



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 84925

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Déaut appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur les périmètres d'exonération fiscale sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP). Certains secteurs ruraux manquent de logements à proposer à la location. Aussi, des maires entendent développer une offre sur leur territoire, afin d'attirer de nouveaux habitants et d'élargir leur assiette fiscale. Cette construction de nouveaux logements permettrait également de développer l'activité économique des secteurs en question, en faisant appel à des entreprises locales du bâtiment. Or ces maires sont confrontés à des investisseurs qui refusent de développer des projets, si la zone rurale concernée n'est pas dans un périmètre éligible à l'exonération fiscale sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP). Il lui cite le cas de communes de sa circonscription où les limites de ces périmètres en excluent certaines, sans que les élus locaux en comprennent la pertinence. Il lui demande donc s'il entend faire bénéficier, aux communes présentant des projets de construction de logements à la location, cette exonération sur l'IRPP.

Texte de la réponse

Codifiée sous l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2016 (dispositif « Pinel »), qu'ils s'engagent à louer nu à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de neuf ans sous conditions de respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire. Dans un contexte de crise du logement, cette réduction d'impôt est destinée à relancer la construction de logements et, partant, à favoriser l'émergence d'une nouvelle offre locative en matière de logements intermédiaires en zones tendues. Ainsi, pour les investissements réalisés depuis le 1er septembre 2014 et conformément aux dispositions du premier alinéa du IV de l'article 199 novovicies précité du CGI, les logements éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. A cet égard, l'article 18-0 bis C de l'annexe IV au CGI dispose que les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements s'entendent de celles classées dans les zones A et B1, telles qu'elles sont définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces précisions figurent au paragraphe no 10 du BOI-IR-RICI-360-10-30-20150611 publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts (BOFIP – Impôts). Par ailleurs, la réduction d'impôt « Pinel » s'applique également, sous conditions, aux investissements réalisés dans les communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif. A cet égard, l'article 2 terdecies E de l'annexe III au CGI dispose que ces communes s'entendent de celles classées dans la zone B2, telle qu'elle est définie à l'article R. 304 1 précité du CCH. Ainsi, les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone B2 ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » à la condition que ces communes fassent l'objet d'un

agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du CCH. Les conditions de délivrance de l'agrément du représentant de l'État dans la région sont définies par le décret no 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du CGI. Ces précisions figurent aux paragraphes no 20 à 47 du BOI-IR-RICI-360-10-30-20150611 publié au BOFIP – Impôts. En revanche, les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone C, telle qu'elle est définie à l'article R. 304-1 précité du CCH, n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal « Pinel ». Enfin, pour les investissements réalisés depuis le 1er octobre 2014 et sous réserve de dispositions transitoires, le classement des communes par zones pour l'application du dispositif « Pinel » est fixé en annexes à l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application du même article. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage géographique applicable pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, prévue à l'article 199 novovicies précité du CGI, pour l'étendre à des zones du territoire ne présentant pas de tensions sur le marché locatif entre l'offre et la demande.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Le Déaut](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (6^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84925

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 juillet 2015](#), page 5330

Réponse publiée au JO le : [31 mai 2016](#), page 4664