

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 49 DU 27 AVRIL 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## 5 B-19-12

INSTRUCTION DU 17 AVRIL 2012

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF (« SCELLIER »).  
AMENAGEMENT ET PRECISIONS DIVERSES.  
COMMENTAIRES DES ARTICLES 75 ET 83 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2012 (N° 2011-1977 DU 28 DECEMBRE 2011,  
JOURNAL OFFICIEL DU 29 DECEMBRE 2011)

(C.G.I., art. 199 *septvicies*)

NOR : ECE L 12 20489 J

Bureau C 2

### PRESENTATION

1/ Instituée par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008), la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite « Scellier », codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, s'applique notamment aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.

2/ L'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) apporte à ce dispositif, pour sa dernière année d'application, plusieurs aménagements qui ont pour objet :

- d'étendre le champ d'application de la réduction d'impôt ;
- de conditionner le bénéfice de l'avantage fiscal à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur ;
- de modifier le délai d'achèvement des logements que le contribuable fait construire ainsi que de ceux acquis en vue de leur réhabilitation, et d'instaurer un tel délai s'agissant des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ;
- de préciser que les campagnes de souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ne peuvent pas excéder une période de douze mois ;
- d'instaurer des plafonds de prix de revient des logements par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt ;
- de diminuer les taux de droit commun de la réduction d'impôt.

3/ Enfin, dans le cadre de la deuxième réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 précitée, les taux de la réduction d'impôt sont diminués de 15 %.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions et apporte diverses autres précisions.

•

## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : AMENAGEMENT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT	5
CHAPITRE 2 : AMENAGEMENT DES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT	
<b>Section 1 : Justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale</b>	7
<b>Section 2 : Délai d'achèvement</b>	9
<b>Section 3 : Annualité des souscriptions de parts de SCPI</b>	11
CHAPITRE 3 : AMENAGEMENT DES MODALITES DE CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT	
<b>Section 1 : Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable</b>	13
<b>Section 2 : Diminution des taux de la réduction d'impôt</b>	15
CHAPITRE 4 : PRECISIONS RELATIVES AU DISPOSITIF « SCELLIER OUTRE-MER »	19
<b>Liste des fiches</b>	
Fiche n° 1 : Champ d'application de la réduction d'impôt	
Fiche n° 2 : Justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale	
Fiche n° 3 : Délai d'achèvement des investissements immobiliers éligibles	
Fiche n° 4 : Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable	
Fiche n° 5 : Diminution des taux de la réduction d'impôt	
<b>Liste des annexes</b>	
Annexe 1 : Articles 75 et 83 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, <i>Journal officiel</i> du 29 décembre 2011)	
Annexe 2 : Décret n° 2012-305 du 5 mars 2012 fixant le niveau de performance énergétique globale et les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt des logements éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts ( <i>Journal officiel</i> du 7 mars 2012)	
Annexe 3 : Arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code ( <i>Journal officiel</i> du 7 mars 2012)	

---

**Annexe 4 : Arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation » (*Journal officiel* du 1<sup>er</sup> octobre 2009)**

---

## INTRODUCTION

**1.** L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008), modifié par les articles 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009), 82 et 83 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009), 39 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009), 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) et 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010), a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite « Scellier ».

La réduction d'impôt, codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts (CGI), s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012 et qui s'engagent à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire pour une durée minimale de neuf ans. Au titre d'une même année d'imposition, un seul logement peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Les logements doivent être situés dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ou dans celles ayant fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements. Cette disposition est notamment subordonnée à la condition que le produit de la souscription soit investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

L'avantage fiscal est calculé sur le prix de revient du logement ou le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, le taux de l'avantage fiscal varie en fonction de la date de réalisation de l'investissement et du niveau de performance énergétique globale du logement.

Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire, le contribuable bénéficie, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 30 % des revenus bruts, imposables dans la catégorie des revenus fonciers, tirés de la location du logement. Lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de location de neuf ans, le contribuable bénéficie, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt calculé sur le prix de revient du logement.

Les modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier », dont les principes généraux sont rappelés ci-dessus, ont fait l'objet de commentaires détaillés dans les instructions administratives publiées au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) sous les références 5 B-17-09 et 5 B-8-11.

**2.** L'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) apporte, pour sa dernière année d'application, plusieurs aménagements au dispositif « Scellier », qui ont pour objet :

- d'étendre le champ d'application de la réduction d'impôt ;
- de conditionner le bénéfice de l'avantage fiscal à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur imposé par la législation en vigueur ;
- de modifier le délai d'achèvement des logements que le contribuable fait construire ainsi que de ceux acquis en vue de leur réhabilitation, et d'instaurer un tel délai s'agissant des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ;
- de préciser que les campagnes de souscription de parts de SCPI ne peuvent pas excéder une période de douze mois ;
- d'instaurer des plafonds de prix de revient des logements par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt ;
- de diminuer les taux de droit commun de la réduction d'impôt.

**3.** Enfin, dans le cadre de la deuxième réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux (« rabout ») prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 précitée, les taux de la réduction d'impôt sont diminués de 15 %. Cette disposition s'applique, sous réserve d'exceptions, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

4. La présente instruction commente l'ensemble de ces dispositions et apporte diverses autres précisions. Outre un commentaire général présentant de manière synthétique les principales caractéristiques du nouveau dispositif, par définition non exhaustif, elle comporte :

- cinq fiches thématiques détaillées ayant la même valeur juridique que le commentaire général ;
- quatre annexes reproduisant les textes applicables.

#### CHAPITRE 1 : AMENAGEMENT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT

5. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 étend le champ d'application de la réduction d'impôt aux acquisitions de logements suivants :

- logements réhabilités ;
- logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA ;
- logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entrent dans le champ d'application de la TVA. Sur ce point, l'article 75 de la loi de finances pour 2012 confirme l'extension du champ d'application prévue par le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 ;
- logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

6. Entrée en vigueur. A l'exception des 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, qui sont éligibles à l'avantage fiscal depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, ces dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 1 de la présente instruction

#### CHAPITRE 2 : AMENAGEMENT DES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT

##### Section 1 : Justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale

7. L'article 75 de la loi de finance pour 2012 conditionne le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif « Scellier » à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur. Le niveau de performance exigé, qui varie en fonction du type de logement concerné, est fixé par le décret n° 2012-305 du 5 mars 2012.

8. Entrée en vigueur. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 2 de la présente instruction

##### Section 2 : Délai d'achèvement

9. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 :

- porte le délai d'achèvement des logements que le contribuable fait construire à trente mois et modifie la computation de ce délai ;
- porte le délai d'achèvement des logements acquis en vue de leur réhabilitation au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement ;
- instaure un délai d'achèvement, fixé à trente mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier, pour les acquisitions d'un logement en l'état futur d'achèvement.

10. Entrée en vigueur. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux logements pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 3 de la présente instruction

### Section 3 : Annualité des souscriptions de parts de SCPI

11. Le 4° du D du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012, complétant à cet effet le VIII de l'article 199 *septvicies* du CGI, précise que les souscriptions de parts de SCPI doivent être annuelles, c'est à dire qu'elles ne peuvent excéder une période de douze mois.

12. Entrée en vigueur. Les dispositions de la présente section sont d'application stricte pour toutes les campagnes de souscriptions ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Ainsi, pour les souscriptions réalisées dans le cadre de campagnes ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le délai d'affectation du montant des souscriptions dans les dix-huit mois, qui conditionne le bénéfice de l'avantage fiscal (sur ce point, voir n° 15 de la fiche n° 1 du BOI 5 B-17-09), est calculé à compter de la date de clôture de la campagne.

Toutefois, pour les campagnes de souscriptions ouvertes avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 qui s'étendent, le cas échéant, sur une période supérieure à douze mois, le délai d'affectation de dix-huit mois est calculé non pas à compter de la date de clôture de la campagne de souscriptions mais de date à date à compter du terme de chaque période de douze mois.

## CHAPITRE 3 : AMENAGEMENT DES MODALITES DE CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT

### Section 1 : Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable

13. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 prévoit des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt (sur ce point, voir fiche n° 5 du BOI 5 B-17-09). Ces plafonds, qui varient selon le lieu de situation du logement, sont fixés par le décret n° 2012-305 du 5 mars 2012, publié au *Journal officiel* du 7 mars 2012.

14. Entrée en vigueur. Aux termes de l'article 75 de la loi de finances pour 2012, les dispositions de la présente section s'appliquent, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Cela étant, compte tenu de la date de publication du décret précité (voir n° 13. ci-dessus), l'application des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable est dans certains cas reportée au 8 mars 2012.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 4 de la présente instruction
---

### Section 2 : Diminution des taux de la réduction d'impôt

15. Diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 prévoit une diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt. Les taux de la réduction d'impôt sont ainsi ramenés, avant application de la réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée ci-dessous, à :

- 16 % pour les investissements réalisés en métropole. Pour les investissements afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 qui ne justifient pas du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, ce taux est fixé à 8 % ;

- 29 % pour les investissements réalisés outre-mer.

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location n'est pas diminué (sur ce point voir section 2 de la fiche 6 du BOI 5 B-17-09 et n° 25 du BOI 5 B-8-11).

16. Diminution de 15 % des taux de la réduction d'impôt (« rabot »). L'article 83 de la loi de finances pour 2012 prévoit une réduction homothétique de 15 % (« rabot ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve de quelques exceptions. A ce titre, les taux de la réduction d'impôt « Scellier » font l'objet d'une diminution de 15 %, et cela en plus de la diminution des taux de droit commun mentionnée ci-dessus.

**17. Taux applicables.** La combinaison de la diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt avec celle applicable au titre du « rabot » a pour effet de ramener les taux de l'avantage fiscal à :

- 13 % s'agissant des investissements réalisés en métropole. Pour les investissements afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 qui ne justifient pas du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, ce taux est fixé à 6 % ;

- 24 % s'agissant des investissements réalisés outre-mer.

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 5 % à 4% du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot ».

**18. Entrée en vigueur.** Les dispositions figurant dans la présente section s'appliquent, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 5 de la présente instruction
---

#### CHAPITRE 4 : PRECISIONS RELATIVES AU DISPOSITIF « SCELLIER OUTRE-MER »

**19. Aménagements résultant de la loi pour le développement économique des outre-mer.** L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009) a aménagé la réduction d'impôt « Scellier » s'agissant des investissements réalisés outre-mer.

**20. Publication d'une instruction administrative distincte.** L'ensemble de ces dispositions, qui ne concernent que les investissements réalisés outre-mer, font l'objet d'un commentaire dans une instruction distincte à paraître au *Bulletin officiel des impôts*.

Toutefois, il est indiqué que l'ensemble des précisions apportées dans la présente instruction s'appliquent aux investissements réalisés outre-mer, à l'exception de celles relatives à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale (sur ce point, voir la section 1 du chapitre 2 et la fiche n° 2 de la présente instruction).

BOI liés : 5 B-17-09 et 5 B-8-11.

La Directrice de la législation fiscale

Véronique BIED-CHARRETON





**FICHE N° 1**  
**Champ d'application de la réduction d'impôt**

---

**Sommaire**

<b>Section 1 : Rappel</b>	<b>1</b>
A. INVESTISSEMENTS ELIGIBLES DE PLEIN DROIT	2
B. INVESTISSEMENTS ELIGIBLES PAR MESURE DE TEMPERAMENT	3
<b>Section 2 : Acquisition d'un logement réhabilité</b>	<b>5</b>
A. NOTION DE LOGEMENT REHABILITE	6
B. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT	13
C. ENTREE EN VIGUEUR	14
<b>Section 3 : Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA</b>	<b>15</b>
A. NOTION DE TRANSFORMATION	16
B. NOTION DE LOCAL AFFECTÉ A UN USAGE AUTRE QUE L'HABITATION	17
C. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT	21
D. ENTREE EN VIGUEUR	22
<b>Section 4 : Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la TVA</b>	<b>23</b>
A. NOTION D'IMMEUBLE NEUF AU SENS DE LA TVA	24
B. NOTION DE LOCAL AFFECTÉ A UN USAGE AUTRE QUE L'HABITATION	25
C. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT	26
D. ENTREE EN VIGUEUR	27
<b>Section 5 : Acquisition d'un logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA</b>	<b>28</b>
A. LOGEMENTS CONCERNES	29
B. NOTION D'IMMEUBLE NEUF AU SENS DE LA TVA	30
C. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT	31
D. DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	32
E. ENTREE EN VIGUEUR	33

**Section 1 : Rappel**

1. La présente section a pour objet de rappeler les dispositions applicables avant l'extension du champ d'application de la réduction d'impôt prévue par l'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2012).

**A. INVESTISSEMENTS ELIGIBLES DE PLEIN DROIT**

2. La réduction d'impôt s'applique de plein droit 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 l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeubles à rénover (VIR) ;
- 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 ;
- logements que le contribuable fait construire.

Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter aux sections 1 à 5 de la fiche n° 2 du BOI 5 B-17-09.

## **B. INVESTISSEMENTS ELIGIBLES PAR MESURE DE TEMPERAMENT**

3. Acquisitions de locaux inachevés. Par mesure de tempérament, la doctrine administrative admet que les acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable soient éligibles à la réduction d'impôt. Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter à la section 6 de la fiche n° 2 du BOI 5 B-17-09.

4. Acquisitions d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation. Par mesure de tempérament, le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 admet que l'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt (voir également A de la section 4 s'agissant de l'incidence de la réforme de la TVA immobilière sur ces opérations).

### **Section 2 : Acquisition d'un logement réhabilité**

5. Le c du 2 du I de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012, étend le champ d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » aux logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation avant leur acquisition.

## **A. NOTION DE LOGEMENT REHABILITE**

### **1. Situation au regard de la décence du logement**

6. Le logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence s'entend de celui qui ne répond pas, pour au moins quatre des rubriques définies par arrêté, aux caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (annexe III au CGI, I de l'article 2 *quindecies* B).

### **2. Nature des travaux de réhabilitation**

7. Les travaux de réhabilitation doivent avoir permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent (annexe III au CGI, art. 2 *quindecies* C). Les travaux de réhabilitation s'entendent des travaux réalisés dans le logement et, le cas échéant, dans les parties communes qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003 (annexe III au CGI, II de l'article 2 *quindecies* B). Au moins six de ces performances techniques doivent avoir été obtenues à la suite de ces travaux.

### **3. Fourniture d'états et attestations**

8. Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le vendeur qui a réalisé les travaux doit faire établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité :

1) avant la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les rubriques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003. Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence. Au moins quatre des rubriques mentionnées doivent indiquer que le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence ;

2) après la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les mêmes rubriques que celles mentionnées au 1). Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant :

- d'une part, que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent mentionnées au 7 ;

- d'autre part, que l'ensemble des performances techniques est respecté ;

- enfin, qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation.

9. La fonction de technicien de la construction est notamment assurée par les architectes et agrées en architecture, les bureaux d'études techniques, les ingénieurs conseils dans le domaine de la construction, les géomètres experts et les économistes de la construction.

10. Dans une copropriété, cette attestation indique également que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent, que celles-ci aient fait ou non l'objet de travaux ; l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel (annexe III au CGI, art. 2 *quindécies* C).

11. Les états descriptifs du logement avant et après travaux sont reproduits à l'annexe 8 du BOI 5 B-17-09.

#### 4. Tableau de synthèse

12. L'ensemble des dispositions précitées sont récapitulées dans le tableau ci-après :

	Etat du logement avant les travaux	Etat du logement après les travaux
Décence du logement	Au moins 4 des 15 caractéristiques de décence <sup>(1)</sup> ne sont pas respectées.	L'ensemble des 15 caractéristiques de décence <sup>(1)</sup> est réuni.
Performance technique	Au moins 6 des 12 performances techniques <sup>(2)</sup> ne sont pas respectées.	L'ensemble des performances techniques <sup>(2)</sup> est réuni.

<sup>(1)</sup> Article 3 de l'arrêté du 19 décembre 2003.

<sup>(2)</sup> Article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003.

#### B. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT

13. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement (voir également fiche n° 4 de la présente instruction s'agissant des plafonds de prix de revient). Celui-ci s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

#### C. ENTREE EN VIGUEUR

14. L'extension du champ d'application de la réduction d'impôt aux logements réhabilités s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée, au titre des travaux de réhabilitation, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Lorsque les travaux ne nécessitent pas le dépôt d'une demande de permis de construire, il convient de retenir la date de la déclaration préalable de travaux.

En tout état de cause, l'acquisition de tels logements doit intervenir du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

#### Section 3 : Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA

15. Le d du 2 du I de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012, étend le champ d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » aux logements issus de la transformation, avant leur acquisition, de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA.

#### A. NOTION DE TRANSFORMATION

16. Il résulte de l'article 2 *novodécies* A de l'annexe III au CGI, reprenant les dispositions du 3° de l'article 2 *novodécies* de la même annexe, que les travaux de transformation s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant.

Il en est ainsi lorsque les locaux affectés à un usage autre que l'habitation sont inadaptés à cet usage en raison de leur configuration. Tel est notamment le cas lorsque ces locaux ne comportent pas les équipements rendus nécessaires par les conditions modernes de vie (cuisine, salle de bains).

Les travaux de reconstruction et d'agrandissement sont présumés répondre à la définition de la transformation donnée ci-dessus. A défaut de tels travaux, les acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation ne sont éligibles à la réduction d'impôt que si les travaux ont consisté au minimum en l'installation de l'équipement sanitaire élémentaire dans un local qui en était dépourvu.

L'opération ne peut pas conduire à la création d'un local à usage mixte, sauf dans le cas où la condition prévue au n° 9 du BOI 5 B-17-09 est satisfaite.

## **B. NOTION DE LOCAL AFFECTE A UN USAGE AUTRE QUE L'HABITATION**

### **1. Cas général**

**17.** Seuls les locaux affectés à un usage autre que l'habitation avant le début de la réalisation des travaux ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance, sont éligibles à la réduction d'impôt. Il s'agit par exemple des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange ou de hangar.

La réalisation de travaux sur un immeuble affecté à l'habitation mais vétuste ou inadapté aux conditions modernes de vie ne sera pas éligible au dispositif à ce titre. En effet, dans ce cas, la condition tenant à l'affectation du local à un usage autre que l'habitation n'est pas remplie.

Ce type d'opération peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de cet avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement réhabilité (voir section 2 de la présente fiche), ou au titre de l'acquisition de 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 (voir section 5 de la présente fiche), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

### **2. Cas particuliers**

**18.** Immeuble affecté à usage d'hôtel. Il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat que des travaux ayant pour objet de transformer en logements des chambres d'hôtel n'ont pas pour effet de transformer en locaux d'habitation des locaux qui n'auraient pas été déjà qualifiables de locaux d'habitation (CE, 7 décembre 1987, 7° et 8° ss. n° 67252 ; 9 mars 1988, 7° et 9° ss. n° 81067 et 81068).

Il s'ensuit que l'acquisition de logements issus de la transformation de locaux affectés à usage d'hôtel meublé ou de tourisme n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal. Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de cet avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement réhabilité (voir section 2 de la présente fiche), ou au titre de l'acquisition de 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 (voir section 5 de la présente fiche), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

**19.** Transformation d'un immeuble mixte. L'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un immeuble affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage ne peut pas ouvrir droit à la réduction d'impôt. Il en va différemment, toutes conditions étant par ailleurs remplies, uniquement dans le cas où un ou plusieurs logements pouvant faire l'objet d'une utilisation distincte sont créés sur les surfaces du ou des locaux antérieurement affectés exclusivement à un usage autre que l'habitation.

**20.** Transformation de dépendances en logements. L'acquisition d'un logement issu de la transformation de dépendances d'un immeuble n'ouvre droit à la réduction d'impôt qu'à la condition que ledit immeuble était, avant le début des travaux de transformation, affecté à un usage autre que l'habitation. A l'inverse, l'acquisition de logement issu de la transformation de dépendances (garages, greniers ou combles) situées dans un immeuble d'habitation ou dans un immeuble mixte n'ouvre pas droit à la réduction d'impôt. Ces opérations peuvent cependant ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement réhabilité (voir section 2 de la présente fiche) ou au titre de l'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 (voir section 5 de la présente fiche), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

### C. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT

21. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement (voir également fiche n° 4 de la présente instruction s'agissant des plafonds de prix de revient). Celui-ci s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

### D. ENTREE EN VIGUEUR

22. L'extension du champ d'application de la réduction d'impôt aux 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, s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée, au titre des travaux de transformation, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'acquisition de tels logements doit par ailleurs intervenir du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

#### Section 4 : Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la TVA

23. Par mesure de tempérament, le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 a admis que l'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation, avant son acquisition, d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que les logements neufs. Sur ce point, le b du 2 du I de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012, a donc pour seul effet de confirmer la mesure de tempérament précitée.

### A. NOTION D'IMMEUBLE NEUF AU SENS DE LA TVA

24. Le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 précité a admis que l'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en vertu des dispositions alors prévues au 7° de l'article 257 du CGI ouvrait droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que les logements neufs.

A cet égard, il est rappelé que les conditions d'appréciation d'un immeuble neuf au sens de la TVA ont d'abord été celles prévues dans le BOI 8 A-1-06. Celui-ci reconnaît, sous certaines conditions, le caractère d'immeuble neuf aux travaux portant sur des immeubles existants qui rendent à l'état neuf, notamment, l'ensemble des éléments de second œuvre, y compris lorsque l'immeuble ne comprend pas de planchers non porteurs avant et après réalisation des travaux.

Postérieurement au 22 décembre 2009, date de publication du rescrit n° 2009/67 (FP) précité, l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010) a réformé, à effet au 11 mars 2010, le régime de TVA applicable aux opérations immobilières. Cette réforme n'a pas pour conséquence de remettre en cause la mesure de tempérament prévue par le rescrit précité. Cependant, il convient de préciser qu'à compter du 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur des nouvelles règles applicables en matière de TVA :

- les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles neufs sont désormais codifiées au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI ;

- le caractère d'immeuble neuf est apprécié différemment par la doctrine (BOI 3 A-9-10) puisqu'il est reconnu lorsque les travaux portent sur l'ensemble des éléments de second œuvre d'un immeuble existant, à la condition que les travaux rendent à l'état neuf l'ensemble de ces éléments, y compris les planchers non porteurs.

Cela étant, conformément aux mesures transitoires prévues par le BOI 3 A-3-10 commentant la réforme du régime de la TVA relatif aux opérations immobilières, il est admis de faire application de la doctrine prévue dans le BOI 8 A-1-06 pour apprécier le caractère neuf d'un immeuble au sens de la TVA lorsque les travaux de transformation sont achevés avant le 15 mars 2010 ou lorsque l'acquisition du logement issu de la transformation du local affecté à un usage autre que l'habitation a fait l'objet d'une promesse de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente avant le 11 mars 2010.

Par conséquent, il convient de faire application de ces règles pour apprécier le caractère neuf d'un immeuble au sens de la TVA pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu « Scellier » se rapportant à une acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation.

Il s'ensuit que l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation pour lequel les travaux de transformation réalisés, qui n'entrent pas dans le champ d'application des mesures transitoires prévues par le BOI 3 A-3-10, ne concourent pas à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal.

Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, au bénéfice de la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entre pas dans le champ de la TVA (voir section 3 de la présente fiche), toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

## **B. NOTION DE LOCAL AFFECTE A UN USAGE AUTRE QUE L'HABITATION**

25. Sur ce point, voir B de la section 3 de la présente fiche.

## **C. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT**

26. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement (voir également fiche n° 4 de la présente instruction s'agissant des plafonds de prix de revient). Celui-ci s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement et le cas échéant, taxe de publicité foncière.

## **D. ENTREE EN VIGUEUR**

27. Dès lors que l'éligibilité à la réduction d'impôt des acquisitions de logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation entrant dans le champ d'application de la TVA a été admis par le rescrit n° 2009/67 (FP) du 22 décembre 2009 et que l'article 75 de la loi de finances pour 2012 n'a pour effet que de confirmer cette mesure de tempérament, le bénéfice de l'avantage fiscal s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée au titre des travaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. L'acquisition de tels logements peut, par ailleurs, intervenir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

### **Section 5 : Acquisition d'un logement qui a fait ou qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA**

28. Le b du 2 du I de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012, étend le champ d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » aux acquisitions de logements qui ont fait ou qui feront l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

## **A. LOGEMENTS CONCERNES**

29. Il s'agit des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui ont déjà été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit avant le début des travaux. Pour cette catégorie de logement, aucune condition tenant aux caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (annexe III au CGI, I de l'article 2 *quindécies* B) n'est exigée.

## **B. NOTION D'IMMEUBLE NEUF AU SENS DE LA TVA**

30. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, les travaux réalisés sur le logement concerné doivent concourir à la production d'un immeuble neuf ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

A cet égard, il est rappelé que la doctrine applicable au regard de la notion d'immeuble neuf au sens de la TVA est celle prévue dans le BOI 3 A-9-10, lequel ne reconnaît le caractère d'immeuble neuf, lorsque les travaux portent sur l'ensemble des éléments de second œuvre d'un immeuble existant, qu'à la condition que les travaux rendent à l'état neuf l'ensemble de ces éléments, y compris les planchers non porteurs.

Il s'ensuit que l'acquisition d'un logement pour lequel les travaux réalisés ne concourent pas à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 de l'article 257 du CGI n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal. Ce type d'acquisition peut toutefois ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, au titre de l'acquisition :

- d'un logement en vue de sa réhabilitation (voir section 3 de la fiche n° 2 du BOI 5 B-17-09), dans le cas où les travaux sont réalisés après l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies ;

- d'un logement réhabilité (voir section 2 de la présente fiche) ou d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage qui n'entre pas dans le champ de la TVA (voir section 4 de la présente fiche), dans le cas où les travaux sont réalisés avant l'acquisition du bien par le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

### **C. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT**

**31.** La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement (voir également fiche n° 4 de la présente instruction s'agissant des plafonds de prix de revient). Celui-ci s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

Lorsque les travaux sont réalisés après l'acquisition du logement par le contribuable qui entend bénéficier de l'avantage fiscal, la base de la réduction d'impôt est majorée du montant de ces travaux, qui ne sont dès lors pas déductibles au titre des revenus fonciers. Dans cette situation, la base de l'avantage fiscal s'apprécie à la date d'achèvement des travaux (sur la notion d'achèvement, voir n° 36 du BOI 5 B-17-09). Il s'ensuit que les travaux réalisés postérieurement à cet achèvement ne sont pas compris dans la base de l'avantage fiscal. Ces dépenses de travaux peuvent, le cas échéant, être admises en déduction dans les conditions de droit commun pour la détermination des revenus fonciers (voir BOI 5 D-2-07, fiche n° 8).

### **D. DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

**32.** Lorsque les travaux sont réalisés après l'acquisition du logement par le contribuable qui entend bénéficier de l'avantage fiscal, l'achèvement desdits travaux doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement concerné.

### **E. ENTREE EN VIGUEUR**

**33.** L'extension du champ d'application de la réduction d'impôt aux acquisitions de logement qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée, au titre des travaux, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'acquisition de tels logements doit par ailleurs intervenir entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

**FICHE N° 2**  
**Justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale**

---

**Sommaire**

<b>Section 1 : Dispositions générales</b>	<b>1</b>
<b>Section 2 : Constructions neuves</b>	
A. LOGEMENTS CONCERNES	<b>4</b>
B. NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE	<b>5</b>
C. MODALITES DE JUSTIFICATION	<b>6</b>
<b>Section 3 : Logements anciens</b>	
A. LOGEMENTS CONCERNES	<b>7</b>
B. NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE	<b>8</b>
C. MODALITES DE JUSTIFICATION	<b>10</b>
<b>Section 4 : Entrée en vigueur</b>	
A. INVESTISSEMENTS CONCERNES	<b>12</b>
B. INVESTISSEMENTS NON CONCERNES	<b>13</b>

**Section 1 : Dispositions générales**

1. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 conditionne le bénéfice du dispositif « Scellier » à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à imposé par la législation en vigueur.
2. Niveau de performance énergétique globale exigé. 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 mars 2012. Ce décret est reproduit à l'annexe 2 à la présente instruction.
3. Investissements concernés. 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.

**Section 2 : Constructions neuves**

**A. LOGEMENTS CONCERNES**

4. Les constructions neuves s'entendent des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (voir toutefois A de la section 3 de la présente fiche), des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable. Pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter aux sections 1, 2, 5 et 6 de la fiche n° 2 du BOI 5 B-17-09.

**B. NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE**

5. Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements mentionnés ci-dessus doivent bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ». Ce texte réglementaire est reproduit à l'annexe 7 du BOI 5 B-8-11.



### C. MODALITES DE JUSTIFICATION

6. La justification d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui de la législation en vigueur est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » au logement concerné ou, le cas échéant, au bâtiment dans lequel se situe ce logement, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 précité.

A cet égard, il est rappelé que, conformément aux dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 3 mai 2007 susmentionné, le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du logement, par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European cooperation for accreditation, ou ECA).

S'agissant d'une condition d'éligibilité à l'avantage fiscal, ce document doit être fourni par le contribuable qui entend bénéficier de celui-ci lors du dépôt de :

- la déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042) de l'année au cours de laquelle l'acquisition est intervenue, s'agissant des logements acquis neufs ;

- la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au cours de laquelle l'achèvement de l'immeuble est intervenu, s'agissant des logements acquis en l'état futur d'achèvement, des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable (sur la notion d'achèvement, voir n° 36. du BOI 5 B-17-09).

Concernant les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou ceux que le contribuable fait construire en vue qu'ils bénéficient, à leur achèvement, du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », il est précisé que, dans le cas où l'obtention effective de ce label nécessite des travaux complémentaires après leur achèvement, il est admis que la délivrance du label puisse intervenir dans un délai de douze mois suivant l'achèvement.

S'agissant d'une mesure dérogatoire, celle-ci doit être appliquée strictement pour l'appréciation du délai de douze mois. Dans ce cas, le bénéfice de la réduction d'impôt doit être également demandé lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au cours de laquelle intervient l'achèvement du logement (sur la notion d'achèvement, voir n° 36. du BOI 5 B-17-09).

### Section 3 : Logements anciens

#### A. LOGEMENTS CONCERNES

7. Les logements anciens s'entendent :

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (pour plus de précisions sur ces opérations, voir respectivement section 1 de la fiche n° 2 du BOI 5 B-17-09 et section 2 de la fiche n° 1 de la présente instruction) ;

- des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA (pour plus de précisions sur ces opérations, voir sections 3 et 4 de la fiche n° 1 de la présente instruction) ;

- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement (voir section 4 de la fiche 2 du BOI 5 B-17-09) ;

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (pour plus de précisions sur ces opérations, voir section 5 de la fiche n° 1 de la présente instruction).

Lorsque ces logements sont, le cas échéant, acquis en l'état futur d'achèvement, ils sont soumis à la justification du niveau de performance énergétique globale prévu pour les logements anciens décrit à la présente section. Dans cette situation, le délai d'achèvement des logements est celui applicable aux acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement (sur ce point, voir fiche n° 3).

## **B. NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE**

### **1. Cas général**

**8.** Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements anciens doivent bénéficier de l'un ou l'autre des labels suivants :

- le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » mentionné au 1° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation ». Ce texte réglementaire est reproduit à l'annexe 4 à la présente instruction ;

- le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » mentionné au 2° du même arrêté.

### **2. Cas particuliers**

**9.** Pour les logements anciens pour lesquels le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, 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 mars 2012 reproduit à l'annexe 3 à la présente instruction, 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.

Les exigences de performance énergétique globale pour chacune de ces catégories sont reproduites dans le tableau suivant :

Catégorie	Performance énergétique globale exigée
Isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur	L'isolation doit mettre en œuvre un ou des isolants présentant une résistance thermique totale R, supérieure ou égale à 4 (m <sup>2</sup> .K)/W s'il s'agit de l'isolation de la toiture ou à 3 (m <sup>2</sup> .K)/W s'il s'agit de l'isolation des murs donnant sur l'extérieur.
Fenêtres	Les fenêtres doivent présenter un coefficient de transmission thermique U <sub>w</sub> inférieur ou égal à 1,6 W/(m <sup>2</sup> .K).
Système de chauffage	Le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire mentionné au deux derniers tirets doit répondre à l'une des prescriptions suivantes : - chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE ; - pompe à chaleur, autre que air/ air, de coefficient de performance (COP) en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3 ;
Système de production d'eau chaude sanitaire	- chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 % ; - poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % ; - système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente ; - pompe à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire de COP supérieur ou égale à 2,3.

## C. MODALITES DE JUSTIFICATION

### 1. Cas général

**10.** Pour les logements anciens mentionnés au n° 8. de la présente fiche, la justification du respect des exigences de performance énergétique globale est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 susvisé, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.

Ce document doit être fourni lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus, selon le cas, de l'année au cours de laquelle l'acquisition est intervenue ou de celle au cours de laquelle l'achèvement de l'immeuble est intervenu (sur la notion d'achèvement, voir n° 36. du BOI 5 B-17-09).

A cet égard, il est rappelé que, conformément aux dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 29 septembre 2009 déjà cité, le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » est délivré à la demande du maître d'ouvrage, par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European cooperation for accreditation, ou ECA).

## 2. Cas particuliers

**11.** Pour les logements anciens mentionnés au n° 9. de la présente fiche (ou, le cas échéant, le bâtiment dans lequel se situe les logements), la justification du respect des exigences de performance énergétique globale est apportée :

- soit par la fourniture de factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé des travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux ainsi que la désignation, le cas échéant, des caractéristiques et des critères de performance susvisés ;

- soit par la fourniture d'une attestation établie par un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux, lorsqu'ils sont nécessaires, et couvert par une assurance pour cette activité.

Ce document doit être fourni lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus, selon le cas, de l'année au cours de laquelle l'acquisition est intervenue ou de celle au cours de laquelle l'achèvement de l'immeuble est intervenu (sur la notion d'achèvement, voir n° 36. du BOI 5 B-17-09).

### Section 4 : Entrée en vigueur

#### A. INVESTISSEMENTS CONCERNES

**12.** Seuls les investissements afférents à des logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont concernés par la justification du respect d'un niveau de performance énergétique global supérieur à celui imposé par la législation en vigueur.

Pour les constructions neuves, la demande de permis de construire s'entend de celle déposée au titre de la construction des logements.

Pour les logements anciens, la demande de permis de construire s'entend de celle déposée au titre des travaux réalisés. Lorsque les travaux ne nécessitent pas le dépôt d'une demande de permis de construire, il convient de retenir la date de la déclaration préalable de travaux.

Ainsi, lorsque le contribuable acquiert en 2012 un logement dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour lequel il peut justifier d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, le taux de l'avantage fiscal applicable est fixé à 13%<sup>(1)</sup>.

Pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012 qui servent à financer des logements dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 qui respectent un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, le taux de la réduction d'impôt applicable est également fixé à 13% %.

Un tableau de synthèse figurant au n° 11. de la fiche n° 5 de la présente instruction récapitule les taux applicables selon les différents cas.

#### B. INVESTISSEMENTS NON CONCERNES

**13.** Les investissements afférents à des logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 (ou, le cas échéant, aux investissements afférents à des logements pour lesquels la déclaration préalable de travaux intervient au plus tard à cette même date) ne sont pas obligatoirement soumis au respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur.

Ainsi, lorsque le contribuable acquiert en 2012 un logement dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 pour lequel il ne peut justifier d'un tel niveau de performance énergétique globale, le taux de l'avantage fiscal applicable est fixé à 6 %<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Sous réserve des taux applicables aux investissements que le contribuable s'est engagé à réaliser au plus tard le 31 décembre 2011 (sur ce point, voir B de la section 2 de la fiche n° 5).

Pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012 qui servent à financer des logements dont la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 qui ne respectent pas le niveau de performance énergétique globale, le taux de la réduction d'impôt applicable est également fixé à 6 %.

Cela étant, pour les investissements réalisés en 2012 afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 et pour lesquels le contribuable peut justifier du respect d'un niveau de performance énergétique globale défini dans la présente fiche, le taux de l'avantage fiscal applicable est fixé à 13% <sup>(2)</sup>.

Un tableau de synthèse figurant au n° 11. de la fiche n° 5 de la présente instruction récapitule les taux applicables selon les différents cas.

**14. Remarque.** Les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2011 (ou, le cas échéant, les logements pour lesquels la déclaration préalable de travaux intervient entre ces mêmes dates) ne sont pas concernés par le respect d'un niveau de performance énergétique globale défini dans la présente fiche. Toutefois, il est rappelé que ces biens doivent justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur, conformément aux dispositions du premier alinéa du II de l'article 199 *septuies* du CGI. Les modalités d'application de cette éco-conditionnalité ainsi que les logements concernés par cette disposition sont détaillées à la section 1 du chapitre 2 du BOI 5 B-8-11.

---

<sup>(2)</sup> Sous réserve des taux applicables aux investissements que le contribuable s'est engagé à réaliser au plus tard le 31 décembre 2011 (sur ce point, voir B de la section 2 de la fiche n° 5).

**FICHE N° 3**  
**Délai d'achèvement des investissements immobiliers éligibles**

<b>Sommaire</b>	
<b>Section 1 : Rappel</b>	<b>1</b>
<b>Section 2 : Délai d'achèvement</b>	<b>2</b>
<b>Section 3 : Entrée en vigueur</b>	<b>4</b>

**Section 1 : Rappel**

1. La présente section a pour objet de rappeler les dispositions applicables aux investissements pour lesquels un délai d'achèvement doit être respecté ainsi que les modalités d'appréciation de ce délai avant les modifications issues de l'article 75 de la loi de finances pour 2012. Elles sont récapitulées dans le tableau suivant :

<b>Investissements concernés<sup>(1)</sup></b>	<b>Délai d'achèvement</b>
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	L'achèvement des travaux de réhabilitation doit intervenir au plus tard au 31 décembre 2012.
Acquisition d'un local que le contribuable transforme à usage d'habitation	L'achèvement des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.
Logement que le contribuable fait construire	L'achèvement de la construction doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle du dépôt de la demande de permis de construire.
Acquisition d'un local inachevé	L'achèvement du logement doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local inachevé.

<sup>(1)</sup>Pour plus de précisions sur ces investissements, voir fiche n° 2 du BOI 5 B-17-09.

**Section 2 : Délai d'achèvement**

2. Délai d'achèvement. Le 3 du I de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, dans sa rédaction issue du 2° du A du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012 :

- modifie le délai d'achèvement des logements que le contribuable fait construire et son mode de computation : fixé initialement au 31 décembre de la deuxième année suivant celle du dépôt de la demande de permis de construire, ce délai est désormais fixé à trente mois à compter de la date d'obtention du permis de construire ;

- modifie le délai d'achèvement des logements acquis en vue de leur réhabilitation : fixé initialement au 31 décembre 2012, ce délai est désormais fixé au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement ;

- prévoit un délai d'achèvement, fixé à trente mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier, pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement.

3. Date d'achèvement du logement. Sur ce point, il convient de se rapporter au n° 36 du BOI 5 B-17-09.

### Section 3 : Entrée en vigueur

4. Entrée en vigueur. L'entrée en vigueur des dispositions indiquées à la présente section ainsi que leurs modalités d'application sont récapitulées dans le tableau suivant :

Nature de l'investissement	Délai d'achèvement et modalité de computation de ce délai	Entrée en vigueur
Logement que le contribuable fait construire	L'achèvement de la construction doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date d'obtention du permis de construire.	Demande de permis de construire déposée à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture de chantier.	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	L'achèvement du logement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de son acquisition.	

**FICHE N° 4**  
**Plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable**

---

**Sommaire**

<b>Section 1 : Dispositions générales</b>	<b>1</b>
<b>Section 2 : Notion de prix de revient</b>	<b>2</b>
<b>Section 3 : Notion de surface habitable</b>	<b>3</b>
<b>Section 4 : Montant des plafonds de prix de revient par mètre carré surface habitable</b>	<b>5</b>
<b>Section 5 : Entrée en vigueur</b>	
A. PRINCIPE	<b>8</b>
B. EXCEPTIONS (DISPOSITIONS TRANSITOIRES)	<b>9</b>
<b>Section 6 : Synthèse</b>	<b>10</b>

**Section 1 : Dispositions générales**

1. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 instaure des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt (sur ce point, voir fiche n° 5 du BOI 5 B-17-09). Ces plafonds, qui varient en fonction du lieu de situation du logement, sont prévus par l'article 46 AZA *octies* A de l'annexe III au CGI issu du décret 2012-305 du 5 mars 2012, publié au *Journal officiel* du 7 mars 2012 et reproduit à l'annexe 2 à la présente instruction.

Les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable ne s'appliquent pas aux souscriptions de parts de SCPI.

**Section 2 : Notion de prix de revient**

2. La notion de prix de revient à retenir pour l'appréciation des plafonds par mètre carré de surface habitable dépend de la nature de l'investissement réalisé. Cette notion est précisée à la fiche n° 5 du BOI 5 B-17-09 ainsi qu'à la fiche n° 1 de la présente instruction s'agissant des opérations nouvellement éligibles à l'avantage fiscal.

**Section 3 : Notion de surface habitable**

3. Logements situés en métropole. Elle est définie par l'article 46 AZA *octies* A précité de l'annexe III au CGI. La surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de prix de revient relatifs aux logements situés en métropole s'entend de celle définie au troisième alinéa du a de l'article 2 *duodecies*. Cette notion est précisée à la section 2 de la fiche n° 4 du BOI 5 B-17-09.

4. Logements situés outre-mer. La surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de prix de revient relatifs aux logements situés outre-mer s'entend de celle définie au III de l'article 46 AG *terdecies*. Cette notion est détaillée dans une instruction administrative consacrée au dispositif « Scellier outre-mer » à paraître au *Bulletin officiel des impôts*.

**Section 4 : Montant des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable**

5. Investissements réalisés en Métropole. Les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable mentionnés au premier alinéa du IV de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, dans sa rédaction issue de l'article 75 de la loi de finances pour 2012 et fixés par l'article 46 AZA *octies* A de l'annexe III au CGI, sont récapitulés dans le tableau suivant :



	Zone A <i>bis</i> <sup>(1)</sup>	Zone A <sup>(2)</sup>	Zone B1 <sup>(2)</sup>	Zone B2 <sup>(2)</sup>	Communes de zone C agréées <sup>(3)</sup>
Plafonds de prix de revient par m <sup>2</sup>	5 000 €		4 000 €	2 100 €	2 000 €

<sup>(1)</sup> La liste des communes de la zone A *bis* est reproduite à l'annexe 2 au BOI 5 B-5-11.

<sup>(2)</sup> La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

<sup>(3)</sup> Communes qui ont fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement (sur ce point, voir section 4 du chapitre 1 du BOI 5 B-8-11, n° 33 du BOI 5 B-5-11 et n° 35 du BOI 5 B-6-12.

**6. Investissements réalisés outre-mer.** Pour les logements situés outre-mer, le plafond de prix de revient est fixé à 4 000 € par mètre carré de surface habitable.

**7. Articulation entre les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.** L'application des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable n'a pas pour effet de modifier la limite annuelle de la base de la réduction d'impôt qui reste, en tout état de cause, fixée à 300 000 € (sur ce point, voir section 2 du chapitre 3 du BOI 5 B-17-09). Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable s'applique avant la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

Les deux exemples ci-dessous illustrent l'articulation entre le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable et la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

**Exemple 1.** Un contribuable acquiert un logement situé dans la zone A *bis* pour la somme de 300 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable de ce logement est de 7 500 €/m<sup>2</sup> et la surface habitable du logement est de 40 m<sup>2</sup>.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 200 000 € (5 000 € x 40 m<sup>2</sup>). L'assiette de l'avantage fiscal relatif à cet investissement sera donc de 200 000 €, ce montant étant inférieur à la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

**Exemple 2.** Un contribuable acquiert un logement situé zone A *bis* pour la somme de 525 000 €. Le prix de revient par mètre carré de surface habitable est de 7 500 €/m<sup>2</sup> et la surface habitable du logement est de 70 m<sup>2</sup>.

L'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable conduit à retenir, pour la détermination de la base de réduction d'impôt, le montant de 350 000 € (5 000 € x 70 m<sup>2</sup>). Toutefois, compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, l'assiette de l'avantage fiscal relatif à cet investissement est réduite à ce montant.

### Section 5 : Entrée en vigueur

#### A. PRINCIPE

8. Les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### B. EXCEPTIONS (DISPOSITIONS TRANSITOIRES)

9. Par exception, compte tenu de la date de publication du décret fixant les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable (voir n° 1. de la présente fiche), soit au *Journal officiel* du 7 mars 2012, il est admis que ces plafonds ne soient applicables dans certains cas qu'à compter du 8 mars 2012 selon les modalités récapitulées à la section 6 de la présente fiche.

### Section 6 : Synthèse

10. Tableau récapitulatif. Les dispositions relatives à l'application du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, mentionnées ci-dessus, sont récapitulées dans le tableau suivant :

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date et modalités de réalisation d'un investissement immobilier	Application des plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable
<b>Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)</b>		
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 7 mars 2012 <sup>(1)</sup>	Acte authentique d'achat en 2012	Non
Pas d'enregistrement du contrat au plus tard le 7 mars 2012		Oui
<b>Autres acquisitions (hors VEFA)</b>		
Enregistrement d'une promesse synallagmatique de vente ou promesse d'achat au plus tard le 7 mars 2012 <sup>(2)</sup>	Acte authentique d'achat en 2012	Non
Pas d'enregistrement d'une promesse synallagmatique de vente ou promesse d'achat au plus tard le 7 mars 2012		Oui
<b>Logement que le contribuable fait construire</b>		
Dépôt de la demande de permis de construire	Dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 7 mars 2012	Non
	Dépôt de la demande de permis de construire à compter du 8 mars 2012	Oui

<sup>(1)</sup> C'est-à-dire 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 du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 7 mars 2012.

<sup>(2)</sup> C'est-à-dire promesse synallagmatique de vente ou promesse d'achat signée et déposée au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 7 mars 2012.

**FICHE N° 5**  
**Diminution des taux de la réduction d'impôt**

**Sommaire**

**Section 1 : Dispositions générales**

A. DIMINUTION DES TAUX DE DROIT COMMUN DE LA REDUCTION D'IMPOT	1
B. DIMINUTION DE 15% DES TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT (« RABOT »)	2
C. TAUX APPLICABLES	3

**Section 2 : Entrée en vigueur**

A. PRINCIPE	4
B. EXCEPTIONS (DISPOSITIONS TRANSITOIRES)	5

<b>Section 3 : Synthèse</b>	<b>10</b>
-----------------------------	-----------

**Section 1 : Dispositions générales**

**A. DIMINUTION DES TAUX DE DROIT COMMUN DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT**

1. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) prévoit une diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt. Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené, avant application de la réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée ci-dessous (« rabot »), à :

- 16 % pour les investissements réalisés en métropole. Pour les investissements afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 qui ne justifient pas du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, ce taux est fixé à 8 % (sur ce point, voir également le B de la section 4 de la fiche n° 2 de la présente instruction) ;

- 29 % pour les investissements réalisés outre-mer.

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location n'est pas diminué (sur ce point, voir section 2 de la fiche 6 du BOI 5 B-17-09 et n° 25 du BOI 5 B-8-11).

**B. DIMINUTION DE 15 % DES TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT (« RABOT »)**

2. L'article 83 de la loi de finances pour 2012 prévoit une réduction homothétique de 15 % (« rabot ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve d'exceptions. A ce titre, les taux de la réduction d'impôt « Scellier » sont diminués de 15 %.

**C. TAUX APPLICABLES**

3. La combinaison de la diminution des taux de droit commun avec la celle applicable au titre du « rabot » a pour effet de ramener les taux de la réduction d'impôt « Scellier » à :

- 13 % s'agissant des investissements réalisés en métropole. Pour les investissements afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011, qui ne justifient pas du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur, ce taux est fixé à 6 % (sur ce point, voir également le B de la section 4 de la fiche n° 2 de la présente instruction) ;

- 24 % s'agissant des investissements réalisés outre-mer.

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 5 % à 4% du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot ».

## Section 2 : Entrée en vigueur

### A. PRINCIPE

4. Les dispositions mentionnées à la section 1 de la présente fiche s'appliquent, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### B. EXCEPTIONS (DISPOSITIONS TRANSITOIRES)

5. Par exception, les dispositions mentionnées à la section 1 de la présente fiche ne s'appliquent pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. Dans ce cas, les investissements ne sont concernés ni par la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt ni par celle applicable au titre du « rabot » au titre de l'année 2012.

#### 1. Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier (hors acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement)

6. La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier correspond à celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente, s'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition, à celle du dépôt de la demande de permis de construire, s'agissant des logements que le contribuable fait construire.

7. Modalités de justification. S'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement du contribuable de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2011.

Pour ce qui concerne les obligations déclaratives relatives aux logements que le contribuable fait construire, il convient de se reporter à la fiche n° 8 du BOI 5 B-17-09, ainsi qu'à la section 4 du chapitre 2 du BOI 5 B-8-11.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2011, le taux de la réduction d'impôt applicable à l'opération concernée est soumis à la fois à la diminution de droit commun de la réduction d'impôt et à celle applicable au titre du « rabot ».

#### 2. Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier (acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement)

8. 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 visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011, à condition que l'acte authentique d'achat correspondant soit signé au plus tard le 31 mars 2012.

Le bénéfice de la disposition mentionnée à l'alinéa précédent ne fait pas échec à la limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt qui reste fixée à l'acquisition d'un seul logement par an (sur ce point, voir section 5 du chapitre 3 du BOI 5 B-17-09). Ainsi, lorsqu'un contribuable acquiert un logement en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 mars 2012, ouvrant droit à la disposition mentionnée à l'alinéa précédent, aucun autre investissement réalisé au cours de l'année 2012 n'ouvrira droit à la réduction d'impôt.

9. Modalités de justification. Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de permettre à l'administration d'apprécier si les diminutions de taux de la réduction d'impôt doivent ou non s'appliquer.

## Section 3 : Synthèse

10. Les dispositions relatives aux diminutions de taux mentionnées à la section 1 de la présente fiche sont récapitulées dans le tableau figurant au n° 11., s'agissant des investissements réalisés en métropole et dans celui figurant au n° 12., s'agissant des investissements réalisés outre-mer. Les taux applicables aux investissements réalisés en 2012 ont également fait l'objet d'un rescrit (RES n° 2012/4(FP)), publié le 14 février 2012 sur le « *portail fiscal* » ([impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)).

11. Tableau récapitulatif des taux applicables aux investissements métropolitains réalisés en 2012. Les taux de la réduction d'impôt qui varient en fonction de la date d'engagement de réaliser l'investissement et de la date de réalisation effective de celui-ci sont récapitulés dans le tableau suivant :

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 <sup>(1)</sup>
<b>Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)</b>			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012	22 % BBC <sup>(2)</sup> (13 % non BBC <sup>(6)</sup> )	+ 10 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>
	Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> avril au 31 décembre 2012	13 % BBC <sup>(2)</sup> (6 % non BBC <sup>(6)</sup> )	+ 8 % sur 6 ans <sup>(4)</sup>
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	13 % BBC <sup>(2)</sup> (6 % non BBC <sup>(6)</sup> )	+ 8 % sur 6 ans <sup>(4)</sup>
<b>Autres acquisitions (hors VEFA)</b>			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	22 % BBC <sup>(2)</sup> (13 % non BBC <sup>(6)</sup> )	+ 10 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012		13 % BBC <sup>(2)</sup> (6 % non BBC <sup>(6)</sup> )	+ 8 % sur 6 ans <sup>(4)</sup>
<b>Logement que le contribuable fait construire</b>			
Dépôt de la demande de permis de construire <sup>(5)</sup>	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012 <sup>(7)</sup>	13 % BBC <sup>(2)</sup>	+ 8 % sur 6 ans <sup>(4)</sup>
<b>Souscription de parts de SCPI</b>			
Réalisation de la souscription <sup>(5)</sup>	Souscription de parts de SCPI en 2012	13 % BBC <sup>(2)</sup> (6 % non BBC <sup>(6)</sup> )	+ 8 % sur 6 ans <sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> Taux global du complément de réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (voir fiche n° 6 du BOI 5 B-17-09).

<sup>2</sup> Ce taux s'applique également aux logements anciens dont la performance énergétique globale est supérieure à celle qu'impose la législation en vigueur (voir section 3 de la fiche n° 2 de la présente instruction).

<sup>3</sup> 5 % par période triennale, renouvelable une fois.

<sup>4</sup> 4 % par période triennale, renouvelable une fois.

<sup>5</sup> Non concerné(e) par les dispositions transitoires.

<sup>6</sup> Investissements relatifs à des logements dont la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 (voir B de la section 4 de la fiche n° 2 de la présente instruction).

<sup>7</sup> Ces logements doivent obligatoirement respecter un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur (voir section 2 et A de la section 4 de la fiche n° 2 de la présente instruction).

12. Tableau récapitulatif des taux applicables aux investissements ultramarins réalisés en 2012. Les taux de la réduction d'impôt qui varient selon la date d'engagement de réaliser l'investissement et la date de réalisation effective de celui-ci sont récapitulés dans le tableau suivant :

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date et modalités de la réalisation d'un investissement immobilier	Taux	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire <sup>(1)</sup>
<b>Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)</b>			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012	36 %	+ 10 % sur 6 ans <sup>(2)</sup>
	Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> avril au 31 décembre 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>
<b>Autres acquisitions (hors VEFA)</b>			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	36 %	+ 10 % sur 6 ans <sup>(2)</sup>
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012		24 %	+ 8 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>
<b>Logement que le contribuable fait construire</b>			
Dépôt de la demande de permis de construire <sup>(4)</sup>	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>
<b>Souscription de parts de SCPI</b>			
Réalisation de la souscription <sup>(4)</sup>	Souscription de parts de SCPI en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Taux global du complément de réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (voir fiche n° 6 du BOI 5 B-17-09).

<sup>(2)</sup> 5 % par période triennale, renouvelable une fois.

<sup>(3)</sup> 4 % par période triennale, renouvelable une fois.

<sup>(4)</sup> Non concerné(e) par les dispositions transitoires.



## Annexe 1

### Articles 75 et 83 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, *Journal officiel* du 29 décembre 2011)

#### Article 75

I. – L'article 199 *septvicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Le I est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 1. » ;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par des 2 et 3 ainsi rédigés :

« 2. La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions :

« a) Au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;

« b) Au logement que le contribuable acquiert entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui fait ou qui a fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;

« c) Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ou que le contribuable acquiert en 2012 et qui a fait l'objet, entre ces mêmes dates, de tels travaux ;

« d) Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement ou que le contribuable acquiert en 2012 et qui a fait l'objet, entre ces mêmes dates, de tels travaux.

« 3. L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire. L'achèvement des travaux mentionnés aux b, c et d du 2 doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné. » ;

3° Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « 4. » ;

4° Au cinquième alinéa, la référence : « quatrième alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa du présent 4 » ;

B. – Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire, qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012, et pour les autres logements, qui font l'objet, au titre des travaux mentionnés aux b, c et d du 2 du I, d'un dépôt de demande de permis de construire entre ces mêmes dates, la réduction d'impôt s'applique à la condition que le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné et supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. » ;

C. – Le IV est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « pour sa fraction inférieure à » sont remplacés par les mots : « dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable fixés par décret en fonction de la localisation du logement et sans pouvoir dépasser » ;

2° Le cinquième alinéa est supprimé ;

3° Après le mot : « neuf », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « à raison duquel il justifie du niveau de performance énergétique globale mentionné au dernier alinéa du II, ce taux est porté à 22 %. » ;

4° Après le sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – 16 % pour les logements acquis en 2012 qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 et pour lesquels le contribuable justifie du niveau de performance énergétique globale mentionné au dernier alinéa du II.

« Toutefois, pour les logements qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 pour lesquels le contribuable ne justifie pas d'un tel niveau de performance énergétique globale, la réduction d'impôt s'applique au taux de 8 % ;

« – 16 % pour les logements acquis ou construits en 2012 qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. » ;

5° Au dernier alinéa :

a) Après les mots : « transforme en logement », le mot : « ou » est remplacé par le signe : « , » ;

b) Après les mots : « logements neufs », sont insérés les mots : « ou d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 » ;

c) Les mots : « de transformation ou de réhabilitation » sont supprimés ;

D. – Le VIII est ainsi modifié :

1° Le cinquième alinéa est supprimé ;

2° Au sixième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » et, après la référence : « du IV, », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « ce taux est porté à 22 % ; »

3° Après le sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – 16 % pour les souscriptions réalisées en 2012, à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer des logements qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 et qui respectent le niveau de performance énergétique globale mentionné au dernier alinéa du II.

« Toutefois, pour les souscriptions réalisées en 2012 autres que celles mentionnées au sixième alinéa qui servent à financer des logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, la réduction d'impôt s'applique au taux de 8 % ;

« – 16 % pour les souscriptions réalisées en 2012 qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. » ;

4° A la dernière phrase du septième alinéa, après le mot : « souscription », il est inséré le mot : « annuelle » ;

E. — Le XI est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;

2° Le a est ainsi modifié :

a) Au 2°, le taux : « 31 % » est remplacé par le taux : « 29 % » ;

b) A la fin du 2°, les mots : « entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2013 » sont remplacés par les mots : « en 2012 » ;

c) Le 3° est abrogé ;

3° Aux 2° et 3° du b, les mots : « dixième » et « neuvième » sont remplacés, respectivement, par les mots : « douzième » et « onzième » ;

4° Après le 3° du même b, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa du II n'est pas applicable au présent XI. »

II. — A. — Pour les logements qui ont fait l'objet de travaux avant leur acquisition par le contribuable, les quatrième à septième alinéas du 2° du A du I s'appliquent à ceux pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

B. — Le 4° du D du I s'applique aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.



C. — Les 1° et 4° du C et le 2° du E du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011 pour les logements acquis ou construits en 2011.

### Article 83

I. — L'avantage en impôt résultant des réductions et crédits d'impôt retenus au b du 2 de l'article 200-0 A du code général des impôts pour l'application du 1 du même article 200-0 A, à l'exception de ceux mentionnés aux articles 199 *sexdecies*, 199 *undecies* C et 200 *quater* B du même code, fait l'objet d'une diminution de 15 %, calculée selon les modalités suivantes :

1° Les taux des réductions et crédits d'impôt, les plafonds d'imputation annuelle de réduction ou de crédit d'impôt et les plafonds de réduction ou de crédit d'impôt admis en imputation, exprimés en euros ou en pourcentage d'un revenu, tels qu'ils sont prévus dans le code général des impôts pour l'imposition des revenus de l'année 2012, sont multipliés par 0,85. Pour l'application de la phrase précédente, les taux et plafonds d'imputation s'entendent après prise en compte de leurs majorations éventuelles ;

2° Les résultats des opérations mentionnées au 1° sont arrondis à l'unité inférieure ;

3° Lorsque plusieurs avantages fiscaux sont soumis à un plafond commun, autre que celui prévu à l'article 200-0 A du code général des impôts, celui-ci est diminué dans les conditions prévues aux 1° et 2° du présent article, à l'exception des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du I et aux premier et troisième alinéas du III de l'article 199 *undecies* D ;

4° Le taux utilisé pour le calcul de la reprise éventuelle des crédits et réductions d'impôt est le taux qui a été appliqué pour le calcul des mêmes crédits et réductions d'impôt.

II. — La traduction mathématique des taux et des montants qui résultent de l'application des 1° à 4° du I est introduite dans le code général des impôts par décret en Conseil d'Etat avant le 30 avril 2012. Le droit pris pour référence pour ce calcul est celui en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

III. — (...)

IV. — Les I à III sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2012 pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris au plus tard le 31 décembre 2011 l'engagement de réaliser un investissement immobilier ouvrant droit à la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 *undecies* A. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Lorsque le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'agrément préalable du ministre chargé du budget prévu au II de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, les I à III du présent article ne s'appliquent ni aux investissements agréés avant le 28 septembre 2011, ni aux investissements ayant fait l'objet d'une demande d'agrément avant cette date, agréés avant le 31 décembre 2011 et qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2011.



## Annexe 2

### Décret n° 2012-305 du 5 mars 2012 fixant le niveau de performance énergétique globale et les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt des logements éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts

(Journal officiel du 7 mars 2012)

Art. 1er. – L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° L'article 46 AZA octies est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 46 AZA octies. – I. – Les logements mentionnés au troisième alinéa du II de l'article 199 septvicies du code général des impôts s'entendent :

« 1° Pour les logements acquis neufs ou, sous réserve du 2°, pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de ceux qui bénéficient du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique" ;

« 2° Pour les logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux mentionnés aux b, c et d du 2 du I de l'article 199 septvicies susmentionné ou pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement mentionnés au 1 du I de ce même article lorsqu'ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation :

« a) Soit de ceux qui bénéficient du label "haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009" ou du label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009" mentionnés aux 1° et 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation" ;

« b) Soit de ceux qui respectent les exigences de performance énergétique globale, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, 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.

« II. – Les logements mentionnés au cinquième alinéa du IV de l'article 199 septvicies du code général des impôts s'entendent de ceux qui bénéficient du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique". » ;

2° Après l'article 46 AZA octies, il est inséré un article 46 AZA octies A ainsi rédigé :

« Art. 46 AZA octies A. – Les plafonds par mètre carré de surface habitable mentionnés au premier alinéa du IV de l'article 199 septvicies du code général des impôts sont fixés à 5 000 € pour les logements situés en zone A, 4 000 € pour ceux situés en zone B1 ainsi que dans les départements d'outre-mer, les collectivités d'outre-mer et la Nouvelle-Calédonie, mentionnés au XI du même article, 2 100 € pour ceux situés en zone B2 et 2 000 € pour ceux situés en zone C.

« Les zones A, B1, B2 et C sont celles définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

« La surface habitable à prendre en compte s'entend de celle définie au troisième alinéa du a de l'article 2 duodecies. Toutefois, pour les départements d'outre-mer, les collectivités d'outre-mer et la Nouvelle-Calédonie, mentionnés au XI de l'article 199 septvicies susvisé, la surface habitable à prendre en compte est celle prévue au III de l'article 46 AG terdecies. »

Art. 2. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 5 mars 2012.



**Annexe 3****Arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code****(Journal officiel du 7 mars 2012)**

Le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 septvicies, l'article 46 AZA octies de son annexe III et son annexe IV ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » ;

Vu l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation »,

Arrête :

Art. 1er. – Les exigences mentionnées au b du 2° du I de l'article 46 AZA octies susvisé sont ainsi définies :

- a) L'exigence portant sur l'isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur mentionnée au deuxième alinéa est précisée à l'article 2 du présent arrêté ;
- b) L'exigence portant sur les fenêtres mentionnée au troisième alinéa est précisée à l'article 3 du présent arrêté ;
- c) L'exigence portant sur le système de chauffage et celle portant sur le système de production d'eau chaude sanitaire mentionnées respectivement aux quatrième et cinquième alinéas est précisée à l'article 4 du présent arrêté.

Art. 2. – L'isolation met en oeuvre un ou des isolants présentant une résistance thermique totale R supérieure ou égale à :

- a) 4 (m<sup>2</sup>.K)/W s'il s'agit de l'isolation de la toiture ;
- b) 3 (m<sup>2</sup>.K)/W s'il s'agit de l'isolation des murs donnant sur l'extérieur.

Art. 3. – Les fenêtres présentent un coefficient de transmission thermique Uw inférieur ou égal à 1,6 W/(m<sup>2</sup>.K).

Art. 4. – Le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire répond à l'une des prescriptions suivantes :

- a) Chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE ;
- b) Pompe à chaleur, autre que air/air, de coefficient de performance (COP) en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3 ;
- c) Chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 % ;
- d) Poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % ;
- e) Système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ou équivalente ;
- f) Pompe à chaleur dédiée à la production d'eau chaude sanitaire de COP supérieur ou égale à 2,3.

Art. 5. – La justification du respect des exigences précisées aux articles 2, 3 et 4 du présent arrêté est apportée :

- a) Soit par la fourniture de factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé des travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux ainsi que la désignation, le cas échéant, les caractéristiques et les critères de performance mentionnés aux articles 2, 3 et 4 du présent arrêté ;
- b) Soit par la fourniture d'une attestation établie par un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux, lorsqu'ils sont nécessaires, et couvert par une assurance pour cette activité.

Art. 6. – La justification du respect des exigences précisées au a du 2° du I de l'article 46 AZA octies susvisé est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » mentionnés au 1° et 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 susvisé, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.

La justification du respect des exigences précisées au 1° du I et au II de l'article 46 AZA octies susvisé est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.

Art. 7. – Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 5 mars 2012.



#### Annexe 4

### Arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation »

(Journal officiel du 1<sup>er</sup> octobre 2009)

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme,

Vu le code de la consommation, notamment ses articles L. 115-27 à L. 115-32 et R. 115-1 à R. 115-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 131-25 à 131-28-1 ;

Vu l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants ;

Vu l'arrêté du 8 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex prévue par l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants,

Arrêtent :

Art. 1<sup>er</sup>. – Le label « haute performance énergétique rénovation » prévu à l'article R. 131-28-1 du code de la construction et de l'habitation atteste la conformité des bâtiments existants achevés après le 1<sup>er</sup> janvier 1948 et qui font l'objet de travaux de rénovation à un référentiel qui intègre :

– les exigences de la réglementation thermique des bâtiments existants prévue aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation ;

– le respect d'un niveau minimal de performance énergétique globale et de confort d'été ;

– et les modalités minimales de contrôle définies en annexe 1.

La performance énergétique globale d'un bâtiment existant est mesurée par la consommation conventionnelle d'énergie telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

Le confort d'été d'un bâtiment existant est mesuré par sa température intérieure conventionnelle atteinte en été, qui est calculée selon les modalités prévues à l'article 10 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

Art. 2. – Pour les bâtiments à usage d'habitation, le label « haute performance énergétique rénovation » comporte deux niveaux :

1° Le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 », qui correspond aux performances minimales suivantes :

a) La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé, est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :

$$150 \times (a + b)$$

b) La température intérieure conventionnelle atteinte en été du bâtiment respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

2° Le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 », qui correspond aux performances minimales suivantes :

a) La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé, est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :

$$80 \times (a + b)$$

b) La température intérieure conventionnelle atteinte en été du bâtiment respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

Pour l'application du présent article, la surface considérée est la surface hors oeuvre nette du bâtiment.

La valeur du coefficient « a » est donnée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

ZONES CLIMATIQUES	COEFFICIENT « a »
H1a, H1b.....	1,3
H1-c.....	1,2
H2-a.....	1,1
H2-b.....	1
H2-c, H2-d.....	0,9
H3.....	0,8

La valeur du coefficient « b » est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction.

ALTITUDE	COEFFICIENT « b »
> 400.....	0
> 400 m et ≤ 800 m.....	0,1
> 800 m.....	0,2

Art. 3. – Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le label « haute performance énergétique rénovation » comporte un niveau, le label « bâtiment basse consommation rénovation, BBC rénovation 2009 », qui correspond aux performances minimales suivantes :

a) La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé, est inférieure ou égale de 40 % à la consommation conventionnelle de référence telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

b) La température intérieure conventionnelle atteinte en été du bâtiment respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008.

Art. 4. – Le label « haute performance énergétique rénovation » est délivré uniquement à un bâtiment ayant fait l'objet d'une certification au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 et R. 115-1 à R. 115-3 du code de la consommation, qui porte sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment.

Ce label est délivré par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat dans les conditions de l'article 6.

A partir du 1<sup>er</sup> octobre 2010, cet organisme doit, en outre, être accrédité selon la norme EN 45011, pour la certification définie au premier alinéa du présent article, par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou EA).

Art. 5. – Le label « haute performance énergétique rénovation » est délivré à la demande du maître d'ouvrage.

Le contenu de la demande est défini par le référentiel visé à l'article 1<sup>er</sup>, et comporte *a minima* les éléments énoncés en annexe 2.

Les frais de procédure inhérents à l'attribution du label « haute performance énergétique rénovation » sont à la charge de la personne qui demande le label.

Art. 6. – L'organisme mentionné à l'article 4 adresse une demande de convention pour la délivrance du label « haute performance énergétique rénovation » au ministre chargé de la construction. La demande de convention est accompagnée du référentiel de certification pour lequel l'organisme mentionné à l'article 4 demande l'autorisation de délivrance du label « haute performance énergétique rénovation ». Ce référentiel définit le type de bâtiment pour lequel l'organisme est compétent pour délivrer le label « haute performance énergétique rénovation », répond aux prescriptions des articles 1<sup>er</sup> à 4 du présent arrêté et précise l'existence de la convention avec l'Etat l'autorisant à utiliser les mentions HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009.

La recevabilité de la demande de convention est appréciée à partir des éléments fournis par le demandeur et joints à la demande, au regard notamment de la recevabilité de sa demande d'accréditation par le Comité français d'accréditation, de la pertinence et de la qualité de l'information donnée au consommateur, de la capacité à attester la conformité des bâtiments au label « haute performance énergétique rénovation », de l'organisation et de la gestion de l'autocontrôle de l'organisme délivrant le label, de son volume d'activité, de sa couverture territoriale, de sa notoriété, de la nature et de l'importance des contentieux liés à son activité.

La convention autorise la délivrance du label « haute performance énergétique rénovation » et l'utilisation des mentions HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009, dans le cadre de la certification proposée par l'organisme.

La convention, à durée déterminée, devient caduque en cas de changement remettant en cause les critères précités.

Art. 7. – Chaque organisme mentionné à l'article 4 établit un rapport annuel rendant compte de son activité. Ce rapport est adressé au ministre chargé de la construction avant le 1<sup>er</sup> juillet de l'année qui suit l'activité dont il rend compte. Il comporte notamment les éléments indiqués à l'annexe 3.

Art. 8. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 29 septembre 2009.