

CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI.

Article 199 sexvicies

Modifié par Décret n°2011-1977 du 28 décembre 2011 –art. 76

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

12° : Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs

I.-Les contribuables domiciliés en France au sens de [l'article 4 B](#) peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition, à compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si les travaux de réhabilitation ou de rénovation permettent, après leur réalisation, de satisfaire à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de [l'article 2 quindecies B de l'annexe III](#), qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans :

1° Un établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article [L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#), une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément " qualité " visé à l'article L. [7232-1 du code du travail](#) ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu par les articles [L. 444-1 à L. 444-9](#) du code de l'action sociale et des familles géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;

2° Une résidence avec services pour étudiants ;

3° Une résidence de tourisme classée ;

4° Un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné au dixième alinéa du 3° de [l'article L. 6143-5](#) du code de la santé publique, et comportant un hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.

II.-La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Lorsqu'elle est acquise au titre d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et en 2010, et de 18 % pour les logements acquis à compter de l'année 2011.

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.

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, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins quinze ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle 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.

Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux 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 dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

III.-Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date :

1° d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ;

2° d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;

3° d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à [l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale](#), de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

IV.-Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois des réductions d'impôt mentionnées aux [articles 199 undecies A](#) et [199 undecies B](#) et des dispositions du présent article.

Cite:

[Code de l'action sociale et des familles - art. L312-1](#)

[Code de l'action sociale et des familles - art. L444-1](#)

[Code de la santé publique - art. L6143-5](#)

[Code de la sécurité sociale. - art. L341-4](#)

[Code du travail - art. L7232-1 \(V\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 199 undecies A](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 199 undecies B](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 4 B](#)

[Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 2 quindecies B](#)

Cité par:

[Décret n°2010-222 du 3 mars 2010 - art. 1, v. init.](#)

[LOI n°2011-1977 du 28 décembre 2011 - art. 76, v. init.](#)

[CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 39 G \(V\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 39 G \(V\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 39 G \(V\)](#)

[Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 46 AZD \(T\)](#)