

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

#### Décret n° 2013-1235 du 23 décembre 2013 relatif aux obligations déclaratives afférentes à l'article 199 *novovicis* du code général des impôts

NOR : EFIE1317968D

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

**Objet :** prévoir les obligations déclaratives relatives à la réduction d'impôt sur le revenu, dite « Duflot », prévue à l'article 199 *novovicis* du code général des impôts, accordée au titre des investissements locatifs réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016 dans le secteur intermédiaire.

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

**Notice :** l'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 institue une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire.

Cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), un logement neuf ou assimilé, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016, qu'ils s'engagent à louer nu à usage d'habitation principale du locataire pour une durée de neuf ans.

Cet avantage fiscal s'applique également aux contribuables qui souscrivent, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016, des parts de SCPI réalisant ces mêmes investissements.

Le décret précise les obligations fiscales déclaratives des contribuables souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt.

**Références :** le présent décret est pris pour l'application de l'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013. L'annexe III au code général des impôts modifiée par le présent décret peut être consultée, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie et des finances,

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 *novovicis* et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1334-5 et L. 1334-13 ;

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

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° L'article 2 *quindécies B* est ainsi modifié :

a) Au I, les mots : « du code général des impôts ou du c du 2 du I de l'article 199 *septvicis* du même code » sont remplacés par les mots : « , du c du 2 du I de l'article 199 *septvicis* ou du 3° du B du I de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts » ;

b) Au II, les mots : « du code général des impôts ou au c du 2 du I de l'article 199 *septvicis* du même code » sont remplacés par les mots : « , au c du 2 du I de l'article 199 *septvicis* ou au 3° du B du I de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts » ;

2° Au premier alinéa de l'article 2 *quindécies C*, les mots : « de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *septvicis* du même code applicable » sont remplacés par les mots : « des réductions d'impôt prévues aux articles 199 *septvicis* ou 199 *novovicis* du même code applicables » ;

3° Après l'article 46 AZA *decies*, sont insérés les articles 46 AZA *undecies* à 46 AZA *quaterdecies* ainsi rédigés :

« Art. 46 AZA undecies. – I. – Pour l'application de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année, selon le cas, d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure :

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

« a) Ses identité et adresse ;

« b) L'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première mise en location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie, selon le cas, aux articles 2 *terdecies* D ou 2 *terdecies* F ;

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

« d) L'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire, pendant une durée de neuf ans au moins, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants. Cet engagement prévoit en outre que le loyer n'excède pas les plafonds prévus, selon le cas, aux articles 2 *terdecies* D ou 2 *terdecies* F ;

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

« 2° Une copie du bail ;

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

« 4° Les documents suivants, selon la nature de l'investissement :

« a) Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier mentionnée à l'article R.\*424-16 du code de l'urbanisme ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ;

« b) Pour les logements que le contribuable fait construire, une copie du dépôt de la demande du permis de construire, un document attestant de la date de l'obtention du permis de construire ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ;

« c) Pour les logements qui font l'objet de travaux mentionnés au 2° du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ;

« d) Pour les logements que le contribuable acquiert en vue de les réhabiliter, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie, les états et attestations prévus aux 1° et 2° de l'article 2 *quindecies* C ainsi que, le cas échéant, ceux prévus aux articles L. 1334-5 et L. 1334-13 du code de la santé publique fournis par le vendeur lors de la promesse de vente ou annexés à l'acte authentique de vente du logement ;

« e) Pour les logements que le contribuable acquiert réhabilités, les documents mentionnés au d à l'exception de la copie de la déclaration d'achèvement des travaux ;

« f) Pour les locaux que le contribuable transforme en logement, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation précédente des locaux.

« II. – Lorsque le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de son acquisition si elle est postérieure, les documents mentionnés aux 2° et 3° du I sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé.

« En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

« Art. 46 AZA duodecies. – I. – Pour l'application du deuxième alinéa du D du I et du premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts :

« 1° La condition de loyer s'apprécie en tenant compte du montant du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire et du loyer payé à cet organisme par le sous-locataire.

« Il n'est toutefois pas tenu compte de la redevance versée par le sous-locataire, en sus du loyer et des charges locatives, à un organisme indépendant de l'organisme locataire et représentative des frais de gestion, d'assurance, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipement des logements et, le cas échéant, d'ameublement. Cette disposition s'applique à la condition que le logement soit situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire ;

« 2° La condition de ressources s'apprécie en tenant compte des ressources du sous-locataire ;

« 3° Les contribuables joignent à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de l'acquisition de l'immeuble si elle est postérieure, les documents suivants :

« a) La note annexe prévue au 1° du I de l'article 46 AZA *undecies* et, lorsqu'il y a lieu, les documents mentionnés au 4° du même I ;

« b) Une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;

« c) Une copie du contrat de sous-location faisant apparaître le montant de la redevance payée par le sous-locataire ;

« d) Une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location.

« II. – Lorsque le contrat de location ou de sous-location n'est pas signé au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de l'acquisition de l'immeuble si elle est postérieure, les documents mentionnés aux b à d du 3° du I sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le contrat de location ou le contrat de sous-location est signé.

« En cas de changement de locataire ou de sous-locataire au cours de la période couverte par l'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu :

« a) Une copie du nouveau bail conclu avec l'organisme locataire ;

« b) Une copie du nouveau contrat de sous-location faisant apparaître le montant de la redevance payée par le sous-locataire ;

« c) Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du sous-locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location.

« Art. 46 AZA terdecies. – I. – 1. Lorsque l'immeuble appartient à une société autre qu'une société civile de placement immobilier, les obligations prévues aux articles 46 AZA *undecies* et 46 AZA *duodecies* incombent à cette société. Les documents à produire, qui comportent l'engagement de la société de louer l'immeuble pendant une durée de neuf ans à des personnes autres que les associés, un membre de leur foyer fiscal ou un de leurs ascendants ou descendants, sont joints à sa déclaration de résultat de l'année, selon le cas, d'achèvement de l'immeuble ou des travaux, ou de l'acquisition de l'immeuble si elle est postérieure.

« 2. La société fait parvenir, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, à chacun de ses associés, un document établi en double exemplaire conformément au modèle fixé par l'administration et comportant, pour l'année précédente, les renseignements suivants :

« 1° L'identité et l'adresse de l'associé ;

« 2° Le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

« 3° La quote-part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé ;

« 4° L'adresse du ou des immeubles ouvrant droit à la réduction d'impôt ;

« 5° L'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions de loyer et de ressources prévues, selon le cas, aux articles 2 *terdecies* D ou 2 *terdecies* F ;

« 6° La part du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun ;

« 7° Le montant de la réduction d'impôt correspondant aux droits de l'associé ;

« 8° En cas de non-respect par la société ou un associé de ses engagements, la quote-part de la réduction d'impôt que l'associé doit ajouter à l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts est intervenue.

« Un exemplaire de ce document est joint par la société à sa déclaration de résultat.

« II. – 1. L'engagement de conservation des titres prévu au second alinéa du A du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble ou des travaux. L'engagement de conservation des titres formulé par le conjoint survivant est joint à la déclaration des revenus souscrite par celui-ci au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

« 2. Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus mentionnée au 1, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement mentionné au 1.

« 3. Les associés joignent à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire du document mentionné au 2 du I.

« Art. 46 AZA *quaterdecies*. – I. – 1. L'engagement de conservation des titres prévu au C du VIII de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

« 2. Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus mentionnée au 1, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement mentionné au 1.

« Les associés joignent à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire des documents mentionnés au II ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

« II. – La société civile de placement immobilier mentionnée au A du VIII de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts fait parvenir à ses associés, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, un document établi en double exemplaire, conformément au modèle fixé par l'administration et comportant les éléments suivants :

« 1<sup>o</sup> L'identité et l'adresse des associés ;

« 2<sup>o</sup> Le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;

« 3<sup>o</sup> La date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;

« 4<sup>o</sup> Le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

« 5<sup>o</sup> L'attestation que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé servent exclusivement à financer un ou plusieurs investissements pour lesquels les conditions d'application prévues à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts sont réunies ;

« 6<sup>o</sup> La nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, l'adresse des logements concernés, leur date d'acquisition ou d'achèvement, la date de leur première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie, selon le cas, par les articles 2 *terdecies* D ou 2 *terdecies* F ;

« 7<sup>o</sup> L'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

« 8<sup>o</sup> L'engagement par la société de louer le logement dans les conditions prévues à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts. La société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.

« Un exemplaire de ce document ainsi qu'une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location est joint par la société à sa déclaration de résultat. »

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

Fait le 23 décembre 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'économie et des finances,*  
PIERRE MOSCOVICI

*Le ministre délégué  
auprès du ministre de l'économie et des finances,  
chargé du budget,*  
BERNARD CAZENEUVE