

## Code général des impôts

- ▶ Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt
  - ▶ Première Partie : Impôts d'État
    - ▶ Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées
      - ▶ Chapitre premier : Impôt sur le revenu
        - ▶ Section V : Calcul de l'impôt
          - ▶ II : Impôt sur le revenu
            - ▶ 19° decies : Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs

### Article 199 septvicies

Modifié par LOI n°2010-1657 du 29 décembre 2010 - art. 105 (V)

I. — Les contribuables domiciliés en France au sens de [l'article 4 B](#) qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions au logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, d'un dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation acquis entre ces mêmes dates et que le contribuable transforme en logement. Elle s'applique également, dans les mêmes conditions, aux logements qui ne satisfont 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](#) et qui font l'objet, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

L'application de la présente réduction d'impôt est, au titre de l'acquisition ou de la construction d'un logement, exclusive, pour le même logement, de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de l'un de ses associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au quatrième alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1er janvier 2010 .

II. — La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

Le premier alinéa s'applique à compter du 1er janvier 2010.

III. — L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par le décret prévu au troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31.

IV. — La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 ;
- 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ;

- 10 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Toutefois, lorsque le contribuable acquiert ou fait construire un logement neuf dont le niveau de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret et justifié par le bénéficiaire, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, le taux de la réduction d'impôt est majoré de dix points pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012.

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné. Il s'engage à conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location mentionné au I.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre d'un local affecté à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logement ou d'un logement ne satisfaisant 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 et faisant l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs, elle est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation et elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux.

V. — Lorsque le logement reste loué, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa du I du 1° du I de l'article 31, par période de trois ans, le contribuable continue à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article pendant au plus six années supplémentaires. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle est égale à 6 % du prix de revient du logement par période triennale, imputée à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période.

VI. — Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de parts, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, 199 decies I, 199 undecies A ou 199 terdecies et des dispositions du présent article.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

VII. — La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'engagement de location ou de l'engagement de conservation des parts mentionné aux I, IV ou VIII ;

2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au I et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

VIII. — La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010 ;

- 15 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;

- 10 % pour les souscriptions réalisées en 2012.

Toutefois, lorsque 95 % de la souscription sert exclusivement à financer les logements mentionnés au sixième alinéa du IV, la réduction d'impôt est majorée de dix points pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012.

La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembrement, est subordonnée à

la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. En outre, la société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années.

L'application de la présente réduction d'impôt est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis.

IX. — Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un logement et, d'autre part, de souscriptions de titres, ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

X. — A compter de la publication d'un arrêté des ministres chargés du budget et du logement classant les communes par zones géographiques en fonction de l'offre et de la demande de logements, la réduction d'impôt prévue au présent article n'est plus accordée au titre des logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques ne se caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et acquis à compter du lendemain de la date de publication de cet arrêté.

Toutefois, cette réduction d'impôt est également acquise au titre des logements situés dans les communes mentionnées au premier alinéa lorsqu'elles ont fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret, après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent en matière d'urbanisme. La décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population (1).

XI.-Les investissements mentionnés aux I et VIII et afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer, à Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ou à des souscriptions employées dans les conditions définies au septième alinéa du VIII pour le financement de tels logements ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations prévues au présent XI.

a) Pour ces investissements, le taux de la réduction est égal :

1° A 40 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre la date de promulgation de la [loi n° 2009-594 du 27 mai 2009](#) pour le développement économique des outre-mer et le 31 décembre 2011 ;

2° A 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2013 ;

3° A 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2017, dès lors que le propriétaire s'engage à ce que les logements restent loués à l'issue de la période couverte par l'engagement mentionné au I ou au 1° du b du présent XI, selon les conditions prévues au V.

b) Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011 afférents à des logements situés en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française ou dans les îles Wallis et Futuna :

1° La durée minimale de l'engagement de location prévu au premier alinéa du I est fixée à cinq ans ;

2° Le nombre d'années, mentionné, selon le cas, au dixième alinéa du IV ou au neuvième alinéa du VIII, sur lequel est répartie la réduction d'impôt, est fixé à cinq ;

3° La réduction d'impôt accordée, selon le cas, au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, comme mentionné au dixième alinéa du IV, ou au titre de la souscription, comme mentionné au neuvième alinéa du VIII, est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des quatre années suivantes à raison d'un cinquième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Pour l'application du présent XI, le plafond de loyer mentionné au III ainsi que les conditions mentionnées au deuxième alinéa du I du 1° du I de l'article 31 peuvent être adaptés par décret.

*NOTA: Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 article 105 IX 1 : Ces dispositions sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011 pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2011, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2010, 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 2010 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2011. 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 VII du présent article ne s'appliquent ni aux investissements agréés avant le 5 décembre 2010, ni aux investissements agréés avant le 31 décembre 2010 qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2010.

## Cite:

Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986  
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6  
LOI n°2009-594 du 27 mai 2009  
Code général des impôts, CGI. - art. 4 B

## Cité par:

Arrêté du 29 avril 2009 (V)  
Arrêté du 29 avril 2009 - art. 3 (V)  
Arrêté du 29 avril 2009 - art. 3, v. init.  
LOI n°2009-594 du 27 mai 2009 - art. 72 (V)  
LOI n°2009-594 du 27 mai 2009 - art. 72, v. init.  
Décret n°2009-844 du 8 juillet 2009, v. init.  
Décret n°2009-930 du 29 juillet 2009 (V)  
Décret n°2009-930 du 29 juillet 2009 - art. 1, v. init.  
Décret n°2009-930 du 29 juillet 2009, v. init.  
Décret n°2009-1672 du 28 décembre 2009, v. init.  
LOI n°2009-1673 du 30 décembre 2009 - art. 82, v. init.  
Décret n°2010-823 du 20 juillet 2010 - art. 1, v. init.  
Arrêté du 23 septembre 2010 (V)  
Arrêté du 23 septembre 2010, v. init.  
Décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 - art. 1 (V)  
Décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 - art. 8 (V)  
Décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 - art. 1, v. init.  
Décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 - art. 8, v. init.  
Décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 - art. 9, v. init.  
Rapport du - art., v. init.  
LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 62 (V)  
Observations du - art., v. init.  
Saisine du - art., v. init.  
Saisine du - art., v. init.  
CODE GENERAL DES IMPOTS ANNEXE 4, CGIAN4. - art. 18-0 ter (V)  
Code de la construction et de l'habitation. - art. R441-20-1 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 31 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 31 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 31 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 31 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 31 (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 octodécies (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 octodécies A (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 octodécies A (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 octodécies B (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 quindécies A (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 quindécies B (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 quindécies C (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 quindécies C (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 sexdécies-0 A ter (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 terdecies B (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 terdecies B (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 terdecies C (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 terdecies C (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 terdecies C (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 terdecies C (V)  
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 46 AZA octies (V)  
Code général des impôts, annexe 4, CGIAN4. - art. 18-0 ter (V)