engagées :

- s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, par un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31.12.2016;
- dans les autres cas, par une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31.12.2016.

À NOTER

S'agissant des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ou de logements achevés depuis au moins quinze ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, cette réduction d'impôt s'applique sous réserve :

- que l'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation ou de rénovation intervienne au plus tard le 1.7.2025 ;
- ou, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement après le 1.7.2021, que le logement soit achevé dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

Si vous bénéficiez de la réduction d'impôt pour la première fois au titre de 2025 (année d'achèvement du logement), cochez la case 7II pour souscrire votre engagement de location du logement pendant 9 ans. Indiquez également les autres informations relatives au logement et au bail.

Indiquez le montant de votre investissement (ou de la fraction d'investissement à reporter ou de la fraction de réduction d'impôt à reporter si le fait générateur de la réduction d'impôt est antérieur à 2025) sur la ligne correspondante de la 2042 RIC1.

Indiquez également le type d'établissement concerné par votre investissement en cochant la case 7IK (résidence pour personnes âgées ou handicapées) et/ou 7IL (résidence pour étudiant).

CONDITIONS DE LOCATION

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire de **louer le logement meublé** pour une durée minimale de **neuf ans** à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette durée est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Le logement doit être donné en location dans le délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les logements situés dans une résidence de tourisme classée peuvent être occupés par leur propriétaire dans la limite d'une durée de huit semaines par an. Le propriétaire doit alors acquitter à l'exploitant de la résidence de tourisme le prix du séjour (au moins 75 % du prix public). La réduction sur le prix du séjour dont

bénéficie le propriétaire au titre de ses périodes d'occupation ne doit en aucun cas entraîner une minoration du revenu qu'il est tenu de déclarer.

En conséquence, le revenu déclaré par le propriétaire doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

À NOTER

Les produits tirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux pendant toute la durée de l'engagement de location.

L'activité de location meublée doit être exercée à titre non professionnel au moment de l'acquisition du logement. Lorsque le propriétaire du logement passe de la qualité de loueur en meublé non professionnel à celle de loueur en meublé professionnel au cours de la période d'engagement de location, il est admis que la réduction d'impôt obtenue au titre des années antérieures ne soit pas remise en cause. Toutefois, elle cesse de s'appliquer pour les années restant à courir à compter du changement de statut fiscal du contribuable.

La réduction d'impôt n'est subordonnée à aucune condition de zone géographique du logement et aucune condition de plafonds de loyer ou de ressources de l'occupant du logement n'est exigée.

Tableau 19. Taux de la réduction d'impôt.

DATE D'ENGAGEMENT DE RÉALISATION DE L'INVESTISSEMENT	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE D'ACHAT	TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
Acquisitions en l'état futur d'achèvement		
-	2009 ou 2010	25 %
Enregistrement du contrat de réservation en 2010	du 1.1.2011 au 31.3.2011	20 %
	du 1.4.2011 au 31.12.2011	18 %
Enregistrement du contrat de réservation en 2011	du 1.1.2012 au 31.3.2012	18 %
	du 1.4.2012 au 31.12.2012	11 %
Enregistrement du contrat de réservation en 2012	2012	11 %
	à compter de 2013	11 %
Autres acquisitions (logements neufs, logements de plus de 15 ans réhabilités)		
-	2009 ou 2010	25 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat en 2010	2011	20 %
		18 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat en 2011	2012	18 %
		11 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat en 2012	à compter de 2013	11 %
		11 %

CALCUL DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Au titre d'une même année d'imposition, plusieurs logements peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt est calculée à partir du prix d'acquisition ou de revient du ou des logements retenu dans la limite globale de **300 000 €** au titre d'une même année d'imposition.

Le prix de revient d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement est égal au prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, TVA, droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière.

Pour les logements acquis en vue de leur réhabilitation, le prix de revient correspond au prix d'acquisition et frais d'acquisition majoré du montant des travaux de réhabilitation.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à

– **25 %** pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ;

– **18 %** pour les investissements réalisés en 2011 (après application du "rabot" de 10 %).

Toutefois, le taux de la réduction d'impôt est fixé à **20 %** pour les investissements réalisés en 2011, à condition que le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser l'investissement immobilier avant le 1.1.2011, c'est-à-dire, pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement, que le contrat de réservation ait été signé et

enregistré au plus tard le 31.12.2010 et que la signature de l'acte authentique d'achat soit intervenue au plus tard le 31.3.2011 et, pour les autres acquisitions, qu'une promesse synallagmatique ou une promesse d'achat ait été signée au plus tard le 31.12.2010 et que l'acte authentique d'achat ait été signé en 2011 ;

– **11 %** pour les investissements réalisés en 2012 (après application du deuxième "rabot" de 15 %).

Toutefois, le taux de la réduction d'impôt est fixé à **18 %** pour les investissements réalisés en 2012, à condition que le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser l'investissement immobilier avant le 1.1.2012, c'est-à-dire pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement, qu'un contrat de réservation ait été signé et enregistré au plus tard le 31.12.2011 et que la signature de l'acte authentique d'achat soit intervenue au plus tard le 31.3.2012 ou, pour les autres acquisitions, qu'une promesse synallagmatique ou une promesse d'achat ait été signée au plus tard le 31.12.2011 et que l'acte authentique d'achat ait été signé en 2012 ;

– **11 %** pour les investissements réalisés à compter de 2013.

Tableau 20. Fait générateur de la réduction d'impôt.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	FAIT GÉNÉRATEUR DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
– Acquisition d'un logement neuf achevé – Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation	Signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	Achèvement du logement
Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation	Achèvement des travaux

Les taux applicables aux investissements réalisés depuis 2009 sont indiqués dans le tableau 19.

La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable correspond à la date de signature de l'acte authentique d'achat quelle que soit la nature de l'investissement (sous réserve des dispositions transitoires précitées permettant de retenir la date d'engagement de l'investissement pour déterminer le taux applicable).

La première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée dépend de la nature de l'investissement (voir tableau 20).

La réduction d'impôt est répartie sur **neuf années**, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Lorsque la fraction annuelle de la réduction d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent peut être imputé sur l'impôt dû au titre des six années suivantes. Les fractions ainsi reportées s'imputent en priorité en retenant d'abord les plus anciennes.

Le même investissement ne peut pas ouvrir droit à la fois à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur de la location meublée non professionnelle et de l'une des réductions d'impôt en faveur des investissements outre-mer prévue par les articles 199 undecies A et 199 undecies B du CGI.

À NOTER

La réduction d'impôt entre dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-0 A du CGI.

Pour plus de précisions sur les modalités d'application de ce plafonnement, il convient de se reporter au B01-IR-LIQ-20-20-10.

REMISE EN CAUSE

La réduction d'impôt est remise en cause dans les cas suivants :

– non-respect de l'engagement de location.

Toutefois, la remise en cause n'est pas effectuée en cas de survenue d'une invalidité correspondant au classement dans la 2^e ou 3^e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de mise à la retraite à l'initiative de l'employeur ou de décès du contribuable ou d'un des conjoints soumis à imposition commune ;

– non-respect des conditions de location ;

– non-respect de l'activité de location meublée non professionnelle lors de l'acquisition du logement ;

– cession du logement pendant la durée d'engagement de location.

Toutefois en cas de mutation à titre gratuit au profit du conjoint survivant ou de démembrement du droit de propriété résultant du décès de l'un des membres d'un couple soumis à une imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause ;

– résidence ou établissement non éligible ou devenu non éligible ;

– domicile fiscal situé hors de France. Toutefois, lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal après l'acquisition du logement, la réduction d'impôt obtenue avant ce transfert n'est pas remise en cause mais aucune réduction d'impôt ne s'applique au titre des années de domiciliation à l'étranger. Lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France pendant la période d'engagement de location, la réduction d'impôt s'impute à hauteur d'un neuvième de son montant sur l'impôt dû au titre des années d'imputation restant à courir à la date du rétablissement du domicile fiscal en France.

PIÈCES À JOINDRE

Le contribuable doit joindre à la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle il demande le bénéfice de la réduction d'impôt (année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure) :

- une copie du bail conclu avec l'exploitant de l'établissement ou de la résidence mentionnant la date de prise d'effet de la location ;
- une copie de l'acte d'acquisition du logement.

Selon la nature de l'investissement, le contribuable doit également joindre des pièces spécifiques précisées par le BOI-IR-RICI-220-60.

DÉPENSES DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE D'UN IMMEUBLE BÂTI SITUÉ DANS CERTAINES ZONES MALRAUX

(CGI, art. 199 ter viciés ; BOI-IR-RICI-200)

Les personnes fiscalement domiciliées en France peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des dépenses engagées en vue de la restauration complète d'immeubles bâtis, pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1.1.2009, situés :

- dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP), lorsque la demande de permis de construire ou la déclaration préalable a été déposée au plus tard le 8.7.2016 ;
- dans un site patrimonial remarquable, lorsque la demande de permis de construire ou la déclaration préalable a été déposée à compter du 9.7.2016 ;
- dans un quartier ancien dégradé (QAD) pour les dépenses réalisées jusqu'au 31.12.2024 ;
- dans un quartier, figurant sur la liste fixée par arrêté conjoint des ministres en charge de la ville et de la culture, présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle prévue à l'article 10-3 de la loi n°2003 710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, pour les dépenses réalisées du 1.1.2016 au 31.12.2024. Toutefois, l'entrée en vigueur effective de cette extension du champ d'application géographique de la réduction d'impôt était conditionnée, d'une part, à la publication, le 31.1.2018, de l'arrêté du 19.1.2018 délimitant les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et, d'autre part, ensuite, à la conclusion avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le propriétaire doit s'engager à donner l'immeuble en location nue pendant neuf ans.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements.

NATURE DES IMMEUBLES

Les immeubles suivants sont éligibles à la réduction d'impôt :

- locaux à usage d'habitation ;
- locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage après avoir été temporairement affectés à une autre utilisation ;
- locaux affectés dès l'origine à un usage autre que l'habitation ;
- locaux destinés après travaux à usage d'habitation, ayant été originellement destinés à un usage autre que l'habitation pour lesquels la demande de permis de construire ou la déclaration préalable de travaux a été déposée à compter du 1.1.2017.

NATURE DES OPÉRATIONS DE RESTAURATION

L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un des secteurs, quartiers ou zones précités. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, la restauration complète de l'immeuble doit avoir été déclarée d'utilité publique, sauf lorsque l'immeuble est situé :

- dans un secteur sauvegardé couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé (opération engagée par une demande de permis de construire ou une déclaration préalable déposée du 1.1.2009 au 8.7.2016) ;
- dans un site patrimonial remarquable couvert par un PSMV approuvé ou par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé (opération engagée par une demande de permis de construire ou une déclaration préalable déposée à compter du 9.7.2016).

DÉPENSES ÉLIGIBLES À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Deux catégories de dépenses ouvrent droit à la réduction d'impôt.

Certaines charges foncières de droit commun

- dépenses de réparation et d'entretien ;
- primes d'assurance ;
- dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des dépenses de travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues au profit des collectivités territoriales ;
- frais de gestion ;
- provisions pour dépenses de travaux de la copropriété pour le montant versé par le syndic aux entreprises ayant réalisé les travaux ;
- frais accessoires des travaux de restauration tels que les honoraires versés à l'architecte pour l'établissement et le contrôle des devis ainsi que de la direction et la surveillance des travaux, payés par le contribuable pendant la période d'éligibilité des dépenses.

Ces dépenses ne sont pas déductibles des revenus fonciers dès lors qu'elles sont prises en compte pour le calcul de la réduction d'impôt. Les autres charges foncières de droit commun qui

n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt restent déductibles des revenus fonciers.

Les dépenses spécifiques

- frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration;
- dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, notamment travaux de démolition, travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs, travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation.

CONDITIONS À REMPLIR

Lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation ou destiné à usage d'habitation après travaux, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer nu à usage d'habitation principale du locataire pendant **neuf ans**. Cette durée est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du bail initial.

Lorsque les dépenses portent sur un local affecté à un usage autre que l'habitation, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant la même durée. Aucune affectation particulière n'est alors exigée.

La prise d'effet du premier bail doit intervenir dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux.

Les revenus tirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le titulaire du bail ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire.

Le propriétaire ne peut pas se réserver la jouissance du logement même pour une courte durée.

Les dépenses de restauration peuvent également être réalisées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, dès lors que le produit de la location est imposé à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. Les associés peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour la quote-part des dépenses correspondant à leurs droits dans la société.

Dans ce cas, les associés doivent s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables qui sont titulaires de la pleine propriété de l'immeuble.

BASE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les dépenses payées sont retenues pour leur montant TVA comprise, après déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux, notamment par l'ANAH.

En cas de vente d'immeuble à rénover (VIR), le montant des dépenses est celui des travaux devant être réalisés par le vendeur et payés par l'acquéreur selon l'échéancier prévu au contrat.

Lorsque le bien est détenu en indivision, le plafond de 400 000 € s'applique distinctement à chaque propriétaire indivis.

Lorsque l'immeuble est détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt sur le montant de sa quote-part de dépenses retenue dans la limite de 400 000 €.

Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt, au titre de l'année de leur versement, les sommes effectivement acquittées par le contribuable au titre des dépenses éligibles.

Le montant des dépenses éligibles à la réduction d'impôt ne peut pas excéder **400 000 €** au titre d'une période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la 3^e année suivante.

Cette période de quatre années consécutives est, le cas échéant, prolongée du délai durant lequel les travaux sont interrompus ou ralentis en cas de découverte de vestiges archéologiques ou par l'effet de la force majeure.

Le montant total des dépenses déclarées lignes 7TX et 7TY de la 2042 RICI est limité à 400 000 € sur une période de 4 années consécutives.

À NOTER

- Le plafond de 400 000 € recouvre à la fois les dépenses de travaux et les souscriptions de parts de SCPI.
- Le montant des dépenses éligibles à la réduction d'impôt *Malraux* qui dépasse le plafond pluriannuel de 400 000 € ne peut ni être reporté ni faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Figure 5. Déclaration n° 2042 RICI.

TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE MALRAUX

Dépenses payées en 2025

Demande de permis de construire ou déclaration de travaux déposée à compter du 1.1.2017 :

- dans un site patrimonial remarquable couvert par un PSMV approuvé, dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) 7TX
- dans un site patrimonial remarquable non couvert par un PSMV approuvé 7TY

Report du solde de réduction d'impôt non encore imputé

À remplir uniquement lorsqu'une fraction de réduction d'impôt n'a pas pu être imputée faute d'un montant suffisant d'impôt sur le revenu.

Indiquez la fraction de réduction d'impôt non imputée.

Report du solde de réduction d'impôt de l'année : 2022 7KY 2023 7KX 2024 7KW

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les dépenses payées en 2025 ouvrent droit à la réduction d'impôt aux taux suivants.

Les taux de la réduction d'impôt sont fixés à :

– **22 %** pour les opérations portant sur des immeubles situés dans un site patrimonial remarquable non couvert par un PSMV approuvé ;

– **30 %** pour les opérations portant sur des immeubles situés dans un site patrimonial remarquable couvert par un PSMV approuvé, dans un quartier ancien dégradé ou, à compter du 1.2.2018, dans un quartier du NPNRU.

Lorsque la réduction d'impôt est accordée au titre de la réalisation de travaux de restauration immobilière, le taux de la réduction d'impôt est celui applicable à la date de l'engagement

de l'opération qui s'entend de la date du dépôt d'une demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Lorsque la réduction d'impôt est accordée au titre de la souscription de parts de SCPI, le taux de la réduction d'impôt est celui applicable à la date de réalisation de la souscription.

MODALITÉS D'IMPUTATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Les fractions ainsi reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

NON-CUMUL AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS

Non-cumul avec d'autres réductions d'impôt

Il n'est pas possible, pour un même logement ou une même souscription, de cumuler le bénéfice de la réduction d'impôt *Malraux* avec l'une des réductions d'impôt suivantes :

– investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme (*articles 199 decies E à 199 decies G du CGI*) ;

– investissements réalisés dans une résidence hôtelière à vocation sociale (*article 199 decies I du CGI*) ;

– investissements réalisés outre-mer dans le secteur du logement ou au capital de certaines sociétés (*article 199 undecies A du CGI*) ou dans le logement social ultramarin (*article 199 undecies C du CGI*) ;

– investissements locatifs Scellier (*article 199 septvicies du CGI*) ;

– investissements locatifs dans le secteur intermédiaire *Dufflot, Pinel* et *Denormandie* (*article 199 novovicies du CGI*).

Non-déductibilité des revenus fonciers

Le contribuable peut choisir de ne pas bénéficier de la réduction d'impôt *Malraux* et déduire de ses autres revenus fonciers, selon les règles de droit commun, les dépenses de travaux de restauration. Dans ce cas, l'imputation du déficit foncier éventuel sur le revenu global de l'année est limitée à 10 700 €, l'excédent étant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Toutefois, les travaux que le vendeur s'engage à réaliser dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) consti-

tuent un élément du prix d'acquisition de l'immeuble par l'acquéreur et ne peuvent donc pas être admis en déduction pour la détermination des revenus fonciers. Par conséquent, dès lors que les dépenses de travaux, éligibles à la réduction d'impôt *Malraux*, sont réalisées dans le cadre d'un contrat de VIR, en cas de renoncement du contribuable au bénéfice de la réduction d'impôt, ces travaux ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

PIÈCES À JOINDRE

Le décret n°2012-992 du 23.8.2012 précise la liste des documents qui doivent être joints à la déclaration de revenus de chacune des années au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée.

Pour les personnes qui réalisent directement les dépenses de restauration :

1 – une note annexe comportant les éléments suivants :

- leur identité et leur adresse ;
- l'adresse du local concerné et la mention qu'il est situé dans un des secteurs éligibles à la réduction d'impôt ;
- la date, selon le cas, d'approbation du PSMV ou du PVAP ou la date de la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration ;
- la date de délivrance du permis de construire ou d'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable ;
- l'affectation, à usage d'habitation ou à usage autre que d'habitation, du local concerné avant et après la réalisation des travaux ;
- le montant des travaux effectivement payés ayant donné lieu à facturation et la ou les dates de leur paiement ;
- l'engagement de louer, selon le cas, le logement nu à usage de résidence principale du locataire ou le local à usage autre que d'habitation, pendant au moins les neuf années suivant l'achèvement des travaux, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ;
- lorsque les travaux sont achevés, la date de leur achèvement ;
- lorsque le logement est mis en location, la date de prise d'effet du bail ;

2 – une copie des documents suivants :

- hors cas de dispense, la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration, sauf si ce document a déjà été produit au titre d'une année antérieure ;
- l'autorisation d'urbanisme, accompagnée de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, sauf si ces documents ont déjà été produits au titre d'une année antérieure ;
- les factures des entreprises ayant réalisé les travaux, ou, dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover, le contrat. Les factures ou le contrat doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant ;
- lorsque les travaux sont achevés, la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie, ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation originelle des locaux ;
- le bail. Si le local n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé, le bail est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, une copie du nouveau bail est jointe à la déclara-

ration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu.

Pour les personnes qui réalisent les dépenses de restauration par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur le revenu, autre qu'une SCPI :

Outre les documents demandés au 2 ci-dessus, les associés doivent fournir :

- une copie de l'engagement de location souscrit par la société propriétaire ;
- un engagement de conservation des parts. Les porteurs de parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés doivent s'engager à conserver lesdites parts pendant la période couverte par l'engagement de location pris par la société.

L'engagement de conservation porte sur la totalité des titres de la société détenus par le contribuable, même si la société détient également des immeubles qui n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt ;

- une attestation fournie par la société justifiant de l'existence à son actif d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt. Ce document doit notamment comporter les éléments suivants : l'identité et l'adresse de l'associé ; le nombre et les numéros des parts détenues au 1.1 et au 31.12 ; la quote-part de la réduction d'impôt et du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé.

L'année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée, les associés doivent joindre cette attestation aux autres documents demandés. Au titre des années suivantes, ils doivent la conserver pour la produire éventuellement à la demande de l'administration.

Pour les personnes qui souscrivent au capital d'une société civile de placement immobilier réalisant des dépenses de restauration :

- un engagement de conservation des parts. Les porteurs de parts doivent s'engager à conserver lesdites parts pendant la période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI ;
- une attestation fournie par la société. L'année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée, les associés doivent joindre cette attestation aux autres documents demandés. Au titre des années suivantes, ils doivent la conserver pour la produire éventuellement à la demande de l'administration.

TRAVAUX DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DANS DES LOGEMENTS DONNÉS EN LOCATION

(CGI, art. 200 quater A ; BOI-IR-RICI-290)

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt si vous effectuez, entre le 1.1.2010 et le 31.12.2026, des dépenses de travaux prescrits dans le cadre d'un plan de prévention contre les risques technologiques (PPRT), dans un logement, achevé avant l'approbation de ce plan, que vous louez ou que vous vous engagez à donner en location à usage d'habitation principale du locataire pendant au moins cinq ans. Le nombre de logements donnés en location ouvrant droit au crédit d'impôt n'est pas limité.

NATURE DES TRAVAUX

Seuls les travaux de prévention des risques technologiques prescrits par un PPRT et les dépenses de réalisation de diagnostics préalables à ces travaux ouvrent droit au crédit d'impôt.

Les dépenses de réalisation de diagnostics préalables et les travaux de prévention des risques technologiques éligibles au crédit d'impôt pour les logements donnés en location sont identiques à celles réalisées dans l'habitation principale.

Les travaux n'ouvrent droit au crédit d'impôt que lorsque les équipements et matériaux sont fournis et installés par une même entreprise et donnent lieu à l'établissement d'une facture.

CONDITION DE LOCATION

Le propriétaire-bailleur doit s'engager à louer le logement pendant une durée de 5 ans à usage d'habitation principale à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal. Le locataire doit être en outre titulaire d'un bail. Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée.

La durée de location de 5 ans est décomptée à partir de la date de réalisation des dépenses lorsque le logement est déjà occupé par un locataire ou, dans le cas où le logement n'est pas occupé à partir de la date des travaux, à la date de mise en location, laquelle doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la réalisation des dépenses.

L'engagement de location doit être formulé sur papier libre lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice du crédit d'impôt est demandé.

Le logement peut être donné en location nue ou meublée.

Figure 6. Déclaration n° 2042 RICI.

AUTRES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT			
Travaux de prévention des risques technologiques dans les logements donnés en location <i>Report de la fiche 2041GR</i>			
Dépenses de travaux et de diagnostic préalable.....			7WR <input type="text"/>
Travaux de conservation ou de restauration d'objets classés monuments historiques			7NZ <input type="text"/>
Souscription au capital de SOFICA	30 %	7FN <input type="text"/>	36 % 7GN <input type="text"/>
			48 % 7EN <input type="text"/>

MONTANT DU CRÉDIT D'IMPÔT

Les dépenses de diagnostics préalables aux travaux et de travaux prescrits dans le cadre d'un PPRT, ouvrent droit au crédit d'impôt au taux de **40 %**. La base du crédit d'impôt est constituée par le montant TTC, d'une part, de la prestation de diagnostic préalable et, d'autre part, du prix d'achat des matériaux et des frais de main-d'œuvre correspondant à la réalisation des travaux.

Par logement loué ou destiné à être mis en location, les dépenses réalisées en 2025 sont retenues dans la limite d'un plafond de **20 000 €** par logement qui s'applique sur une période pluriannuelle comprise entre le 1.1.2015 et le 31.12.2026, quelle que soit la situation de famille du propriétaire-bailleur.

Lorsque plusieurs contribuables détiennent la propriété du même logement, le plafond de dépenses de 20 000 € est réparti entre eux au prorata des droits qu'ils détiennent sur ce logement.

Reportez ligne 7WR de la 2042R1C1 le montant des travaux payés en 2025, déterminé sur la fiche du document 2041 GR, le cas échéant après application du plafond de dépenses pour chaque logement dans lequel les travaux sont effectués.

Le crédit d'impôt est calculé au taux de 40 %.

À NOTER

Le crédit d'impôt s'applique quel que soit le régime d'imposition des revenus tirés de la location : revenus fonciers (location nue) ou bénéfiques industriels et commerciaux (location meublée).

Le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année du règlement définitif de la facture à l'entreprise qui a réalisé les travaux ou le diagnostic. Lorsque le paiement est effectué par l'intermédiaire d'un syndic de copropriété, c'est la date du paiement de l'entreprise par le syndic qui est retenue.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

- La facture de l'entreprise qui a réalisé les travaux. Elle doit indiquer, outre l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et la date du paiement, la désignation et le prix unitaire des équipements installés et des prestations réalisées au titre des travaux de prévention des risques technologiques.

- L'engagement de location du logement pendant cinq ans.

TRAVAUX DE CONSERVATION OU DE RESTAURATION D'OBJETS MOBILIERS CLASSÉS MONUMENTS HISTORIQUES

(CGI, art. 199 duovicies; BOI-IR-RICI-190)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si, domicilié fiscalement en France, vous effectuez des travaux de conservation ou de restauration d'objets mobiliers classés au titre des monuments historiques dont vous êtes propriétaire.

Ces objets peuvent appartenir soit au patrimoine artistique (peintures, sculptures, tapisseries, mobilier...) soit au patrimoine technique (machines liées à la production industrielle, instruments scientifiques, véhicules ferroviaires, bateaux, avions, voitures

hippomobiles ou automobiles...). Les travaux doivent être autorisés par l'autorité administrative compétente (direction régionale des affaires culturelles ou ministère de la culture), et exécutés sous le contrôle des services de l'État chargés des monuments historiques.

Les travaux de conservation ont pour but de maintenir l'objet en bon état et ainsi d'augmenter son espérance de vie.

Les travaux de restauration ont pour but de remettre l'objet en état et ainsi de rétablir l'intégrité esthétique, historique et physique d'un objet endommagé ou détérioré.

L'objet doit être exposé au public dès l'achèvement des travaux et pendant au moins cinq ans à compter de cette date.

Il peut être exposé dans un immeuble ouvert à la visite ou confié en vue de son exposition à un musée de France, à la Bibliothèque nationale de France ou à une autre bibliothèque de l'État, d'une autre collectivité territoriale ou d'une autre personne publique ou à un service d'archives de l'État, d'une autre collectivité territoriale ou d'une autre personne publique ou à une personne publique ou privée occupant le domaine public maritime, fluvial, ferroviaire ou aéronautique.

La réduction d'impôt est égale à **18 %** des dépenses de travaux effectuées en 2025, retenues dans la limite annuelle de **20 000 €**. Lorsque les travaux ont bénéficié d'une subvention accordée par l'État, éventuellement complétée par une aide allouée par une collectivité territoriale, seules les dépenses restant effectivement à la charge du propriétaire sont retenues pour le calcul de la réduction d'impôt.

Lorsque les travaux sont étalés sur plusieurs années, le propriétaire peut obtenir une réduction d'impôt au titre des dépenses supportées au cours de chaque année, dans la limite annuelle de 20 000 €.

Indiquez ligne 7NZ de la 2042R1C1 les sommes versées en 2025 restant effectivement à votre charge.

Pièces justificatives

À la demande de l'administration, vous devez pouvoir produire les pièces justificatives suivantes : l'arrêté du ministre prononçant le classement de l'objet mobilier, les factures de travaux, la décision d'autorisation des travaux, l'attestation de conformité des travaux à l'autorisation donnée, ainsi que, le cas échéant, l'arrêté attributif de subvention ou le document établissant que l'objet a été confié à un organisme public en vue de son exposition au public.

INVESTISSEMENTS FORESTIERS

(CGI, art. 200 quinquies; BOI-IR-RICI-60)

L'article 10 de la LF 2023 a prorogé et aménagé l'avantage fiscal accordé au titre des opérations forestières réalisées par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé à compter du 1.1.2023.

Vous pouvez bénéficier d'un avantage fiscal, si vous êtes domicilié en France (métropole et DOM) et si vous effectuez un investissement forestier jusqu'au 31.12.2027.

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt au titre :

- de l'acquisition de terrains en nature de bois et forêts ou de terrains nus à boiser ;
- de l'acquisition ou de la souscription en numéraire de parts de groupements forestiers ou de sociétés d'épargne forestière (SEF) ;
- des cotisations d'assurance couvrant notamment le risque de tempête ou d'incendie ;
- des dépenses de travaux forestiers que vous avez payés ou qui ont été payés par un groupement forestier, une SEF ou un groupement d'intérêt économique et environnemental forestier (GIEEF) dont vous êtes membre.

À NOTER

Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné au respect du règlement UE n° 2023/2831 de la Commission du 13.12.2023 relatif aux aides de *minimis* : le montant total des aides de *minimis*, y compris au titre d'autres dispositifs soumis à ce règlement, octroyées à un bénéficiaire unique ne peut excéder 200 000 € sur une période de trois années.

DÉPENSES ÉLIGIBLES

Acquisition de terrains

Le crédit d'impôt s'applique au prix d'acquisition de terrains en nature de bois et forêts ou de terrains nus à boiser lorsque la superficie de l'unité de gestion détenue après cette acquisition est d'au moins quatre hectares.

Cette condition de surface s'applique aussi bien en cas d'agrandissement d'une parcelle déjà acquise qu'en cas d'acquisition d'une nouvelle parcelle. Ouvrent donc droit au crédit d'impôt :

- toute acquisition d'une nouvelle unité de gestion d'une superficie au moins égale à quatre hectares ;
- toute acquisition réalisée en vue de l'agrandissement d'une parcelle existante, dès lors que la superficie de l'unité de gestion après acquisition est portée à au moins quatre hectares.

Lorsque les terrains sont acquis en nature de bois et forêts, vous devez prendre l'engagement de les conserver pendant 15 ans et d'appliquer pendant cette durée un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière. Toutefois, l'exigence d'un plan simple de gestion est remplacée par l'obligation d'appliquer, pendant la même durée, un autre document de gestion durable prévu par l'article L.122-3 du code forestier, soit un règlement type de gestion, soit un code des bonnes pratiques sylvicoles, lorsque la surface des parcelles acquises est trop faible pour qu'un plan simple de gestion puisse être agréé. Lorsque les terrains sont acquis nus, vous devez prendre l'engagement de les reboiser dans un délai de 3 ans, puis de les conserver ensuite pendant 15 ans et d'appliquer pendant la même durée un plan simple de gestion agréé.

Souscription de parts

La souscription au capital (capital initial ou augmentation de capital) ou l'acquisition de parts de groupements forestiers ou de SEF doit être faite en numéraire.

Les souscriptions en numéraire s'entendent exclusivement de celles dont le montant est libéré en espèces, par chèque, par virement ou par voie d'incorporation au capital de sommes laissées en compte-courant.

En revanche, les souscriptions de parts émises en rémunération d'apports en nature sont exclues du bénéfice de l'avantage fiscal.

Les parts doivent être acquises ou souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine personnel du contribuable : elles ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise indivi-

Figure 7. Déclaration n° 2042 RIC1.

Investissements forestiers					
- Dépenses réalisées en 2025 :					
Acquisition	7UN	<input type="text"/>	Assurance	7UL	<input type="text"/>
Travaux forestiers : Travaux	7UP	<input type="text"/>	Travaux consécutifs à un sinistre	7UT	<input type="text"/>
- Report des dépenses de travaux des années antérieures :		Hors sinistre		Après sinistre	
2017				7TR	<input type="text"/>
avec adhésion à une organisation de producteurs				7TS	<input type="text"/>
2018				7TT	<input type="text"/>
avec adhésion à une organisation de producteurs				7TU	<input type="text"/>
2019				7TV	<input type="text"/>
avec adhésion à une organisation de producteurs				7TW	<input type="text"/>
2020				7TA	<input type="text"/>
avec adhésion à une organisation de producteurs				7TB	<input type="text"/>
2021		7VQ	<input type="text"/>	7TE	<input type="text"/>
avec adhésion à une organisation de producteurs		7VR	<input type="text"/>	7TF	<input type="text"/>
2022		7VS	<input type="text"/>	7TH	<input type="text"/>
avec adhésion à une organisation de producteurs		7VU	<input type="text"/>	7TI	<input type="text"/>
2023		7VV	<input type="text"/>	7TJ	<input type="text"/>
2024		7VT	<input type="text"/>	7TK	<input type="text"/>

duelle alors même que leur résultat serait soumis à l'impôt sur le revenu. Le groupement ou la société doit prendre l'engagement d'appliquer pendant 15 ans un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière. Si au moment de la souscription, aucun plan simple de gestion n'est agréé pour la forêt en cause, le groupement ou la société doit en faire agréer un dans un délai de trois ans à compter de la date de souscription et l'appliquer pendant quinze ans.

Vous devez vous engager à conserver les parts du groupement ou de la société jusqu'au 31.12 de la 8^e année suivant la date de leur souscription ou de leur acquisition.

Indiquez ligne 7UN de la 2042R1C1 les sommes versées en 2025 au titre de l'acquisition de terrains boisés ou forestiers et/ou des souscriptions de parts de groupements forestiers ou de SEF.

Assurance

La cotisation d'assurance doit couvrir les bois et forêts notamment contre le risque de tempête ou d'incendie. Elle peut être versée par le contribuable, par un groupement forestier ou par une société d'épargne forestière dont le contribuable est membre.

Indiquez ligne 7UL de la 2042R1C1 le montant des cotisations d'assurance effectivement versées en 2025.

Travaux

Il s'agit des travaux :

- de plantation (y compris la fourniture de plants et les opérations de regarni de plantation), de reconstitution, de renouvellement, (y compris les travaux de régénération naturelle) comprenant les travaux préparatoires (dégagements, travaux phytosanitaires, assainissement, travail du sol, etc.), d'entretien (dégagements, cloisonnements),
- de sauvegarde et d'amélioration des peuplements comprenant les travaux de protection contre les incendies et le gibier, les travaux phytosanitaires, le dépressage, la taille de formation, l'élagage, le brûlage, le balivage et le débroussaillage,
- de création et d'amélioration des dessertes (routes, pistes et sentiers) comprenant les travaux et fournitures annexes (place de dépôt et de retournement, etc.).

Si vous réalisez directement les dépenses de travaux forestiers, vous devez vous engager à conserver cette propriété jusqu'au 31.12 de la 8^e année suivant celle des travaux et à appliquer pendant cette durée l'une des garanties de gestion durable prévues aux articles L 124-1 et L 124-3 du code forestier.

Lorsque les travaux sont réalisés par un groupement, une SEF ou un GIEEF dont vous êtes membre, vous devez vous engager à conserver les parts du groupement ou de la SEF (ou en l'absence de parts du GIEEF, à en rester membre) jusqu'au 31.12 de la 4^e année suivant celle des travaux.

En outre, le groupement, la SEF ou le GIEEF doit s'engager à conserver les parcelles qui ont fait l'objet des travaux jusqu'au 31.12 de la 8^e année suivant celle des travaux à appliquer pendant cette même durée l'une des garanties de gestion durable prévues à l'article L. 124-1 et à l'article L. 124-3 du code forestier.

Enfin, lorsque les travaux réalisés par le propriétaire, le groupement, la SEF ou le GIEEF sont des travaux de plantations, ils doivent, pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, être effectués avec des graines et des plants forestiers conformes aux prescriptions des arrêtés régionaux relatifs aux aides de l'État à l'investissement forestier.

Indiquez sur la 2042R1C1 :

- les sommes effectivement versées en 2025 au titre des travaux à la ligne 7UP;
- les sommes effectivement versées en 2025 au titre des travaux si les travaux sont consécutifs à un sinistre forestier à la ligne 7UT.

Indiquez lignes 7VQ à 7VT (travaux non consécutifs à un sinistre) ou lignes 7TR à 7TK (travaux consécutifs à un sinistre) le montant à reporter au titre de 2025 correspondant à la fraction non encore imputée des dépenses réalisées au titre des années antérieures.

CALCUL DU CRÉDIT D'IMPÔT

Base de calcul

Les dépenses qui ouvrent droit à crédit d'impôt correspondent :

- pour les dépenses d'acquisition :
 - au prix d'acquisition des terrains en nature de bois et forêts ou de terrains à boiser, majoré des frais d'acquisition (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement...);
 - pour les acquisitions de terrains permettant de constituer une unité de gestion d'au moins 4 hectares, située dans un massif de montagne, au prix d'acquisition de ces terrains et des terrains en nature de bois et forêts ou des terrains nus à boiser acquis au cours des trois années précédentes pour constituer cette unité et pour lesquels l'acquéreur prend les engagements requis en matière de gestion, de reboisement et de conservation pour les terrains nus ;
 - au montant effectivement acquitté pour l'acquisition ou la souscription des parts de groupements forestiers ;
 - à 60 % du prix de souscription ou d'acquisition des parts de sociétés d'épargne forestière ;
- pour les dépenses de travaux :
 - au montant TTC des dépenses de travaux forestiers figurant sur la facture délivrée par l'entreprise ;
 - à la fraction des travaux facturés au groupement forestier ou à la société d'épargne forestière correspondant aux droits que vous détenez dans le groupement ou la société ;
- pour les cotisations d'assurance couvrant notamment le risque de tempête ou d'incendie :
 - au montant de la cotisation versée retenue dans la limite de 15 € par hectare assuré en 2025 ;
 - à la fraction de la cotisation versée par le groupement ou la société d'épargne forestière retenue dans la même limite et correspondant aux droits que vous détenez dans le groupement ou la société.

À NOTER

Le crédit d'impôt ne s'applique pas aux cotisations d'assurance payées avec des sommes prélevées sur le compte d'investissement forestier prévu à l'article L 352-1 du code forestier.

Les aides publiques reçues en raison de chacune des catégories de dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt doivent être déduites

des bases de calcul du crédit d'impôt au titre de ces mêmes dépenses.

La déduction des aides publiques s'opère avant le plafonnement des dépenses.

Les cotisations d'assurance éligibles et les dépenses d'acquisition de terrains ou de souscription au capital de SEF ou de souscription de parts de groupements forestiers sont retenues dans la limite annuelle de **6 250 €** pour une personne seule et de **12 500 €** pour un couple marié ou pacsé.

Les dépenses de travaux forestiers payées par le contribuable et la fraction des dépenses de travaux forestiers payées par un groupement forestier ou une société d'épargne forestière sont retenues dans la limite annuelle de **6 250 €** pour une personne seule et de **12 500 €** pour un couple marié ou pacsé.

Lorsque ces dépenses dépassent cette limite, la fraction excédentaire de ces dépenses est retenue :

- au titre des quatre années suivant celle du paiement des travaux ;

- au titre des huit années suivant celle du paiement des travaux en cas de sinistre forestier pour lequel le premier alinéa de l'article 1398 du CGI s'applique.

Les dépenses sont retenues dans la même limite pour chacune des années concernées et les dépenses en report les plus anciennes s'imputent en priorité, y compris celles résultant de l'application de l'article 200 quinquies du CGI dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 31.12.2022.

Taux

Dépenses de l'année

Le crédit d'impôt est de **25%** des dépenses de travaux d'acquisition des terrains ou de souscription au capital de SEF ou de souscription de parts de groupements forestiers et de **76%** des cotisations d'assurance éligibles, payées en 2025.

REMISE EN CAUSE

Le crédit d'impôt peut être remis en cause si vous ne respectez pas, ou si le groupement forestier, la SEF ou le GIEEF ne respecte pas les engagements prévus.

Il est également remis en cause :

- en cas de dissolution du groupement forestier, de la SEF ou du GIEEF avant la fin d'une des périodes d'engagement, excepté lorsque la dissolution est due à une fusion régulière avec un autre groupement ou une autre SEF ;

- ou lorsque la SEF n'a pas une activité conforme à son objet social. La reprise du crédit d'impôt est effectuée au titre de l'année au cours de laquelle est intervenu cet événement.

Le crédit d'impôt n'est toutefois pas remis en cause en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de son conjoint ou partenaire de Pacs.

Il n'est pas non plus remis en cause :

- lorsque le contribuable, après une durée de détention de 2 ans apporte les terrains à un groupement forestier ou à une société d'épargne forestière, à condition qu'il s'engage à conserver les parts pendant la durée de l'engagement initial restant à courir ;

- en cas de donation, lorsque le donataire reprend l'engagement du donateur pour la durée restant à courir.

PIÈCES À JOINDRE

Les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéficiaire du crédit d'impôt est demandé une note annexe, établie sur papier libre conformément au modèle figurant au BOI-LETTRE-000017, comportant :

- leur identité et adresse ;

- la désignation de la parcelle ou des parcelles du terrain en nature de bois et forêts ou de terrain nu à boiser concernées ;

- le prix et la date d'acquisition du ou des terrains concernés (pour l'application du 1° du II de l'article 200 quinquies du CGI) ;

- la nature, le montant et la date de paiement des travaux forestiers réalisés (pour l'application du 4° du II de l'article 200 quinquies du CGI) ;

- la nature de la garantie de gestion durable applicable à la propriété concernée (pour l'application du 4° du II de l'article 200 quinquies du CGI) ;

- l'engagement de conserver le terrain en nature de bois et forêts ou le terrain nu à boiser pendant quinze ans et d'appliquer pendant la même durée, les règles de gestion durable prévues au 1° du II de l'article 200 quinquies du CGI ou l'engagement de conserver la propriété jusqu'au 31 décembre de la huitième année suivant celle des travaux.

En ce qui concerne le crédit d'impôt pour les cotisations d'assurance, le contribuable doit être en mesure de présenter à la demande de l'administration l'attestation établissant que le terrain est couvert contre le risque de tempête ou d'incendie.

SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES ET D'ENTREPRISES SOLIDAIRES D'UTILITÉ SOCIALE

(CGI, art. 199 terdecies-0 A et 199 terdecies-0 AA; BOI-IR-RICI-90)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si vous effectuez des versements au titre de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines sociétés non cotées sur un marché réglementé.

Vous devez conserver les titres jusqu'à l'expiration de la 5^e année qui suit celle de la souscription.

CONDITIONS À REMPLIR

Les versements éligibles sont ceux pour lesquels la société bénéficiaire remplit les conditions suivantes :

- elle est une petite ou moyenne entreprise au sens de l'annexe I du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17.6.2014 ;

- elle n'est pas qualifiable d'entreprise en difficulté au sens du 18 de l'article 2 du même règlement ;

- elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole, à l'exclusion des activités suivantes : activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production ou bénéficiant d'un contrat offrant un complément de rémunération au sens de l'article L314-18 du code de l'énergie ; activités financières ; activités de gestion de patrimoine mobilier ; activités immobilières ; activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location ;

- elle exerce son activité sur un marché, quel qu'il soit, depuis moins de dix ans après son enregistrement ou moins de sept ans après sa première vente commerciale ou elle n'exerce son activité sur aucun marché ou elle a besoin d'un investissement initial qui, sur la base d'un plan d'entreprise établi en vue d'une nouvelle activité économique, est supérieur à 50 % de son chiffre d'affaires annuel moyen des cinq années précédentes ;
- ses actifs ne sont pas constitués de façon prépondérante de métaux précieux, d'œuvres d'art, d'objets de collection, d'antiquités, de chevaux de course ou de concours ni de vins ou d'alcools (sauf si l'objet de l'activité consiste en la consommation ou la vente au détail de vins ou d'alcools) ;
- elle a son siège de direction effective en France ou dans un État membre de l'UE ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;
- ses titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation français ou étranger (à l'exception d'un système multilatéral de négociation de titres majoritairement émis par des PME) ;
- elle est soumise à l'impôt sur les bénéfices dans les conditions de droit commun ou elle y serait soumise dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France ;
- elle compte au moins deux salariés à la clôture de l'exercice suivant celui de la souscription ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, ou un salarié si elle est soumise à l'obligation de s'inscrire à la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- le montant total des sommes reçues par la société au titre des souscriptions et des aides au titre du financement des risques n'excède pas 15 millions d'euros.

La réduction d'impôt s'applique également aux souscriptions au capital de sociétés holding remplissant les conditions précitées (à l'exception de celles tenant à la nature de l'activité, à l'âge de la société, au nombre de salariés et au montant total des souscriptions) ayant pour objet exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant une activité éligible, dont elle n'est ni associée ni actionnaire.

La réduction d'impôt s'applique également aux souscriptions au capital des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) mentionnées à l'article L 3332-17-1 du code du travail (CGI, art.199 terdecies-0 AA). Les exclusions relatives à l'exercice d'une activité financière, de construction d'immeubles ou immobilière (lorsque l'entreprise exerce une activité de gestion immobilière à vocation sociale), la condition relative à l'âge de la société et, dans certains cas, le plafond des souscriptions ne sont pas applicables aux entreprises solidaires, à l'exception des entreprises solidaires qui n'exercent pas une activité de gestion immobilière à vocation sociale et des entreprises solidaires agréées par le ministre chargé de la culture et ayant pour mission de contribuer à la préservation et à la mise en valeur des monuments historiques et des sites, parcs et jardins protégés.

Par dérogation au 4° du C du I de l'article 199 terdecies-0 A du CGI, l'ESUS bénéficiaire des versements doit remplir au moins l'une des conditions suivantes au moment de l'investissement initial :

- elle n'exerce son activité sur aucun marché ;
- elle exerce son activité sur un marché, quel qu'il soit, depuis moins de dix ans après sa première vente commerciale ;
- elle a besoin d'un investissement initial qui, sur la base d'un plan d'entreprise établi en vue d'une nouvelle activité économique, est

supérieur à 50 % de son chiffre d'affaires annuel moyen des cinq années précédentes.

CALCUL DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Versements effectués en 2025

Les versements effectués en 2025 au titre des souscriptions au capital de PME ou d'entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) sont retenus dans la limite de **50 000 €** pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et de **100 000 €** pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune.

La fraction des versements qui excède ces plafonds ouvre droit à la réduction d'impôt au titre des 4 années suivantes dans les mêmes limites.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 18 % pour les versements au profit des PME effectués en 2025 ;
- 25 % pour les versements au profit des ESUS en 2025.

Sur la 2042R1C1, inscrivez en case :

- 7CI le montant des versements au titre des souscriptions au capital de PME effectués en 2025 ;
- 7CO le montant des versements au titre des souscriptions au capital d'ESUS effectués en 2025.

Reports de versements des années antérieures

Les reports de versements excédentaires des années antérieures sont retenus dans la limite annuelle de **50 000 €** pour une personne seule et **100 000 €** pour un couple soumis à imposition commune.

Pour l'application du plafond de souscription au capital de PME ou d'ESUS, les versements sont retenus dans l'ordre suivant :

- reports des années antérieures, en commençant par les plus anciens ;
- versements 2025.

Le total des versements effectués en 2025 et des reports de versements des années antérieures ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder 50 000 € (personne seule) ou 100 000 € (couple soumis à imposition commune).

L'ensemble des versements (y compris les reports d'années antérieures) ouvre droit à la réduction d'impôt au titre d'une année dans la limite appréciée en tenant compte de la situation du souscripteur au titre de l'année considérée.

Le taux de la réduction d'impôt applicable à ces reports est de :

- **18 %** pour les versements effectués du 1.1 au 8.5.2021, du 1.1 au 17.3.2022 ; du 1.1 au 11.3.2023 ; du 1.1 au 31.12.2024 (PME) et du 1.1 au 27.6.2024 (ESUS) ;
- **25 %** pour les versements effectués du 9.5 au 31.12.2021, du 18.3 au 31.12.2022 ; du 12.3.2023 au 31.12.2023 et du 28.6 au 31.12.2024 (ESUS).

Indiquez cases 7CT à 7DP de la 2042R1C1 les reports de versements effectués de 2021 à 2024 au titre de la souscription au capital de petites entreprises ou de PME et d'ESUS qui excédaient la limite de 50 000 € ou 100 000 €.

Ces montants à reporter sont indiqués sur votre avis d'impôt sur les revenus de 2024.

Report de réduction d'impôt non imputée

Pour les versements afférents aux souscriptions au capital de petites entreprises, effectuées à compter du 1.1.2013, le montant de la réduction d'impôt excédant le montant du plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000 € (CGI, art. 200-0 A) peut être reporté sur l'impôt sur le revenu dû au titre des cinq années suivantes.

Cet excédent s'apprécie en tenant compte en priorité des réductions d'impôt relatives aux reports de versements des années antérieures en commençant par les plus anciennes puis de la réduction d'impôt accordée au titre des versements réalisés au cours de l'année concernée et enfin des reports de réduction d'impôt résultant du plafonnement global.

Indiquez cases 7CY à 7GY de la 2042RICI le montant de la réduction d'impôt calculée au titre des versements des années 2020 à 2024 (et des reports de versements des mêmes années) qui excédait le montant du plafonnement global de 10 000 € et qui n'a pas été imputée sur l'impôt sur les revenus des années précédentes.

Le plafonnement global des avantages fiscaux a été majoré de 3 000 € pour la réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital d'ESUS (art. 199 terdecies-0 AA du CGI), pour les versements effectués entre le 9.5 et le 31.12.2021, et pour la réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital de sociétés foncières solidaires au titre de 2021 (art. 199 terdecies-0 AB du CGI). Ce relèvement du plafonnement global est cumulé pour ces deux avantages fiscaux au titre des investissements solidaires et il a été ainsi porté de 10 000 € à 13 000 €.

Indiquez case 7EK de la 2042RICI le montant de la réduction d'impôt calculée au titre des versements ESUS du 9.5 au 31.12.2021 et SFS de 2021 qui excédait le montant du plafonnement global de 13 000 € et qui n'a pas été imputée sur l'impôt sur les revenus de 2024.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Vous devez conserver les pièces suivantes pour les présenter, le cas échéant, à la demande de l'administration.

- Pour les souscriptions au capital de sociétés non cotées : l'état individuel délivré par la société attestant notamment de la souscription et des versements effectués et précisant que la société remplit les conditions requises.
- Pour les souscriptions au capital de sociétés cotées sur un marché organisé :
 - l'avis d'opéré remis par l'établissement financier teneur du compte sur lequel sont inscrits les titres souscrits ;
 - la copie de l'information publique publiée par un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger indiquant le ratio de titres de capital correspondant à des titres nouvellement émis ;
 - l'état individuel remis par la société attestant la réalité des opérations, si la société n'a pas pris d'engagement dans le prospectus d'émission des titres ou s'il s'agit d'une souscription au capital d'une société holding ;

Figure 8. Déclaration n° 2042 RICI.

AUTRES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT					
Souscription au capital de petites et moyennes entreprises (PME), d'entreprises d'utilité sociale (ESUS) et de sociétés foncières solidaires (SFS)					
- Versements 2025					
• Versements PME					7CI
• Versements ESUS					7CO
• Versements Jeunes Entreprises Innovantes (JEI), Jeunes Entreprises Universitaires (JEU), Jeunes Entreprises Innovantes de Croissance (JEIC)					7CR
• Versements Jeunes Entreprises Innovantes de Rupture (JEIR)					7DZ
• Versements SFS					7GW
- Report de versements des années antérieures					
• Report de versements PME et ESUS du 1.1 au 8.5.2021					7CT
• Report de versements PME et ESUS du 1.1 au 17.3.2022					7CU
• Report de versements PME et ESUS du 18.3 au 31.12.2022					7CW
• Report de versements PME et ESUS du 1.1 au 11.3.2023					7CP
• Report de versements PME et ESUS du 12.3 au 31.12.2023					7CQ
• Report de versements PME du 9.5 au 31.12.2021					7CA
• Report de versements PME 2024					7CV
• Report de versements ESUS du 9.5 au 31.12.2021					7DC
• Report de versements ESUS du 1.1 au 27.6.2024					7DO
• Report de versements ESUS du 28.6 au 31.12.2024					7DP
• Report de versements SFS 2021					7BS
• Report de versements SFS 2022					7BT
• Report de versements SFS 2023					7BU
• Report de versements SFS 2024					7BW
- Report de réduction d'impôt au titre du plafonnement global					
• Report de réduction d'impôt SFS et ESUS de l'année 2021					7EK
• Autres reports de réduction d'impôt des années :					
	2020	2021	2022	2023	2024
	7CY	7DY	7EY	7FY	7GY

• sur papier libre, le nombre de titres mentionnés sur l'avis d'opéré pour lesquels le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu est demandé.

REPRISE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Lorsque les titres reçus en contrepartie de la souscription sont cédés ou rachetés avant le 31 décembre de la 5^e année qui suit celle de la souscription, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la cession.

La réduction d'impôt fait également l'objet d'une reprise en cas de remboursement des apports aux souscripteurs avant le 31 décembre de la 7^e année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la société.

En cas de souscription par l'intermédiaire d'une société holding, le délai de conservation des titres doit être respecté à la fois par le contribuable (obligation de conservation des titres de la société holding) et par la société holding (obligation de conservation des titres des PME opérationnelles non cotées).

En cas de cession partielle des titres, la réduction d'impôt n'est reprise que partiellement.

Aucune reprise n'est effectuée en cas :

- de licenciement, d'invalidité ou de décès du contribuable ou de son conjoint ;
- d'annulation des titres pour cause de pertes ou de liquidation judiciaire ;
- de cession des titres par suite d'une fusion ou d'une scission (si les nouveaux titres reçus sont conservés jusqu'au terme initial des cinq ans) ou par suite d'une offre publique d'échange ;
- de cession stipulée obligatoire par un pacte d'associés ou d'actionnaires, sous condition de réinvestissement ;
- de cession plus de trois ans après la souscription si le prix de vente est réinvesti dans un délai de douze mois dans la souscription de titres de PME éligibles, à condition que les nouveaux titres souscrits soient conservés jusqu'au terme du délai de conservation des titres cédés.

De même aucune reprise n'est effectuée en cas de donation des titres à un donataire, personne physique, si celui-ci reprend à son compte l'obligation de conservation des titres de cinq ans (pour autant, le donataire ne bénéficie pas de la réduction d'impôt). À défaut, la réduction d'impôt est reprise au nom du donateur.

La réduction d'impôt fait également l'objet d'une reprise si le donataire, qui a repris l'obligation de conservation des titres, bénéficie du remboursement des apports avant la 7^e année suivant celle de la souscription.

NON CUMUL

Pour un même investissement, la réduction d'impôt ne peut pas se cumuler avec l'un des avantages suivants :

- réduction d'impôt pour les souscriptions au capital de SOFICA (CGI, art.199 unvicies) ;
- réductions d'impôt pour investissements outre-mer (CGI, art.199 undecies A et 199 undecies B) ;

- réduction d'impôt au titre de la souscription au capital de sociétés foncières solidaires (CGI, art. 199 terdecies-0 AB) ;
- réduction d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contractés pour la reprise d'une société (CGI, art.199 terdecies-0 B) ;
- réduction d'impôt pour souscription au capital d'entreprises de presse (CGI, art.199 terdecies-0 C) ;
- déduction au titre des frais réels des salariés, des intérêts d'emprunts supportés pour l'acquisition ou la souscription des titres de la société dans laquelle le contribuable exerce son activité principale (CGI, art. 83).

Les titres qui ont ouvert droit à la réduction d'impôt ne peuvent pas être placés sur un PEA, sur un PEAC, sur un PEA-PME, un compte PME innovation, un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PERCO) ou un plan d'épargne retraite mentionné à l'article L224-1 du Code monétaire et financier.

SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES SOLIDAIRES

(CGI, art. 199 terdecies 0 AB, décret 2020-1186 et arrêtés du 29.9.2020)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si vous effectuez des versements au titre de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital d'une société foncière solidaire (SFS) exerçant une activité d'intérêt économique général dans le domaine du logement social ou le domaine agricole et environnemental.

L'entreprise bénéficiaire de la souscription doit être agréée "entreprise solidaire d'utilité sociale" (Esus), conformément à l'article L 3332-17-1 du Code du travail.

L'article L 3332-17-1 du Code du travail précise que l'entreprise doit, pour être agréée, exercer son activité en faveur de personnes fragilisées du fait de leur situation économique ou sociale ou poursuivre l'un des objectifs définis aux 2^o, 3^o ou 4^o de l'article 2 de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

La société foncière doit exercer à titre principal, en faveur de publics fragiles du fait de leur situation économique et sociale :

- soit l'activité de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation, ou l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;
- soit une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis.

Inscrivez ligne 7GW de la 2042R1C1 le montant des sommes éligibles versées en 2025.

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à **25 %** des versements retenus dans la limite de **50 000 €** (contribuables célibataires, veufs ou divorcés) ou de **100 000 €** (couples mariés ou pacés soumis à une imposition commune), diminué du montant des versements ouvrant droit à la réduction d'impôt pour souscription au capital des PME ou ESUS.

La fraction des versements excédant ces limites ouvre droit à réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

Le montant de la réduction d'impôt qui excède le montant du plafonnement global est reporté sur les cinq années suivantes.

En cas de souscription en indivision, chaque membre de l'indivision peut bénéficier de la réduction d'impôt à concurrence de la fraction de la part de sa souscription représentative de titres reçus en contrepartie de souscriptions au capital des entreprises répondant aux conditions énoncées ci-dessus.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la clôture de l'exercice de l'entreprise bénéficiaire.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez vous engager à conserver les titres reçus en contrepartie de la souscription jusqu'au 31 décembre de la 5^e année suivant celle de la souscription.

Indiquez cases 7BS à 7BW de la 2042RICI le report de versements effectués de 2021 à 2024 au titre de la souscription au capital de sociétés foncières solidaires qui excédait la limite de 50 000 € ou 100 000 €.

Ce montant à reporter est indiqué sur votre avis d'impôt sur les revenus de 2024.

Le plafonnement global des avantages fiscaux a été majoré de 3 000 € pour la réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital d'ESUS (art. 199 terdecies-0 AA du CGI), pour les versements effectués entre le 9.5 et le 31.12.2021, et pour la réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital de sociétés foncières solidaires au titre de 2021 (art. 199 terdecies-0 AB du CGI). Ce relèvement du plafonnement global est cumulé pour ces deux avantages fiscaux au titre des investissements solidaires.

Indiquez case 7EK de la 2042RICI le montant de la réduction d'impôt calculée au titre des versements ESUS du 9.5 au 31.12.2021 et SFS de 2021 qui excédait le montant du plafonnement global de 13 000 € et qui n'a pas été imputée sur l'impôt sur les revenus de 2021.

Vous devez être en mesure de présenter, à la demande de l'administration fiscale, un récépissé de sa souscription, attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle vous souscrivez, des conditions prévues au II de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription.

À NOTER

La réduction d'impôt sera reprise si les conditions requises pour le bénéfice de l'avantage fiscal (absence de contrepartie des souscripteurs, conditions requises tenant aux sociétés, délai de conservation des titres) ne sont plus remplies. La reprise est effectuée au titre de l'année au cours de laquelle le changement intervient.

Toutefois, aucune reprise n'est opérée si la rupture de l'engagement de conservation des parts est due au licenciement, à l'invalidité ou au décès du contribuable ou de son conjoint.

• Pour un même investissement, la réduction d'impôt ne peut pas se cumuler avec l'un des avantages suivants :

- déduction des intérêts d'emprunts contractés pour la souscription au capital d'une société dans laquelle le contribuable exerce son activité (CGI, art.83) ;
- réductions d'impôt pour investissements outre-mer (CGI, art.199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C) ;
- réduction d'impôt pour souscription au capital de PME (CGI, art.199 terdecies-0 A) ;
- réduction d'impôt pour souscription d'emprunts pour la reprise d'une entreprises (CGI, art.199 terdecies-0 B).

• Les titres reçus ne peuvent pas figurer dans un PEA, ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale ou dans un compte PME innovation.

SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES : JEUNES ENTREPRISES INNOVANTES (JEI), JEUNES ENTREPRISES PARTICULIÈREMENT INNOVANTES (JEIR), JEUNES ENTREPRISES UNIVERSITAIRES (JEU) ET JEUNES ENTREPRISES INNOVANTES DE CROISSANCE (JEIC)

(CGI, art. 199 terdecies-0 A bis, art. 199 terdecies-0 A ter ; LF 2024, art. 48 ; LF 2025, art. 12 ; BOI-BIC-CHAMP-80-20-20)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si vous effectuez des versements au titre des souscriptions en numéraire (directement ou par l'intermédiaire d'une holding) entre le 1.1.2024 et le 31.12.2028 au capital de :

- jeunes entreprises innovantes (JEI) ;
- jeunes entreprises universitaires (JEU) ;
- jeunes entreprises innovantes de croissance (JEIC).

Les conditions permettant d'être qualifiée de JEI, JEU, JEC sont définies par l'article l'article 44 sexies-0 A du CGI.

La base de la réduction d'impôt sur le revenu est constituée par le total des versements effectués au cours d'une même année civile au titre des souscriptions éligibles.

La réduction d'impôt est égale à **30 %** du montant des souscriptions (retenues dans la limite de **75 000 €** pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de **150 000 €** pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à imposition commune).

Le taux étant fixé à 30 %, la réduction d'impôt maximale annuelle s'élève ainsi à 22 500 € (contribuable célibataire, veuf ou divorcé) ou 45 000 € (contribuables mariés ou pacsés soumis à imposition commune).

La réduction d'impôt au titre des souscriptions au capital des jeunes entreprises innovantes (JEI) est étendue, dans les mêmes conditions, aux souscriptions en numéraire de parts de FCPI qui sont investies en titres de jeunes entreprises innovantes.

Pour les JEI dont les dépenses de recherche représentent au moins 30 % de leurs charges fiscalement déductibles (Jeune Entreprise

Innovante de Rupture - JEIR), la réduction d'impôt est égale à **50 %** du montant des souscriptions (retenues dans la limite de **50 000 €** pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de **100 000 €** pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à imposition commune).

Le taux étant fixé à 50 %, la réduction d'impôt maximale annuelle s'élève ainsi à 25 000 € (contribuable célibataire, veuf ou divorcé) ou 50 000 € (contribuables mariés ou pacsés soumis à imposition commune).

Contrairement au dispositif IR-PME « classique », les versements excédant les plafonds de 75 000 € / 150 000 € précités pour les JEI, JEU et JEIC et les plafonds de 50 000 € / 100 000 € pour les JEIR n'ouvrent pas droit à réduction d'impôt au titre des années suivantes.

La réduction d'impôt totale obtenue en application de l'une ou l'autre de ces deux mesures est plafonnée à 50 000 € pour l'ensemble de la période du 1.1.2024 au 31.12.2028.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect du règlement de minimis UE/2023/2831 de la Commission du 13.12.2023.

Inscrivez case 7CR de la 2042 RICI le total des versements effectués dans une JEI, une JEU ou une JEIC en 2025 au titre des souscriptions éligibles.

Ce montant sera retenu dans la limite de 75 000 € (150 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

Inscrivez case 7DZ de la 2042 RICI le total des versements effectués dans une JEIR en 2025 au titre des souscriptions éligibles.

Ce montant sera retenu dans la limite de 50 000 € (100 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

La fraction des versements ouvrant droit à la présente réduction d'impôt qui excède les plafonds annuels n'ouvre pas droit à réduction d'impôt les années suivantes.

Une même fraction de versement ne peut bénéficier à la fois de la réduction d'impôt IR-PME-JEI et de la réduction d'impôt IR-PME-JEIR.

Le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI ne s'applique pas aux réductions d'impôt prévues aux articles 199 terdecies-0 A bis et art. 199 terdecies-0 A ter du CGI.

SOUSCRIPTION DE PARTS DE FCPI

(CGI, art. 199 terdecies 0 A-VI; BOI-IR-RICI-100)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si vous effectuez des versements au titre de la souscription de parts de fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI), fonds communs de placement à risque, établis en France ou dans un autre membre de l'Union européenne ou d'un État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Les FCPI dont l'agrément de constitution a été délivré à compter du 1.1.2016 doivent avoir un actif constitué de façon constante et pour 70 % au moins, de titres de PME remplissant les conditions prévues pour l'application de la réduction d'impôt pour investissement direct au capital des PME et exerçant leur activité depuis moins de dix ans (sauf exception).

En outre, ces PME doivent être des entreprises innovantes au moment de l'investissement initial par le FCPI.

Sur la 2042 RICI, inscrivez case 7GQ le montant des sommes éligibles versées du 1.1 au 27.9.2025 et 7GR les sommes versées du 28.9 au 31.12.2025.

Vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à **18 %** des versements effectués du 1.1 au 27.9.2025 ou **25 %** des versements effectués du 28.9 au 31.12.2025, retenus dans la limite de **12 000 €** (contribuables célibataires, veufs ou divorcés) ou de **24 000 €** (couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez :

- vous engager à conserver les parts de FCPI jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription ;
- ne pas détenir, avec votre conjoint, vos ascendants et descendants, plus de 10 % des parts du fonds ;
- ne pas détenir directement ou indirectement plus de 25 % des droits dans les bénéficiaires des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ni avoir détenu cette proportion à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription.

À NOTER

- La réduction d'impôt sera reprise si les conditions requises pour le bénéfice de l'avantage fiscal (engagement de conservation des parts, taux de participation, composition de l'actif du FCPI, conditions de fonctionnement) ne sont plus remplies. La reprise est effectuée au titre de l'année au cours de laquelle le changement intervient.

Toutefois, aucune reprise n'est opérée si la rupture de l'engagement de conservation des parts est due au licenciement, à l'invalidité ou au décès du contribuable ou de son conjoint.

- Les réductions d'impôt pour souscription au capital d'un FCPI, d'un FIP, d'un FIP Corse ou d'un FIP outre-mer (voir pages suivantes) sont exclusives les unes des autres pour les souscriptions réalisées dans un même fonds.

SOUSCRIPTION DE PARTS DE FIP INVESTIS EN CORSE

(CGI, art. 199 terdecies 0 A-VI ter; BOI-IR-RICI-120 ; décret n°2020-1014 du 7 août 2020)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si vous effectuez des versements au titre de la souscription de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) dont l'actif est constitué pour 70 % au moins de titres émis par des PME qui exercent leur activité exclusivement dans des établissements situés en Corse.

Les FIP Corse doivent en outre remplir les conditions applicables aux autres FIP.

Inscrivez case 7FM de la 2042R1C1 le montant des sommes éligibles versées en 2025.

Vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à **30 %** des versements, retenus dans la limite de **12 000 €** (contribuables célibataires, veufs ou divorcés) ou de **24 000 €** (couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez :

- vous engager à conserver les parts de FIP pendant au moins 5 ans à compter de la souscription ;
- ne pas détenir, avec votre conjoint, vos ascendants et descendants, plus de 10 % des parts du fonds ;
- ne pas détenir directement ou indirectement plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ou avoir détenu ce pourcentage des droits à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription.

À NOTER

- La réduction d'impôt est reprise si les conditions requises pour le bénéfice de l'avantage fiscal (engagement de conservation des parts, taux de participation, composition de l'actif du FIP, condition de fonctionnement) ne sont plus remplies. La reprise est effectuée au titre de l'année au cours de laquelle le changement intervient. Toutefois, aucune reprise n'est opérée en cas de licenciement, invalidité ou décès du contribuable ou de son conjoint.
- Pour la souscription dans un même fonds, vous ne pouvez pas bénéficier de plusieurs réductions d'impôt (FCPI, FIP, FIP Corse).

SOUSCRIPTION DE PARTS DE FIP INVESTIS OUTRE-MER

(CGI, art. 199 terdecies 0 A-VI ter A ; décret n°2020-1014 du 7 août 2020)

Si vous êtes domicilié fiscalement en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt si vous effectuez des versements au titre de la souscription de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP) dédiés aux entreprises ultramarines.

Outre les conditions d'éligibilité d'un FIP, l'actif du fonds doit être constitué pour 70 % au moins de titres de PME qui exercent leurs activités exclusivement dans des établissements situés dans les départements et collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, la Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna).

Inscrivez case 7FL de la 2042R1C1 le montant des sommes éligibles versées en 2025.

Vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à **30 %** des versements, retenus dans la limite de **12 000 €** (contribuables célibataires, veufs ou divorcés) ou de **24 000 €** (couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez :

- vous engager à conserver les parts de FIP pendant au moins 5 ans à compter de la souscription ;
- ne pas détenir, avec votre conjoint, vos ascendants et descendants, plus de 10 % des parts du fonds ;

- ne pas détenir directement ou indirectement plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds, ou avoir détenu ce pourcentage des droits à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription.

À NOTER

- La réduction d'impôt est reprise si les conditions requises pour l'octroi de l'avantage fiscal (engagement de conservation des parts, taux de participation, composition de l'actif du FIP, condition de fonctionnement) ne sont plus remplies. La reprise est effectuée au titre de l'année au cours de laquelle le changement intervient. Toutefois, aucune reprise n'est opérée en cas de licenciement, invalidité ou décès du contribuable ou de son conjoint.
- Pour la souscription dans un même fonds, vous ne pouvez pas bénéficier de plusieurs réductions d'impôt (FCPI, FIP, FIP outre-mer).

SOUSCRIPTION AU CAPITAL D'ENTREPRISES DE PRESSE

(CGI, art. 199 terdecies 0 C ; BOI-IR-RICI-370 ; LF 2025, art. 106)

Vous pouvez bénéficier, si vous êtes domicilié en France, d'une réduction d'impôt égale à **30 %** des versements effectués du 15.2.2025 au 31.12.2027, au titre des souscriptions en numéraire au capital d'entreprises de presse, soumises à l'impôt sur les sociétés, éditant une ou plusieurs publications de presse ou services de presse en ligne consacrés en totalité ou pour une large part à l'information politique et générale.

Les versements effectués du 1.1.2025 au 14.2.2025 n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

Les versements peuvent également être effectués au profit de sociétés dont l'objet exclusif est de détenir des participations au capital d'entreprises de presse définies ci-dessus et regroupant uniquement des actionnaires individuels ("sociétés des amis" ou "sociétés de lecteurs").

Le taux de la réduction d'impôt est porté à 50 % lorsque la société bénéficiaire de la souscription a le statut d'entreprise solidaire de presse d'information. Ce taux s'applique également aux versements effectués au capital d'une société d'amis ou de lecteurs qui a pour objet statutaire exclusif de détenir des participations dans des entreprises solidaires de presse d'information.

Les versements sont retenus dans la limite annuelle de **10 000 €** pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés, et de **20 000 €** pour les contribuables soumis à imposition commune.

Lorsque les versements sont effectués au bénéfice d'une société d'amis ou de lecteurs, la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la clôture de l'exercice de cette société au cours duquel le contribuable a procédé aux versements. La base éligible à la réduction d'impôt est limitée à la fraction de ces versements correspondant au réinvestissement effectif de cette société d'amis ou de lecteurs au capital d'entreprises de presse éligibles, avant la clôture de l'exercice au cours duquel le contribuable a effectué ses versements.

Indiquez sur la 2042R1C1 le montant des versements effectués du 15.2.2025 au 31.12.2025 ligne 7MX s'ils ouvrent droit à la réduction d'impôt de **30 %** ou ligne 7MY s'ils ouvrent droit à la réduction

d'impôt de **50 %**. Le total des sommes déclarées lignes 7MX et 7MY sera automatiquement limité à 10 000 € pour une personne seule et à 20 000 € pour un couple.

La réduction d'impôt est remise en cause lorsque tout ou partie des titres ayant donné lieu à réduction d'impôt est cédé avant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

Il en va de même lorsque tout ou partie des titres souscrits par la société d'amis ou de lecteurs et ayant ouvert droit à la réduction d'impôt est cédé avant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de leur souscription. La réduction d'impôt obtenue est ajoutée à l'impôt dû par le contribuable au titre de l'année de la cession des titres par le contribuable ou par la société d'amis ou de lecteurs.

Aucune reprise de la réduction d'impôt n'est effectuée lorsque la cession ou le remboursement des titres souscrits par le contribuable résulte du licenciement, de l'invalidité (de 2^e ou 3^e catégorie) ou du décès du contribuable ou de son conjoint soumis à imposition commune, en cas d'annulation des titres pour cause de pertes ou suite à liquidation judiciaire ou en cas d'échange des titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, d'une fusion ou d'une scission.

La réduction d'impôt ne s'applique pas aux titres figurant dans un PEA, un PEA-PME ou dans un plan d'épargne salariale salariale (PEE, PEI, PERCO), ni dans un compte PME innovation.

Elle ne s'applique pas non plus aux versements ayant donné lieu à l'un des avantages suivants :

- réduction d'impôt pour souscription au capital de PME (CGI, art.199 terdecies-0 A) ;
- réductions d'impôt pour investissements outre-mer (CGI, art.199 undecies A et 199 undecies B) ;
- réduction d'impôt au titre des intérêts d'emprunts souscrits pour la reprise d'une société (CGI, art.199 terdecies-0 B) ;
- déduction du salaire brut des intérêts d'emprunts contractés pour la souscription au capital de sociétés nouvelles ou au capital d'une société coopérative ouvrière de production (CGI, art.83, 2^o quater et 2^o quinquies).

SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE SOFICA

(CGI, art. 199 unvicies ; BOI-IR-RICI-180)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt, si vous êtes domicilié en France si vous souscrivez au capital initial ou à une augmentation de capital des sociétés de financement d'œuvres cinématographiques ou audiovisuelles (SOFICA) entre le 1.1.2006

et le 31.12.2026. Le capital de la SOFICA doit être agréé par le ministre de l'Économie et des Finances et les œuvres financées doivent être agréées par le président du Centre national du cinéma et de l'image animée.

Les souscriptions sont retenues dans la limite annuelle de **25 % du revenu net global¹ et de 18 000 €**.

La réduction d'impôt est égale à **30 %** du montant des souscriptions, éventuellement plafonné. Le taux est porté à **36 %** lorsque la SOFICA s'engage à réaliser au moins 10 % de ses investissements dans des sociétés de réalisation avant le 31.12 de l'année suivant celle de la souscription.

Le taux est porté à **48 %** lorsque la SOFICA remplit la condition ci-dessus et, en outre, s'engage à consacrer, dans le délai d'un an à compter de sa création, au moins 10 % de ses investissements soit à des dépenses de développement de séries audiovisuelles de fiction, de documentaire et d'animation effectuées par les sociétés de réalisation au capital desquelles elle a souscrit, soit à des versements en numéraire réalisés par contrats d'association à la production, en contrepartie de l'acquisition de droits portant sur les recettes d'exploitation des œuvres cinématographiques ou audiovisuelles à l'étranger.

Indiquez le montant des versements effectués en 2025 selon le taux de réduction d'impôt dont peut bénéficier la souscription. Le total des sommes déclarées lignes 7FN, 7GN et 7EN sera automatiquement limité à 25 % de votre revenu net global et à 18 000 €.

Pour l'appréciation du plafond, les souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt au taux le plus élevé sont retenues en priorité.

Vous devez conserver les titres de SOFICA jusqu'au 31.12 de la 5^e année suivant celle du versement de la souscription. Si vous cédez les titres avant cette date, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise, sauf en cas de décès de l'un des époux ou partenaires de Pacs soumis à une imposition commune.

À NOTER

Pour l'application du plafonnement global des avantages fiscaux, la réduction d'impôt pour souscription au capital de SOFICA et les réductions d'impôt pour investissements outre-mer, ajoutées aux autres avantages dont le montant est limité à 10 000 €, sont soumises à un plafond spécifique de 18 000 € (CGI, art. 200-0 A).

1. Le revenu net global est égal au total des revenus nets catégoriels (y compris les revenus taxés au quotient, avant division par le quotient) diminué des déficits des années antérieures, de la CSG déductible et de l'ensemble des charges déductibles, avant abattements spéciaux (enfants rattachés, personnes âgées ou invalides).

Figure 9. Déclaration n°2042 RICI.

AUTRES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT	
Souscription de parts de FIP investis en Corse	7FM <input type="text"/>
Souscription de parts de FIP investis outre-mer	7FL <input type="text"/>
Souscription au capital d'entreprises de presse (versements du 15.2 au 31.12.2025)	30% 7MX <input type="text"/> 50% 7MY <input type="text"/>
Cotisations pour la défense des forêts contre l'incendie	7UC <input type="text"/>

INTÉRÊTS D'EMPRUNT POUR REPRISE D'UNE SOCIÉTÉ

(CGI, art. 199 terdecies-0 B; BOI-IR-RICI-130)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des intérêts des emprunts contractés jusqu'au 31.12.2011 pour reprendre, en vue d'y exercer des fonctions de dirigeant, une fraction du capital d'une société non cotée sur un marché réglementé français ou étranger.

La réduction d'impôt est égale à 25% du montant des intérêts payés en 2025 à raison de l'ensemble des emprunts contractés du 5.8.2003 au 31.12.2011, retenus dans la limite annuelle de **20 000 €** pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés et de **40 000 €** pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Indiquez le montant des intérêts versés en 2025 dans la case 7FH de la 2042 RICI.

Vous pouvez également bénéficier de la réduction d'impôt au titre de la cotisation versée à une ASA par un groupement ou une société de personnes dont vous êtes membre, à proportion de droits que vous détenez dans ce groupement ou cette société.

Pièce justificative

Vous devez pouvoir produire, à la demande de l'administration fiscale, la quittance de versement de la cotisation ou, à défaut, la copie de l'avis des sommes à payer.

COTISATIONS VERSÉES POUR LA DÉFENSE DES FORÊTS CONTRE L'INCENDIE

(CGI, ART. 200 DECIES A; BOI IR-RICI-270)

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des cotisations versées aux associations syndicales autorisées ayant pour objet la réalisation de travaux de prévention en vue de la défense des forêts contre l'incendie sur certains terrains.

La réduction d'impôt est égale à **50 %** des cotisations versées, retenues dans la limite annuelle de **1 000 €** par foyer fiscal.

Indiquez ligne 7UC le montant des cotisations versées en 2025.

Les associations syndicales autorisées (ASA) éligibles à la réduction d'impôt sont des groupements de propriétaires constitués en vue de permettre la réalisation de travaux d'investissements forestiers ou d'actions forestières, concourant à la protection de la forêt contre l'incendie: amélioration des peuplements existants, reconstitution des peuplements forestiers après incendie, mise en place d'instruments appropriés de prévention des incendies.

Les travaux doivent être réalisés sur des terrains inclus dans des bois classés en application de l'article L. 132-1 du code forestier ou dans les massifs visés aux articles L. 133-1 et L. 133-2 du même code. Ces terrains présentent des risques d'incendie élevés.

Figure 10. Déclaration n° 2042 RICI.

AUTRES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT			
Souscription au capital de SOFICA	30 %	7FN	<input type="text"/>
	36 %	7GN	<input type="text"/>
	48 %	7EN	<input type="text"/>
Cotisations pour la défense des forêts contre l'incendie		7UC	<input type="text"/>
Intérêts d'emprunt pour reprise de société		7FH	<input type="text"/>

