

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 40 DU 3 AVRIL 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## 5 B-16-12

INSTRUCTION DU 30 MARS 2012

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS REALISES DANS LE SECTEUR DE LA LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE.  
COMMENTAIRES DE L'ARTICLE 105 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2011 (N° 2010-1657 DU 29 DECEMBRE 2010),  
DES ARTICLES 76 ET 83 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2012 (N° 2011-1977 DU 28 DECEMBRE 2011) ET DE  
L'ARTICLE 2 (F DU IX) DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 (N° 2012-354 DU 14 MARS 2012)

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

NOR : ECE L 12 20482 J

Bureau C 2

### PRESENTATION

1/ Les V et VI de l'article 90 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008), modifiés par le 2° du I de l'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-431 du 20 avril 2009), ont institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dispositif dit « LMNP » ou « Censi-Bouvard »).

Codifiée sous l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel.

Ces logements doivent être situés dans l'un des établissements ou résidence limitativement énumérés par la loi.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux était initialement fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

2/ Pour les investissements réalisés en 2011 et sous réserve d'exceptions, le taux de la réduction d'impôt est réduit de 10 % par l'effet de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010).

- 1 -

3 avril 2012

3 507040 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : CDFiP

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

3/ Pour les investissements réalisés en 2012 et sous réserve d'exceptions, le taux de droit commun de la réduction d'impôt est, d'une part, diminué conformément au I de l'article 76 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), d'autre part, soumis à la deuxième réduction homothétique de 15 % 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.

4/ Enfin, le II de l'article 76 précité de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), modifié par le F du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012), proroge, sous certaines conditions, la réduction d'impôt pour les logements acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.



## SOMMAIRE

---

|  |    |
|--|----|
| INTRODUCTION   | 1  |
| CHAPITRE 1 : DIMINUTION DU TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT  | 5  |
| <b>Section 1 : Dispositions initiales</b>  | 5  |
| <b>Section 2 : Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2011</b>  | 7  |
| <b>Section 3 : Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2012</b>  | 14 |
| CHAPITRE 2 : PROROGATION SOUS CONDITIONS DE LA REDUCTION D'IMPOT POUR LES LOGEMENTS ACQUIS AVANT LE 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2015                                       | 22 |
| <b>Section 1 : Champ d'application de la prorogation de la réduction d'impôt</b>   | 23 |
| <b>Section 2 : Modalités d'application de la prorogation de la réduction d'impôt</b>   | 31 |
| Liste des annexes  |    |
| <b>Annexe 1 : Article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010, <i>Journal officiel</i> du 30 décembre 2010)</b>                          |    |
| <b>Annexe 2 : Articles 76 et 83 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, <i>Journal officiel</i> du 29 décembre 2011)</b>                    |    |
| <b>Annexe 3 : F du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012, <i>Journal officiel</i> du 15 mars 2012)</b> |    |

---

## INTRODUCTION

1. Les V et VI de l'article 90 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008), modifiés par le 2° du I de l'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-431 du 20 avril 2009), ont institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dispositif « LMNP » ou « Censi-Bouvard »).

Codifiée sous l'article 199 sexvicies du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel.

Ces logements doivent être situés dans l'un des établissements ou résidence limitativement énumérés par la loi.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux était initialement fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

2. Pour les investissements réalisés en 2011 et sous réserve d'exceptions, le taux de la réduction d'impôt est réduit de 10 % par l'effet de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010).

3. Pour les investissements réalisés en 2012 et sous réserve de dispositions transitoires, le taux de droit commun de la réduction d'impôt est, d'une part, diminué conformément au I de l'article 76 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), d'autre part, soumis à la deuxième réduction homothétique de 15 % 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 précité.

4. Enfin, le II de l'article 76 précité de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), modifié par le F du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012), proroge, sous certaines conditions, la réduction d'impôt pour les logements acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

### CHAPITRE 1 : DIMINUTION DU TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT

#### Section 1 : Dispositions initiales

5. Taux de la réduction d'impôt. L'article 90 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008), modifié par le 2° du I de l'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-431 du 20 avril 2009), prévoyait initialement des taux de réduction d'impôt qui différaient selon la date de réalisation de l'investissement, soit :

- 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ;
- 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012.

6. Événement à retenir pour apprécier le taux applicable. La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable correspond à la date d'acquisition du logement, quelle que soit la nature de l'investissement. La date d'acquisition s'entend de celle correspondant à la date de signature de l'acte authentique (voir tableau ci-dessous).

| Nature de l'investissement   | Date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable                                |
|--|---|
| Acquisition d'un logement neuf achevé  | Année d'acquisition du logement. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat. |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation          |   |
| Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement   |   |
| Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation |   |

Sur ce point, il convient de se reporter au n° 21. de l'instruction administrative du 29 décembre 2009 publiée au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) le 13 janvier 2010 sous la référence 5 B-2-10.

## Section 2 : Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2011

### A. DIMINUTION DE 10 % DU TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT AU TITRE DE LA REDUCTION HOMOTHETIQUE DE CERTAINS AVANTAGES FISCAUX À L'IMPÔT SUR LE REVENU (« RABOT »)

7. L'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) prévoit une réduction homothétique de 10 % 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 « LMNP » fait l'objet d'une diminution de 10 % ; en revanche, la limitation de la base annuelle de la réduction d'impôt reste fixée à 300 000 € par an, et cela quel que soit le nombre de logements acquis.

8. Taux applicable pour les investissements réalisés en 2011. Le taux applicable aux acquisitions de logements réalisés en 2011 est de 18 %<sup>1</sup>.

### B. ENTREE EN VIGUEUR

#### 1. Principe

9. La réduction homothétique mentionnée au n° 7. s'applique, sous réserve d'exceptions, pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

#### 2. Exceptions (dispositions transitoires)

10. Par exception, la diminution 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 diminution du taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabot » de l'année 2011. Ils sont éligibles à la réduction d'impôt « Censi-Bouvard » au taux de 20 %.

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

<sup>1</sup> Cf. K de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2011-520 du 13 mai 2011 pris pour l'application de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, *Journal officiel* du 15 mai 2011.

**11. Acquisition d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans.** 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 ».

**12. Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement.** 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 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.

**13. Tableau récapitulatif.** Les taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2011 sont récapitulés dans le tableau ci-après :

| Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier                 | Date de l'acte authentique d'achat                                    | Taux de réduction d'impôt applicable |
|--|---|--------------------------------------|
| <b>Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)</b>                        |   |                                      |
| Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2010                  | Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2011   | 20 %                                 |
|  | Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> avril au 31 décembre 2011 | 18 %                                 |
| Pas d'enregistrement du contrat en 2010  | Acte authentique d'achat en 2011                                      | 18 %                                 |
| <b>Autres acquisitions (logements neufs, logements achevés depuis au moins quinze ans)</b> |   |                                      |
| Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2010              | Acte authentique d'achat en 2011                                      | 20 %                                 |
| Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2011     |   | 18 %                                 |

### Section 3 : Taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en 2012

#### A. DISPOSITIONS GENERALES

##### 1. Diminution du taux de la réduction d'impôt de droit commun

14. Le I de l'article 76 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) prévoit une diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt. Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené, avant application de la deuxième réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée au 15. ci-dessous (« rabot »), à 14 %.

##### 2. 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 »)

15. L'article 83 de la loi de finances pour 2012 prévoit une deuxième réduction homothétique, calculée au taux 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, le taux de la réduction d'impôt « LMNP » fait l'objet d'une diminution de 15 %.

##### 3. Taux applicable aux investissements réalisés en 2012

16. La combinaison de la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt avec la diminution applicable au titre du « rabot » a pour effet de ramener le taux de la réduction d'impôt « Censi-Bouvard » à 11 %.

#### B. ENTREE EN VIGUEUR

##### 1. Principe

17. Les dispositions mentionnées au A de la présente section s'appliquent, sous réserve des exceptions mentionnées aux 18. à 21. ci-après, aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

##### 2. Exceptions (dispositions transitoires)

18. Par exception, les dispositions mentionnées au A de la présente section ne s'appliquent pas aux acquisitions 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 réalisés en 2012 ne sont concernés ni par la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt ni par le « rabot ». Ces investissements sont par suite éligibles à l'avantage fiscal « LMNP » au taux de 18 %.

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

19. Acquisition d'un logement neuf ou achevé depuis au moins quinze ans. 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.

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 2011.

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 du taux de droit commun de la réduction d'impôt et à la diminution du taux au titre du « rabot ».

**20. Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement.** 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.

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 les diminutions de taux de la réduction d'impôt doivent ou non s'appliquer.

**21. Tableau récapitulatif.** Les taux de la réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2012 ont fait l'objet d'un rescrit publié le 14 février 2012 sur le « portail fiscal » (impots.gouv.fr) sous la référence RES n° 2012/4(FP). Ils sont récapitulés dans le tableau ci-après :

| Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier                 | Date de l'acte authentique d'achat                                    | Taux de réduction d'impôt applicable |
|--|---|--------------------------------------|
| <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   | 18 %                                 |
|  | Acte authentique d'achat du 1 <sup>er</sup> avril au 31 décembre 2012 | 11 %                                 |
| Pas d'enregistrement du contrat en 2011  | Acte authentique d'achat en 2012                                      | 11 %                                 |
| <b>Autres acquisitions (logements neufs, logements achevés depuis au moins quinze ans)</b> |   |                                      |
| Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011              | Acte authentique d'achat en 2012                                      | 18 %                                 |
| Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012     |   | 11 %                                 |

## CHAPITRE 2 : PROROGATION SOUS CONDITIONS DE LA REDUCTION D'IMPOT POUR LES LOGEMENTS ACQUIS AVANT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015

**22.** Conformément aux dispositions du premier alinéa du I de l'article 199 *sexvicies* du CGI, la réduction d'impôt s'applique, toutes conditions étant par ailleurs remplies, aux acquisitions de logements éligibles réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012.

Par exception, le II de l'article 76 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), modifié par le F du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012), proroge, sous conditions, le bénéfice de cette réduction d'impôt pour les acquisitions réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### Section 1 : Champ d'application de la prorogation de la réduction d'impôt

#### A. DISPOSITIONS COMMUNES

**23. Nature des acquisitions.** La prorogation s'applique à l'ensemble des types d'opérations éligibles à la réduction d'impôt « LMNP », c'est-à-dire aux acquisitions, réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, de logements :

- neufs achevés ;
- en l'état futur d'achèvement ;
- achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;

- achevés depuis au moins quinze ans, qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

**24. Acquisition au sein d'un ensemble immobilier entrant dans le champ d'application de la prorogation.**

Seuls les logements acquis au sein d'un ensemble immobilier entrant dans le champ d'application de la prorogation peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt sur la période prorogée.

L'ensemble immobilier se définit comme un ensemble d'immeubles soumis à un unique et même permis de construire ou situés sur un même ensemble foncier géré par une seule et même entité (copropriété, association foncière, ...).

Dans le cas de logements achevés depuis au moins quinze ans, l'ensemble immobilier peut également s'entendre comme un ensemble d'immeubles dont les travaux sont soumis à un unique et même permis de construire ou à une unique et même déclaration préalable).

Ainsi, et toutes conditions étant par ailleurs remplies (voir sur ce point n° 25. à 30. de la présente instruction), dès lors qu'au moins un logement a été acquis dans un ensemble immobilier avant, selon le type de logements concernés, le 30 juin 2012 (cf. n° 25. à 27.) ou le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (cf. n° 28. à 30.), tous les autres logements du même ensemble immobilier sont éligibles à la réduction d'impôt.

**B. LOGEMENTS ACQUIS NEUFS OU EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

**25. Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement.** Conformément au 1° du II de l'article 76 de la loi de finances pour 2012, modifié par le F du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012, la réduction d'impôt « Censi-Bouvard » est prorogée au titre des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement au plus tard le 30 juin 2012.

**26. Conditions d'éligibilité des logements à la prorogation du dispositif.** La prorogation du bénéfice de la réduction d'impôt est réservée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014, pour lesquels :

- d'une part, une demande de permis de construire a été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Toutefois, le dépôt ultérieur d'une demande de permis de construire modificatif ne remet pas en cause l'éligibilité des logements concernés ;

- d'autre part, au moins un logement a été acquis, au plus tard le 30 juin 2012, au sein du même ensemble immobilier. Cette condition s'apprécie à la date d'acquisition du premier logement au sein du même ensemble immobilier, soit à la date de signature de l'acte authentique d'achat dudit logement.

**27. Modalités de justification.** En complément des obligations déclaratives de droit commun relatives au bénéfice de la réduction d'impôt « Censi-Bouvard » (voir sur ce point, fiche n° 8 du BOI 5 B-2-10), dès lors que les logements ont été acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014, le contribuable doit justifier à la fois de la date du dépôt de la demande de permis de construire et qu'un premier logement a été acquis au plus tard le 30 juin 2012 au sein du même ensemble immobilier concerné. La preuve du respect de cette condition est apportée par tous moyens, notamment par la production d'une copie du récépissé du dépôt de la demande du permis de construire et d'un extrait du fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques attestant de l'acquisition d'un logement au plus tard le 30 juin 2012 ou d'une attestation du notaire ayant procédé à la vente d'un logement dans l'ensemble immobilier au plus tard à cette même date.

**C. LOGEMENTS ACHEVES DEPUIS AU MOINS QUINZE ANS AYANT FAIT OU FAISANT L'OBJET DE TRAVAUX DE REHABILITATION**

**28. Logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation.** Conformément au 2° du II de l'article 76 de la loi de finances pour 2012, la prorogation de la réduction d'impôt « LMNP » s'applique aux logements achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et qui a fait ou qui fait l'objet des mêmes travaux.

**29. Conditions d'éligibilité des logements à la prorogation du dispositif.** La prorogation du bénéfice de la réduction d'impôt est réservée aux acquisitions du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014 de logements achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation, dès lors qu'au moins un logement a été acquis, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, au sein du même ensemble immobilier et que ce logement a fait l'objet ou qu'il fait l'objet de ces mêmes travaux. Cette condition s'apprécie à la date d'acquisition du premier logement au sein du même ensemble immobilier concerné, soit à la date de signature de l'acte authentique d'achat de ce logement.

**30. Modalités de justification.** En complément des obligations déclaratives de droit commun relatives au bénéfice de la réduction d'impôt (voir sur ce point, fiche n° 8 du BOI 5 B-2-10), dès lors que les logements achevés depuis au moins quinze ans ont été acquis du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014 et qu'ils ont fait l'objet ou qu'ils font l'objet des travaux de réhabilitation, le contribuable doit justifier qu'un premier logement a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 au sein du même ensemble immobilier et qu'il a fait ou qu'il fait l'objet de tels travaux. La preuve du respect de cette condition est apportée par tous moyens, notamment par la production d'une copie du récépissé du dépôt de la demande du permis de construire et d'un extrait du fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques attestant de l'acquisition d'un logement au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ou d'une attestation du notaire ayant procédé à la vente dans l'ensemble immobilier au plus tard à cette même date.

## **Section 2 : Modalités d'application de la prorogation de la réduction d'impôt**

**31. Période de prorogation du dispositif.** La prorogation de la réduction d'impôt, quelle que soit la nature de l'investissement, concerne les acquisitions de logements réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat du logement concerné.

**32. Respect des autres conditions d'application de la réduction.** En tout état de cause, les logements acquis du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014 dans le cadre de la prorogation du dispositif doivent respecter l'ensemble des dispositions de droit commun de l'article 199 *sexvicies* du CGI (pour plus de précisions sur les conditions et modalités d'application de la réduction d'impôt, il convient de se reporter au BOI 5 B-2-10).

**33. Taux applicable aux logements acquis en 2013 et 2014.** Le taux de la réduction d'impôt applicable aux acquisitions de logements réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2014, dans le cadre de la prorogation du dispositif, est celui en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit 11 %.

BOI lié : 5 B-2-10

La Directrice de la législation fiscale

Véronique BIED-CHARRETON



## Annexe 1

**Article 105 de la loi de finances pour 2011  
(n° 2010-1657 du 29 décembre 2010, *Journal officiel* du 30 décembre 2010)**

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 de cet article, 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 10 %, 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 2011, sont multipliés par 0,9. 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 par l'article 200-0 A du code général des impôts, celui-ci est diminué dans les conditions prévues aux 1° et 2° ;

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<sup>1</sup>, avant le 30 avril 2011. Le droit pris pour référence pour ce calcul est celui en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

III. — A l'exclusion du 2° du I, les I et II sont applicables à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts, à l'exception de celle acquise dans les conditions prévues aux vingt-sixième et vingt-neuvième alinéas.

IV. — L'article 199 undecies B du même code est ainsi modifié :

1° Au I :

a) A la première phrase du vingt-sixième alinéa, le taux : « 60 % » est remplacé par le taux : « 62,5 % » et, à la deuxième phrase du même alinéa, le taux : « 50 % » est remplacé par le taux : « 52,63 % » ;

b) A la première phrase du 2°, le taux : « 60 % » est remplacé par le taux : « 62,5 % » ;

c) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la réduction d'impôt mentionnée au présent I est acquise dans les conditions prévues aux vingt-sixième et vingt-neuvième alinéas et que la fraction de la réduction d'impôt rétrocédée à l'entreprise locataire est de 62,5 %, les taux de 50 % et 60 % mentionnés au dix-septième alinéa sont respectivement ramenés à 48 % et 57,6 % et la majoration de dix points mentionnée au même alinéa est ramenée à 9,6 points. Dans les mêmes conditions, le taux de 70 % mentionné au dix-huitième alinéa est ramené à 67,2 %.

« Lorsque la réduction d'impôt mentionnée au présent I est acquise dans les conditions prévues aux vingt-sixième et vingt-neuvième alinéas et que la fraction de la réduction d'impôt rétrocédée à l'entreprise locataire est de 52,63 %, les taux de 50 % et 60 % mentionnés au dix-septième alinéa sont respectivement ramenés à 47,5 % et 57 % et la majoration de dix points mentionnée au même alinéa est ramenée à 9,5 points. Dans les mêmes conditions, le taux de 70 % mentionné au dix-huitième alinéa est ramené à 66,5 % . » ;

2° Au 2 du I bis, le taux : « 60 % » est remplacé par le taux : « 62,5 % ».

V. — Le I de l'article 199 undecies D du même code est ainsi modifié :

1° Au 2, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 37,5 % » ;

2° Au 3, les mots : « la moitié » sont remplacés par le taux : « 47,37 % » ;

3° Le 4 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « d'une fois et demie le » sont remplacés par les mots : « de cinq fois le tiers du » ;

<sup>1</sup> Il s'agit du décret n° 2011-520 du 13 mai 2011 pris pour l'application de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, *Journal officiel* du 15 mai 2011.

b) Au début du dernier alinéa, sont ajoutés les mots : « de dix fois le neuvième ».

VI. — Après le mot : « à », la fin de la dernière phrase du V de l'article 199 septvicies du même code est ainsi rédigée : « 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. »

VII. — A la première phrase du 3 de l'article 200-0 A du même code, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 37,5 % » et, à la deuxième phrase du même 3, les mots : « la moitié » sont remplacés par le taux : « 47,37 % ».

VIII. — L'article 1649-0 A du même code est ainsi modifié :

1° Le a du 2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'impôt sur le revenu défini à l'alinéa précédent est retenu pour un montant calculé sans appliquer la diminution de 10 % de certains avantages fiscaux prévus au I de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011. » ;

2° Après le premier alinéa du 3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les restitutions et les dégrèvements d'impôt sont retenus pour des montants calculés sans appliquer la diminution de 10 % de certains avantages fiscaux prévus au I de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 précitée. »

IX. — 1. Les I à VII sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011 pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> 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.

2. Le VIII s'applique pour la détermination du plafonnement des impositions afférentes aux revenus réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.



## Annexe 2

### Articles 76 et 83 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, *Journal officiel* du 29 décembre 2011)

#### Article 76

I. — Après le deuxième alinéa du II de l'article 199 sexvicies du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour les logements acquis en 2012, le taux de la réduction d'impôt est de 14 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux acquisitions 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, la réduction d'impôt s'applique au taux en vigueur au 31 décembre 2011 pour les logements acquis en 2011. 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. »

II. — Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du I de l'article 199 sexvicies du code général des impôts relatives à la date d'acquisition, la réduction d'impôt mentionnée au même article s'applique dans les conditions prévues par ledit article aux logements acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

1° Neufs ou en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant cette même date<sup>1</sup> ;

2° Achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet ou faisant l'objet des travaux mentionnés au même article et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et qui a fait ou qui fait l'objet des mêmes travaux.

Le taux de la réduction d'impôt applicable est celui en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### 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.- Par dérogation au II, pour l'application du I, le I de l'article 199 undecies B du même code est ainsi modifié :

1° Au dix-septième alinéa, aux première et avant-dernière phrases, le taux : « 45 % » est remplacé par le taux : « 38,25 % », à la quatrième, à l'avant-dernière, deux fois, et à la dernière phrases, le taux : « 54 % » est remplacé par le taux : « 45,9 % » et, à l'avant-dernière phrase, le taux : « 63 % » est remplacé par le taux : « 53,55 % » ;

<sup>1</sup> Cf. en annexe 3 le report de cette échéance au 30 juin 2012.

2° A la première phrase du dix-huitième alinéa, le taux : « 63 % » est remplacé par le taux : « 53,55 % » ;

3° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Lorsque la réduction d'impôt mentionnée au présent I est acquise dans les conditions prévues aux vingt-sixième et vingt-neuvième alinéas et que la fraction de la réduction d'impôt rétrocédée à l'entreprise locataire est de 62,5 %, les taux de 38,25 % et 45,9 % mentionnés au dix-septième alinéa sont, respectivement, portés à 45,3 % et 54,36 % et les taux de 45,9 % et 53,55 % mentionnés à la cinquième phrase du même alinéa sont, respectivement, portés à 54,36 % et 63,42 %. Dans les mêmes conditions, le taux de 53,55 % mentionné au dix-huitième alinéa est porté à 63,42 %.

« Lorsque la réduction d'impôt mentionnée au présent I est acquise dans les conditions prévues aux vingt-sixième et vingt-neuvième alinéas et que la fraction de la réduction d'impôt rétrocédée à l'entreprise locataire est de 52,63 %, les taux de 38,25 % et 45,9 % mentionnés au dix-septième alinéa sont, respectivement, portés à 44,12 % et 52,95 % et les taux de 45,9 % et 53,55 % mentionnés à la cinquième phrase du même alinéa sont, respectivement, portés à 52,95 % et 61,77 %. Dans les mêmes conditions, le taux de 53,55 % mentionné au dix-huitième alinéa est porté à 61,77 %. » ;

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 3**

**F du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012  
(n° 2012-354 du 14 mars 2012, *Journal officiel* du 15 mars 2012)**

I. à VIII. – ( ... )

IX. – ( ... )

F. – À la fin du 1° du II de l'article 76 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, les mots : « cette même date » sont remplacés par les mots : « le 30 juin 2012 ».

G. – ( ... )