

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS

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

NOR : FCPE1505942D

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

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

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

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

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

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

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

Le Premier ministre,

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

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

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

Décrète :

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

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

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

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

« minimale de :

« – neuf ans, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés avant le 1^{er} septembre 2014 ;

« – six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés du 1^{er} septembre au 31 décembre 2014 ;

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

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

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

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

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

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

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

« I *bis*. – Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014 :

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

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

« a) Ses identité et adresse ;

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

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

« – à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou un de ses descendants, pour les investissements réalisés du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2014 ;

« – à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

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

« e) Les modalités de calcul de la réduction d'impôt ;

« 2° Une copie du bail ;

« 3° Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ;

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

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

4° Le II est ainsi modifié :

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

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

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

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

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

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

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

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

2° Le II est ainsi modifié :

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

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

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

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

« minimale de :

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

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

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

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

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

Art. 2. – Le ministre des finances et des comptes publics et le secrétaire d'Etat chargé du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 4 mai 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*Le ministre des finances
et des comptes publics,*

MICHEL SAPIN

*Le secrétaire d'Etat
chargé du budget,*
CHRISTIAN ECKERT