

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-80-20-10-20140123

Date de publication : 23/01/2014

DGFIP

### IR - Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques - Modalités d'application - Règles générales

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 8 : Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques

Chapitre 2 : Modalités d'application

Section 1 : Règles générales

#### Sommaire :

I. Base de la réduction d'impôt

A. Base de calcul

1. Construction ou acquisition d'un logement neuf

a. Base de calcul constituée par le prix de revient du logement

b. Limitation de la surface habitable à retenir en cas d'investissement neuf réalisé pour les besoins de l'habitation principale du propriétaire

1° Surface habitable à prendre en compte

2° Limites de surface habitable à prendre en compte

3° Appréciation des personnes destinées à occuper à titre principal le logement

2. Travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique

3. Souscription de parts ou de titres

B. Plafonnement de la base

1. Investissements plafonnés

2. Surface à prendre en compte

3. Montant du plafonnement

4. Articulation du plafonnement avec la limite de surface habitable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal en cas d'investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants

C. Répartition de la base

II. Taux de la réduction d'impôt

- A. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés au plus tard le 31 décembre 2010
    - 1. Taux initial
    - 2. Taux majoré
      - a. Logements situés dans une zone urbaine sensible
        - 1° Création de zones franches urbaines de troisième génération
        - 2° Extension géographique du dispositif existant aux logements situés dans une zone franche urbaine de troisième génération
      - b. Réalisation de dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable
      - c. Souscription
  - B. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011
    - 1. Dispositions générales
      - a. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)
      - b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2011
        - 1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)
    - 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique
      - a. Principe
      - b. Exceptions
        - 1° En cas d'acquisition d'un logement neuf
        - 2° Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement
        - 3° Pour les travaux de réhabilitation ou de confortation des logements anciens contre le risque sismique
  - C. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2012
    - 1. Dispositions générales
      - a. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la deuxième réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)
      - b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2012
        - 1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
        - 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)
    - 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique de 15 %
      - a. Principe
      - b. Exceptions
  - D. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013
- III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt
- A. Fait générateur
    - 1. Acquisition ou construction d'un logement
    - 2. Notion d'achèvement
    - 3. Souscription de parts ou actions
    - 4. Réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique
  - B. Modalités d'imputation
    - 1. Imputation
    - 2. Non-restitution
  - C. Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

## I. Base de la réduction d'impôt

1

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient ou le prix d'acquisition du logement (dans la limite énoncée au a du 2 de l'article 199 undecies A du code général des impôts (CGI) lorsque l'investissement est réalisé par le contribuable pour les besoins de son habitation principale), le montant des travaux de réhabilitation ou de confortation contre le risque sismique ou le prix de souscription des parts ou actions (cf. I-A § 10 à 90).

Cette base est plafonnée, pour les investissements immobiliers, à un montant fixé par mètre carré de surface habitable (cf. I-B § 100 à 150).

Elle est répartie sur cinq ans en principe et sur dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale (cf. I-C § 160 à 170).

## A. Base de calcul

---

### 1. Construction ou acquisition d'un logement neuf

---

#### a. Base de calcul constituée par le prix de revient du logement

---

##### 10

En cas de construction ou d'acquisition d'un immeuble neuf affecté à l'habitation principale du propriétaire ou du locataire, le prix de revient du logement s'entend de tous les éléments constitutifs du coût de la construction. Il s'agit :

- en cas de construction : du prix du terrain dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> comprenant, outre le prix en principal, les honoraires de notaire et les droits d'enregistrement, des frais d'architecte, du prix d'achat des matériaux, des mémoires des entrepreneurs et autres frais généraux engagés pour la construction ;
- en cas d'acquisition : du prix effectivement versé (terrain et construction), majoré des frais d'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre, taxe de publicité foncière, droits d'enregistrement ou TVA.

Ce prix doit être diminué des remises, réductions, primes ou bonifications dont peut bénéficier l'acquéreur.

##### 20

En cas d'acquisition d'un local à usage mixte, le prix de revient ou d'acquisition est retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite du rapport existant entre la surface affectée à l'habitation principale et ses dépendances (caves, greniers, terrasses, etc.) et la superficie totale du local.

En cas de reconstruction d'un immeuble qui était précédemment à usage mixte, la totalité du prix de revient ou d'acquisition du nouvel immeuble peut ouvrir droit à réduction d'impôt si le local issu de la transformation est affecté à usage exclusif d'habitation. Si tel n'est pas le cas, seule la fraction du prix correspondant aux logements issus de la transformation est retenue.

#### b. Limitation de la surface habitable à retenir en cas d'investissement neuf réalisé pour les besoins de l'habitation principale du propriétaire

---

##### 30

Dans le cas de la construction ou de l'acquisition d'un immeuble neuf que le propriétaire affecte à son habitation principale, le a du 2 de l'article 199 undecies A du CGI, modifié sur ce point par le 1° du I de l'article 38 de la loi n° 2009-594 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), prévoit que le prix de revient ou d'acquisition du logement éligible à l'avantage fiscal est pris en compte dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>, selon le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement concerné.

Cette limite de surface habitable, selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre d'habitation principale, concerne les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, sous réserve des précisions apportées au [II-C-1 § 70 du BOI-IR-RICI-80-10-10](#). En effet, des dispositions transitoires d'entrée en vigueur des nouvelles règles plus restrictives introduites par l'article 38 de la LODEOM en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf que le contribuable affecte à son habitation principale sont prévues.

### 1° Surface habitable à prendre en compte

**40**

La surface habitable s'entend de celle définie à l'[article R\\*. 111-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#). Elle est précisée au [II-C-1-c § 240 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#).

### 2° Limites de surface habitable à prendre en compte

**50**

Le [décret n° 2009-1779 du 30 décembre 2009](#), qui modifie à cet effet le II de l'[article 46 AG terdecies de l'annexe III au CGI](#), fixe les limites de surface habitable comme suit :

Limites de surface habitable à retenir en cas d'investissement neuf  
réalisé pour les besoins de l'habitation principale du propriétaire

Nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement	Limite de surface habitable à prendre en compte
Personne seule	65 m <sup>2</sup>
Couple	77,5 m <sup>2</sup>
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	90 m <sup>2</sup>
Majoration par personne supplémentaire à charge, dans la limite de cinq personnes	12 m <sup>2</sup>

### 3° Appréciation des personnes destinées à occuper à titre principal le logement

**60**

La limite de surface habitable à prendre en compte s'apprécie à la date à laquelle le logement est affecté à l'habitation principale du contribuable, c'est-à-dire à la date d'achèvement du logement ou à la date d'acquisition si elle est postérieure.

La circonstance que le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement évolue au cours de la période d'application de l'avantage fiscal est sans incidence sur son montant.

**70**

Pour l'appréciation de la limite de la base de la réduction d'impôt en fonction de la surface habitable du logement, il convient d'entendre :

- par couple, soit des conjoints ou des partenaires à un PACS soumis à une imposition commune, soit des conjoints ou des concubins soumis à une imposition séparée ;
- par personnes à charge, les personnes à charge au sens de l'[article 196 du CGI](#), de l'[article 196 A bis du CGI](#) et de l'[article 196 B du CGI](#). Toutefois, il est admis que les ascendants et descendants du contribuable qui ne sont pas à charge au sens des articles précités (comme par exemple les enfants ne remplissant plus les conditions de rattachement), soient prises en compte dans la limite d'une surface habitable de 12 m<sup>2</sup>.

Il appartient au contribuable d'établir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, que les personnes prises en compte pour la limitation de la base de la réduction d'impôt sont bien destinées à occuper à titre principal le logement.

## 2. Travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique

---

80

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des travaux tels que définis au [I § 1 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#), à l'exclusion du prix d'acquisition du logement.

Seules ouvrent droit à réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, lorsqu'il y a lieu, sous déduction des primes, aides ou subventions apportées au contribuable pour la réalisation des travaux.

La réduction d'impôt s'applique à la somme du coût des matériaux ou équipements utilisés pour la réalisation des travaux et de la main d'œuvre correspondante, tels qu'ils figurent sur la facture délivrée par l'entreprise. Dès lors que les travaux de réhabilitation doivent être réalisés par une entreprise, le coût des matériaux ou équipements acquis directement par le contribuable est exclu de la base de la réduction d'impôt quand bien même ces matériaux ou équipements seraient installés par une entreprise.

## 3. Souscription de parts ou de titres

---

90

En cas de souscription de parts ou de titres de sociétés visées à l'[article 199 undecies A du CGI](#), la réduction est calculée sur le prix de souscription de parts ou actions ou sur le montant des souscriptions en numéraire effectivement acquitté. Ces sommes comprennent, le cas échéant, le montant de la prime d'émission. L'acquisition de droits de souscription n'ouvre pas droit à réduction.

## B. Plafonnement de la base

---

100

Le 5 de l'[article 199 undecies A du CGI](#) prévoit, pour le calcul de la réduction d'impôt sur le revenu, que les sommes versées au titre des investissements réalisés outre-mer dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e) sont prises en compte dans la limite d'un plafond fixé par mètre carré de surface habitable (plafond apprécié hors taxes).

### 1. Investissements plafonnés

---

110

La base de la réduction est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable pour les investissements dans le secteur du logement et visés aux a, b, c, d et e du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#). Il s'agit des investissements examinés au [BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#).

### 2. Surface à prendre en compte

---

120

La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable au sens de l'[article R\\*. 111-2 du CCH \(CGI, ann. III, art. 46 AG terdecies\)](#). Elle est précisée au [II-C-1-c § 240 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#).

### 3. Montant du plafonnement

---

130

La base de la réduction d'impôt est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable ([CGI, art. 199 undecies A, 5](#)). Cette limite est relevée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût

de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). La moyenne est celle des quatre indices connus au 1<sup>er</sup> novembre qui précède la date de référence.

La limite applicable aux investissements réalisés en 2014 est fixée à 2 448 € hors taxes par m<sup>2</sup> de surface habitable (il est rappelé que cette limite était fixée à 2 438 € par m<sup>2</sup> pour les investissements réalisés en 2013). Cette limite s'applique quelle que soit la collectivité dans laquelle l'investissement est réalisé (départements d'outre-mer (DOM), Saint-Martin, Saint-Barthélemy, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et Terres australes et antarctiques françaises).

Il est précisé que pour l'appréciation du plafond applicable, cette limite doit être, le cas échéant, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable, puis multipliée par le nombre de mètres carrés de surface habitable.

#### 4. Articulation du plafonnement avec la limite de surface habitable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal en cas d'investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants

---

##### 140

La base de calcul de la réduction d'impôt en faveur des investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants ([CGI, art. 199 undecies A, 2-a](#)) est donc soumise à deux limites :

- limitation de la surface habitable selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal ;
- limitation à un montant par mètre carré de surface habitable.

Pour obtenir la base de la réduction d'impôt, il convient de déterminer la surface du logement à retenir selon le nombre de personnes destinées à l'occuper à titre principal puis de vérifier si, au prix de revient de la surface ainsi déterminée, le plafonnement au montant fixé par mètre carré de surface habitable doit ou non être appliqué.

##### 150

**Exemple 1 :** En vue d'y fixer sa résidence principale, un contribuable célibataire (sans aucune personne à charge) acquiert en 2012 un logement situé outre-mer d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> pour un montant de 190 000 €.

En application du a du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#), le prix de revient de l'investissement est pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la limite d'une surface habitable de 65 m<sup>2</sup>, soit un prix de revient de 154 375 € (190 000 € x 65 m<sup>2</sup> / 80 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, le 5 de l'article 199 undecies A du CGI prévoit que les sommes versées sont prises en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la limite d'un plafond fixé par mètre carré de surface habitable, soit, en 2012, 2 309 € hors taxes par mètre carré de surface habitable.

Au cas particulier, la surface habitable retenue pour l'avantage fiscal étant de 65 m<sup>2</sup>, le plafond s'établit à 150 085 € (2 309 € x 65 m<sup>2</sup>). La réduction d'impôt est donc déterminée sur la base d'un prix de revient plafonné à 150 085 €.

**Exemple 2 :** Mêmes données que dans l'exemple 1 mais le prix d'acquisition du logement s'établit à 170 000 €.

En application du a du 2 de l'article 199 undecies A du CGI, le prix de revient de l'investissement est pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la



limite d'une surface habitable de  $65 \text{ m}^2$ , soit un prix de revient de 138 125 € ( $170\,000 \text{ €} \times 65 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2$ ).

Par ailleurs, le 5 de l'article 199 undecies A du CGI prévoit que les sommes versées sont prises en compte pour la détermination de la réduction d'impôt dans la limite d'un plafond fixé par mètre carré de surface habitable, soit, en 2012, 2 309 € hors taxes par mètre carré de surface habitable. Soit un plafond de 150 085 € ( $2\,309 \text{ €} \times 65$ ).

Au cas particulier, ce dernier plafonnement ne trouvera pas à s'appliquer puisque le prix de revient du logement calculé sur la base de la surface éligible (138 125 €) lui est inférieur.

La réduction d'impôt est donc déterminée sur la base d'un prix de revient de 138 125 €.

## C. Répartition de la base

---

### 160

La réduction d'impôt est en principe étalée sur cinq ans. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né. Le taux de la réduction d'impôt applicable au titre des années d'étalement est le même que celui en vigueur au titre de l'année de réalisation de l'investissement.

Par exception, elle est étalée sur dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant cinq ans. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 10 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction est né.

### 170

Seules les sommes effectivement versées, quelle que soit l'origine des fonds (empruntés ou non), au 31 décembre ouvrent droit à réduction d'impôt. Les versements effectués postérieurement au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction est né (solde versé par exemple à la remise des clefs en cas d'acquisition en état futur d'achèvement, versements complémentaires en cas de travaux supplémentaires imprévus, etc.) sont exclus de la base ouvrant droit à réduction d'impôt.

Lorsque le bien a été acquis par une indivision autre que successorale, la base de la réduction d'impôt est égale aux sommes effectivement payées par chaque indivisaire.

En cas de versements échelonnés (vente en l'état futur d'achèvement notamment), les versements antérieurs sont additionnés aux sommes versées l'année ouvrant droit à réduction. Le total ainsi obtenu est réparti sur cinq ou dix ans.

**Exemple :** Acquisition en l'état futur d'achèvement le 1<sup>er</sup> juillet N d'un appartement destiné à la location au prix de 120 000 € avec versement de 25 % du prix soit 30 000 €.

Achèvement de l'immeuble le 1<sup>er</sup> juin N+1 avec versement du solde soit 90 000 €.

En N+1, la base de la réduction d'impôt sera égale à  $(30\,000 \text{ €} + 90\,000 \text{ €}) \times 20\% = 24\,000 \text{ €}$ . En N+2, N+3, N+ 4 et N+5, la base sera également de 24 000 €.

## II. Taux de la réduction d'impôt

### 180

Le taux de la réduction d'impôt varie selon la nature et la date de réalisation de l'investissement (la date de réalisation de l'investissement est définie au [II-A § 340 à 350 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

Par ailleurs, pour les investissements locatifs neufs, le taux de la réduction d'impôt varie selon :

- le secteur locatif auquel est affecté le bien (secteur libre ou secteur intermédiaire) ;

- la date d'engagement de l'investissement au sens du 6 bis de l'[article 199 undecies A du CGI \(BOI-IR-RICI-80-10-20-10 au II-B § 360 à 420\)](#).

Lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré. Enfin, pour les investissements dans le secteur du logement réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré si le bien est situé dans une zone urbaine sensible.

## 190

Les taux de la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer, applicables selon ces différents critères sont récapitulés au [BOI-ANNX-000052](#).

# A. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés au plus tard le 31 décembre 2010

---

## 1. Taux initial

---

### 200

Pour les investissements réalisés dans le secteur du logement ([BOI-IR-RICI-80-10-20-10 au II-A § 340 à 350](#)), la réduction d'impôt s'applique au taux de :

- 25 % en cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale pendant cinq ans ([CGI, art. 199 undecies A, 2-a](#)) ;
- 25 % en cas de réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation des logements contre le risque sismique ([CGI, art. 199 undecies A, 2-e](#)) ;
- 40 % pour les investissements neufs donnés en location dans le secteur libre ([CGI, art. 199 undecies A, 2-b, c et d](#)) ;
- 50 % pour les investissements neufs donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions rappelées au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#) ([CGI, art. 199 undecies A, 2-b, c et d](#)).

### 210

Pour les investissements réalisés dans les autres secteurs d'activité ([BOI-IR-RICI-80-10-30](#)), le taux de la réduction d'impôt est de 50 %.

## 2. Taux majoré

---

### 220

Lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, les taux mentionnés au [II-A-1 § 200](#) peuvent être majorés de quatre points. Enfin, pour les investissements dans le secteur du logement réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, les taux de la réduction d'impôt peuvent être majorés de dix points si le bien est situé dans une zone urbaine sensible.

Pour connaître le taux de la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer, applicable en cas de situation du bien dans une ZUS ou/et de réalisation de dépenses d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, se reporter au [BOI-ANNX-000052](#).

### a. Logements situés dans une zone urbaine sensible

---

### 230

Pour les investissements réalisés dans le secteur du logement dans les DOM et à Mayotte, les taux de réduction d'impôt sont majorés de dix points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible (ZUS).



Les ZUS, définies au 3 de l'[article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire](#), sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi.

Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine (ZRU) et les zones franches urbaines (ZFU). Dans les départements d'outre-mer, ces zones sont délimitées en tenant compte des caractéristiques particulières de l'habitat local. La liste des zones urbaines sensibles est fixée par décret.

Le [décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996](#) modifié par le [décret n° 2001-253 du 26 mars 2001](#) et le [décret n° 2001-707 du 31 juillet 2001](#) délimite les quartiers et communes situés dans les départements d'outre-mer qui font partie des zones urbaines sensibles.

### 1° Création de zones franches urbaines de troisième génération

#### **240**

L'[article 26 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances](#) modifie en le complétant le B du 3 de l'[article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire](#). Ces dispositions créent de nouvelles zones franches urbaines dites de troisième génération, qui constituent une sous-catégorie de zones urbaines sensibles visées par le dispositif de majoration des taux de la réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre des investissements réalisés outre-mer.

Les critères permettant de définir les nouvelles zones franches urbaines et la liste des zones concernées sont fixés par le [décret n° 2006-930 du 28 juillet 2006 portant création de zones franches urbaines](#) d'une part, et, d'autre part, par le [décret n° 2006-1623 du 19 décembre 2006 portant délimitation des zones franches urbaines créées](#), adoptés en application de l'article 26 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances.

Il s'agit de quartiers comptant plus de 8 500 habitants et qui sont particulièrement défavorisés au regard des critères pris en compte pour la détermination des zones de redynamisation urbaine.

### 2° Extension géographique du dispositif existant aux logements situés dans une zone franche urbaine de troisième génération

#### **250**

La modification législative citée au **II-A-1-a-1° § 240** a pour conséquence d'étendre le bénéfice de la majoration des taux de la réduction d'impôt sur le revenu, prévue au septième alinéa du 6 de l'[article 199 undecies A du CGI](#), aux investissements réalisés dans les zones franches urbaines ainsi créées qui se situent dans une des collectivités territoriales considérées (DOM et Mayotte).

Les délimitations précises des zones concernées figurent dans le [décret n° 2006-1623 du 19 décembre 2006](#).

### b. Réalisation de dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

#### **260**

Les taux de la réduction d'impôt sont majorés de quatre points, selon les dispositions du dernier alinéa du 6 de l'[article 199 undecies A du CGI](#), lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement et ce, quel que soit le lieu de réalisation de l'investissement.

Les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable font l'objet d'une liste fixée par l'[article 18-0 bis de l'annexe IV au CGI](#). Cette liste est limitative. Il s'agit :

- des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire ;
- des systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire, éolienne, hydraulique ou de biomasse ;
- des pompes à chaleur ;

- des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses tels que les poêles, les foyers fermés, les inserts des cheminées intérieures et les chaudières.

## 270

Le relèvement du taux de la réduction d'impôt s'applique sur le prix d'acquisition ou de revient du logement et non sur le seul coût des travaux d'installation des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable. La circonstance que les équipements de production d'énergie renouvelable aient été installés par le contribuable lui-même, et non par une entreprise, ne fait pas obstacle au bénéfice de la majoration du taux de la réduction d'impôt.

### c. Souscription

## 280

En cas d'investissement réalisé sous forme de souscription, les taux de réduction d'impôt n'ouvrent droit à majoration qu'à la condition que l'ensemble des logements acquis ou construits au moyen de la souscription soient situés dans une des zones définies au **II-A-2-a § 230 à 250** ou/et soient munis d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

## **B. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011**

### 1. Dispositions générales

#### **a. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)**

## 290

L'[article 105 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011](#) prévoit, sous réserve d'exceptions, une réduction homothétique de 10 % 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](#) (« rabot »), sous réserve de quelques exceptions.

A ce titre, les taux de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies A du CGI font l'objet d'une réduction de 10 % pour les investissements réalisés en 2011 (sur la date de réalisation de l'investissement, se reporter au [II-A § 340 à 350 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

#### **b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2011**

##### **1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI**

## 300

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 10 %, est ramené à :

- 22 % pour les investissements visés aux a et e du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#) ;
- 45 % pour les investissements dans les autres secteurs d'activités visés aux f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI.

##### **2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI**

## 310

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 10 %, est ramené à :

- 36 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 31 décembre 2010. Ce taux est porté à 45 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20 ;
- 27 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2011. Ce taux est porté à 40 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20.

Ainsi, les investissements locatifs neufs réalisés en 2011 peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt calculée au taux suivant :

Taux de la réduction d'impôt des investissements locatifs visés au b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Affectation du logement	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré au plus tard le 31 décembre 2010	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré en 2011
Logement donné en location dans le secteur libre	36 %	27 %
Logement donné en location dans le secteur intermédiaire	45 %	40 %

### 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)

#### 320

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré selon que le logement est situé dans une zone urbaine sensible (ZUS). En outre, quel que soit le lieu de réalisation de l'investissement, le taux peut être majoré lorsqu'une dépense d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable y est réalisée (cf. II-A-2 § 220 à 280).

Cette majoration, qui était initialement de dix points (ZUS) et/ou quatre points (énergie renouvelable) pour les investissements réalisés au plus tard le 31 décembre 2010 est également soumise au rabot de 10 %. Dans ce cas, la réduction homothétique de 10 % s'effectue sur un taux majoré. Il faut ainsi appliquer d'abord la majoration de quatre et/ou dix points au taux initial non raboté, puis « raboter » le taux ainsi obtenu.

Pour connaître le taux de la réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer, applicable en cas de situation du bien dans une zone urbaine sensible ou/et de réalisation de dépenses d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, se reporter au [BOI-ANNX-000052](#).

## 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique

### a. Principe

#### 330

En principe, le "rabot" de 10% de certains avantages fiscaux s'applique au titre des dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### b. Exceptions

#### 340

Par exception, la réduction homothétique du taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011 ne s'applique pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Dans ce cas, les investissements réalisés en 2011 ne sont pas concernés par la réduction du taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabot » de l'année 2011. Ils sont éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI au taux en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

L'engagement de réaliser un investissement, au sens des dispositions transitoires de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, et la notion d'investissements engagés, au sens du 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI, revêtent une portée différente.

En effet, pour les besoins de l'extinction du dispositif (se reporter sur ce point au II-B § 360 à 420 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10), le législateur a retenu la date de délivrance des permis de construire comme caractérisant l'engagement de l'investissement au sens du 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI. C'est cette date qui détermine si le logement, objet de l'investissement, est éligible ou non à la réduction d'impôt.

La date de réalisation de l'investissement par le contribuable permet quant à elle de déterminer le taux de l'avantage fiscal applicable après prise en compte, le cas échéant, de la réduction homothétique, sous réserve de la justification par le contribuable qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2010.

### 350

La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier au sens du « rabot » ainsi que les modalités de justification diffèrent selon la nature de l'investissement.

## 1° En cas d'acquisition d'un logement neuf

### 352

La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier est celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente. Ainsi, lorsque le contribuable s'est engagé à réaliser un investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à cette opération n'est pas diminué au titre du « rabot ».

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 de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement concerné au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à l'opération concernée est soumis au « rabot ».

## 2° Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement

### 355

L'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du CCH signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010, à condition que l'acte authentique d'achat correspondant ait été signé au plus tard le 31 mars 2011.

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 lui permettre d'apprécier si la diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt doit ou non s'appliquer.

## 3° Pour les travaux de réhabilitation ou de confortation des logements anciens contre le risque sismique

### 358

L'engagement des contribuables de réaliser de tels travaux s'apprécie à la date à laquelle les dépenses ont été engagées au sens de la comptabilité commerciale, c'est-à-dire :

- avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 ;
- ou après cette date, mais pour lesquelles des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été effectivement versés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration la justification de l'engagement des dépenses au sens de la comptabilité commerciale ou du versement d'acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix, afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement de réaliser des travaux de réhabilitation ou de confortation est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

### 360

Les souscriptions au capital de sociétés ([CGI, art. 199 undecies A, 2-c, d, f, g et h](#)) ne bénéficient pas du dispositif transitoire d'entrée en vigueur de la réduction homothétique. Il s'ensuit que le taux de l'avantage fiscal est apprécié à la seule date de réalisation de l'investissement soit à la date de souscription.

## C. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2012

---

### 1. Dispositions générales

---

#### a. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt au titre de la deuxième réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (« rabot »)

---

### 370

L'[article 83 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012](#) prévoit, sous réserve d'exceptions, une réduction homothétique de 15 % des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global (« rabot »), sous réserve de quelques exceptions.

A ce titre, le taux de la réduction d'impôt fait l'objet d'une réduction de 15 % pour les investissements réalisés en 2012 (sur la date de réalisation de l'investissement, se reporter au [II-A § 340 à 350 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

#### b. Taux applicables aux investissements réalisés en 2012

---

##### 1° Investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

---

### 380

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 15 %, est ramené à :

- 18 % pour les investissements visés aux a et e du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#) ;
- 38 % pour les investissements dans les autres secteurs d'activités visés aux f, g et h du 2 de l'[article 199 undecies A du CGI](#).

##### 2° Investissements locatifs visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

---

### 390

Le taux de la réduction d'impôt, après réduction de 15 %, est ramené à :

- 30 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 31 décembre 2010. Ce taux est porté à 38 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#) ;
- 22 % pour les investissements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2011, à la condition notamment que les logements soient loués au plus tard le dernier jour du trente-sixième mois suivant la date de délivrance de ces documents d'urbanisme (sur ce point, [BOI-IR-RICI-80-10-20-10 au II-B-3 § 390 à 420](#)). Ce taux est porté à 34 % lorsque les logements sont donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#) ;
- 26 % pour les investissements donnés en location dans le secteur intermédiaire dans les conditions définies au [II-C § 190 à 410 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20](#), pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2012 et à la condition notamment que les logements soient loués au plus tard le dernier jour du trente-sixième mois suivant la date de délivrance de ces documents d'urbanisme (sur ce point, se reporter au [II-B-3 § 390 à 420 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#)).

Ainsi, les investissements locatifs neufs réalisés en 2012 peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt calculée au taux suivant :

Taux de la réduction d'impôt des investissements locatifs visés au b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Affectation du logement	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré au plus tard le 31 décembre 2010	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré en 2011	Logement pour lequel le permis de construire a été délivré en 2012
Logement donné en location dans le secteur libre	30 %	22 %	Non éligible à la réduction d'impôt
Logement donné en location dans le secteur intermédiaire	38 %	34 %	26 %

### 3° Taux majorés pour les investissements dans le secteur du logement (CGI, art. 199 undecies A, 2-a, b, c, d et e)

#### 400

Lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré. Enfin, pour les investissements dans le secteur du logement réalisés dans les départements d'outre-mer et à Mayotte, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré si le bien est situé dans une zone urbaine sensible.

Toutefois, pour les investissements locatifs neufs (CGI, art. 199 undecies A, 2-b, c, d) engagés en 2012 au sens du 6 bis de l'[article 199 undecies A du CGI](#), c'est à dire pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2012, aucune majoration de taux n'est prévue au titre des logements situés dans les DOM et à Mayotte dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou lorsque qu'une dépense d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable y est effectuée.

Il est rappelé que pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements destinés à la location, pour lesquels les permis de construire ont été délivrés en 2012, doivent être loués dans les conditions du secteur intermédiaire au plus tard le dernier jour du trente-sixième mois suivant la date de délivrance de tels documents d'urbanisme, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Pour des précisions, se reporter au [II-B-3 § 390 à 420 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#).



## 2. Entrée en vigueur de la réduction homothétique de 15 %

---

### a. Principe

---

410

En principe, le "rabet" de 15 % de certains avantages fiscaux s'applique aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### b. Exceptions

---

420

Par exception, la réduction de 15 % du taux de l'avantage fiscal ne s'applique pas aux investissements pour lesquels le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier (sur la notion d'engagement, cf. [II-B-2-b § 340](#)).

Dans ce cas, les investissements réalisés en 2012 ne sont pas concernés par la réduction du taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabot » de l'année 2012. Ils sont éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 undecies A du CGI](#), au taux en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Les précisions apportées aux [II-B-2-b § 350 et § 360](#) sont applicables.

## D. Taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013

---

425

Selon la nature et, le cas échéant, la date d'engagement de l'investissement au sens du 6 bis de l'[article 199 undecies A du CGI](#), les taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont les mêmes que ceux mentionnés aux [II-C-1-b § 380 à 400](#).

A cet égard, il est précisé que les investissements locatifs neufs réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour lesquels les permis de construire ont été délivrés :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, ne sont éligibles à la réduction d'impôt qu'à la condition d'être affectés au secteur intermédiaire ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt.

## III. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

### A. Fait générateur

---

#### 1. Acquisition ou construction d'un logement

---

430

Le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date d'achèvement des travaux de construction ou de l'acte d'acquisition du logement (et non par le paiement du prix de celui-ci).

La réduction est accordée pour la première fois au titre de l'année d'achèvement ou d'acquisition si celle-ci est postérieure. Ainsi, pour un logement acheté clés en mains, il convient de retenir l'année de l'acte d'acquisition.

En revanche, pour un logement acquis en l'état futur d'achèvement, il convient de retenir l'année d'achèvement des travaux de construction de ce logement et non celle de l'acquisition.

Il est rappelé que la réduction d'impôt est étalée sur cinq ans ou dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant cinq ans (cf. [I-C § 160](#)).

## 2. Notion d'achèvement

---

### 440

Pour déterminer la date d'achèvement du logement ouvrant droit à réduction d'impôt, il convient de se référer aux conditions d'application de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les diverses catégories de constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction, exposées au [BOI-IF-TFB](#).

Ainsi, la date d'achèvement d'un logement d'habitation s'entend de celle à laquelle l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable (sur la notion d'achèvement, se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#)).

## 3. Souscription de parts ou actions

---

### 450

La réduction d'impôt est accordée pour la première fois au titre de l'année de souscription des parts ou actions. Elle est pratiquée sur l'impôt correspondant aux revenus de l'année de souscription des parts et des quatre années suivantes.

## 4. Réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation de logements contre le risque sismique

---

### 460

Le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date d'achèvement des travaux. La réduction d'impôt est pratiquée sur l'impôt correspondant aux revenus de l'année d'achèvement et des quatre années suivantes.

## B. Modalités d'imputation

---

### 1. Imputation

---

#### 470

Conformément aux dispositions du 5 du I de l'[article 197 du CGI](#), la réduction d'impôt s'impute uniquement sur l'impôt sur le revenu calculé par application du barème progressif, après application éventuelle de la décote et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires.

En cas d'imposition d'après le taux effectif, la réduction d'impôt de l'[article 199 undecies A du CGI](#), comme les autres réductions d'impôt, s'impute sur la cotisation exigible résultant de l'application du taux effectif aux seuls revenus de source française.

### 2. Non-restitution

---

#### 480

Lorsque l'impôt dû par le contribuable est inférieur au montant de la réduction d'impôt à laquelle ce dernier pourrait prétendre, l'excédent ne peut donner lieu ni à remboursement ni à report.

## C. Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

---

### 490

Quand un contribuable bénéficie de la réduction d'impôt instituée par l'article 199 undecies A du CGI, les investissements y ouvrant droit sont exclus du bénéfice des avantages fiscaux suivants :

- déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location ([CGI, art. 31, I-1°-f, g et h](#)) ;
- imputation des déficits fonciers sur le revenu global pour un même logement ou une même souscription de titres ([CGI, art. 156, I-3°](#)) ;
- placement sur un plan d'épargne en actions ([code monétaire et financier, art. L. 221-31, II-2°](#), reproduit sous l'[article 163 quinquies D du CGI](#)) ;
- réduction d'impôt au titre de souscriptions au capital de sociétés non cotées remplissant certaines conditions ([CGI, art. 199 terdecies-0 A](#)) ;
- déduction en faveur des investissements réalisés outre-mer ([CGI, art. 217 undecies](#)) ;
- réduction d'impôt pour investissement locatif "Scellier" ([CGI, art. 199 septvicies](#)) ;
- réduction d'impôt dans le cadre de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans un quartier ancien dégradé, dite "Malraux" ([CGI, art. 199 tervicies](#)) ;
- réduction d'impôt pour investissements outre-mer dans le secteur du logement social, prévue à l'[article 199 undecies C du CGI](#) ;
- réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dite "Duflot", prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#) ;
- exonération de droits de mutation à titre gratuit ([CGI, art. 793, 2-4°et 5°](#)) ;
- abattement sur l'assiette du droit de vente dont bénéficie, sous certaines conditions, la première cession d'un immeuble acquis neuf et affecté pendant cinq ans à l'habitation principale ([CGI, art. 1055 bis](#)).

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ANNX-000052-20130207

Date de publication : 07/02/2013

DGFIP

autres annexes

### Réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A)

#### Sommaire :

##### I. Modalités d'application de la réduction d'impôt

- A. Habitation principale du contribuable
- B. Logement donné en location nue
- C. Investissements dans d'autres secteurs

##### II. Taux de la réduction d'impôt

- A. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI
- B. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

## I. Modalités d'application de la réduction d'impôt

### A. Habitation principale du contribuable

Modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'habitation principale

Nature des investissements	Période d'éligibilité (date de réalisation de l'investissement)	Durée de l'engagement	Plafonnement au m <sup>2</sup> de surface habitable	Étalement de la réduction d'impôt
Acquisition ou construction d'un logement neuf affecté à l'habitation principale du propriétaire	21 juillet 2003 au 31 décembre 2017	5 ans	oui <sup>(1)</sup>	10 ans

<b>Réalisation de travaux de réhabilitation sur des logements achevés depuis plus de 20 ans (ancienneté exigée de 40 ans pour les investissements réalisés avant le 27 mai 2009)</b>	21 juillet 2003 au 31 décembre 2017	5 ans	oui	5 ans
<b>Réalisation de travaux de confortation de logements de plus de 20 ans contre le risque sismique</b>	27 mai 2009 au 31 décembre 2017	5 ans	oui	5 ans

<sup>(1)</sup> La base de la réduction d'impôt en faveur des investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants est en outre, pour les investissements réalisés depuis le 27 mai 2009 et sous réserve de dispositions transitoires, limitée à un nombre de m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#)).

## B. Logement donné en location nue

Modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur des logements donnés en location

<b>Nature des investissements</b>	<b>Période d'éligibilité (date de réalisation de l'investissement)</b>	<b>Durée de l'engagement</b>	<b>Plafonnement au m<sup>2</sup> de surface habitable</b>	<b>Étalement de la réduction d'impôt</b>
<b>Acquisition ou construction d'un logement neuf</b> <b>Souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs</b> <b>Souscription au capital de SCPI ayant pour objet l'acquisition de logements neufs</b>	- logements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés avant le 31/12/2010 : du 21/07/2003 au 31/12/2017 - logements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés à compter du 01/01/2011 : extinction progressive selon les modalités rappelées au II du <a href="#">BOI-IR-RICI-80-10-20-10</a>	5 ans ou 6 ans si le bien est donné en location dans le secteur intermédiaire	oui	5 ans
<b>Réalisation de travaux de réhabilitation sur des logements achevés depuis plus de 20 ans (ancienneté exigée de 40 ans pour les investissements réalisés avant le 27 mai 2009)</b>	du 21/07/2003 au 31/12/2017	5 ans	oui	5 ans
<b>Réalisation de travaux de confortation de logements anciens contre le risque sismique</b>	du 27/05/2009 au 31/12/2017	5 ans	oui	5 ans

## C. Investissements dans d'autres secteurs

Modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur des investissements réalisés dans d'autres secteurs d'activité

Nature des investissements	Période d'éligibilité (date de réalisation de l'investissement)	Durée de l'engagement	Étalement de la réduction d'impôt
<p>Souscription en numéraire au capital de sociétés de développement régional ou de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés effectuant des investissements productifs neufs dans certains secteurs ;</p> <p>Souscription en numéraire au capital de sociétés qui ont pour objet le financement d'entreprises par souscription en numéraire au capital ou par prêts participatifs (SOFIOM) ;</p> <p>Souscription en numéraire au capital de sociétés en difficulté exerçant exclusivement leur activité dans certains secteurs</p>	du 21/07/2003 au 31/12/2017	5 ans	5 ans

## II. Taux de la réduction d'impôt

### A. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux a, e, f, g et h du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Nature de l'investissement		Investissement réalisé au plus tard le 31/12/2010	Investissement réalisé en 2011 <sup>(1)</sup>	Investissement réalisé en 2012 <sup>(2)</sup>	Investissement réalisé à compter du 1er janvier 2013
Construction ou acquisition d'un logement neuf affecté à l'habitation principale du propriétaire	Hors majoration	25 %	22 %	18 %	18 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	29 %	26 %	22 %	22 %
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	35 %	31 %	26 %	26 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en	39 %	35 %	29 %	29 %



Travaux de réhabilitation d'un logement ancien ou de confortation de ce bien contre le risque sismique	ZUS (DOM et Mayotte)				
	Hors majoration	25 %	22 %	18 %	18 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	29 %	26 %	22 %	22 %
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	35 %	31 %	26 %	26 %
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en ZUS (DOM et Mayotte)	39 %	35 %	29 %	29 %
<b>Investissements réalisés dans les autres secteurs d'activités</b>	<b>50 %</b>	<b>45 %</b>	<b>38 %</b>	<b>38 %</b>	

(1) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 10 % prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2010 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2010.

(2) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 15 % prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012, sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2011 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2011.

## B. Tableau récapitulatif des taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements visés aux b, c et d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI

Nature de l'investissement	Investissement réalisé au plus tard le 31/12/2010	Investissement réalisé en 2011 <sup>(1)</sup> pour lequel un permis de construire	Investissement réalisé à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012 <sup>(2)</sup> pour lequel un permis de construire a été délivré

			a été délivré				en 2012 <sup>(3)</sup>	à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2013
			avant 2011	en 2011 <sup>(3)</sup>	avant 2011	en 2011 <sup>(3)</sup>		
Construction ou acquisition d'un logement neuf donné en location nue dans le secteur libre (ou souscription au capital de SCPI ayant pour objet l'acquisition de logements neufs ou au capital de sociétés dont l'objet est exclusivement de construire des immeubles neufs)	Hors majoration	40 %	36 %	27 %	30 %	22 %	Investissement non éligible à la réduction d'impôt	
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	44 %	39 %	30 %	33 %	25 %		
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	50 %	45 %	36 %	38 %	30 %		
	Avec équipement utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en ZUS (DOM et Mayotte)	54 %	48 %	39 %	40 %	33 %		
Construction ou acquisition d'un logement neuf donné en location nue dans le secteur intermédiaire (ou souscription au capital de SCPI ayant pour objet l'acquisition de logements neufs ou au capital de sociétés dont l'objet est exclusivement de construire des	Hors majoration	50 %	45 %	40 %	38 %	34 %	26 %	
	Avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable	54 %	48 %	44 %	40 %	37 %	Absence de majoration	
	Situé en zone urbaine sensible (ZUS) dans les DOM et à Mayotte	60 %	54 %	49 %	45 %	41 %		
	Avec équipement utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en	64 %	57 %	53 %	48 %	45 %		

immeubles neufs)	ZUS (DOM et Mayotte)						
------------------	----------------------	--	--	--	--	--	--

(1) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 10 % prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2010 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2010.

(2) Taux applicables après prise en compte de la réduction de 15 % prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 s sous réserve le cas échéant, du bénéfice des dispositions transitoires ( [BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II) qui maintiennent les taux applicables en 2011 lorsque l'investissement a été engagé par le contribuable avant le 31 décembre 2011.

(3) Remise en cause de la réduction d'impôt si le logement n'est pas mis en location au plus tard le dernier jour du trente sixième mois qui suit la délivrance du permis de construire même si toutes les autres conditions sont par ailleurs remplies ([BOI-IR-RICI-80-20-10](#) au II).

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR - Réductions et crédits d'impôt – Investissements réalisés outre-mer – Souscriptions en numéraire au capital de sociétés ayant pour objet le financement d'entreprises exerçant exclusivement outre-mer \(SOFIOM\) et souscriptions en numéraire au capital de sociétés en difficulté au sens de l'article 44 septies du CGI](#)

[IR - Réductions et crédits d'impôt - Investissements outre-mer - Investissements éligibles](#)

[IR - Réductions et crédits d'impôts - Investissement outre-mer - Investissement dans les secteurs autres que le logement](#)

[IR - Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques - Modalités d'application - Règles générales](#)