



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 85536

Texte de la question

M. Lionel Tardy interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur les contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) signés dans le cadre d'un dispositif d'investissement locatif de type Scellier. Dans certains cas l'administration conteste l'intégration, dans la base de la réduction d'impôts, de travaux supplémentaires réalisés postérieurement à la signature, dont le seul but est d'améliorer le logement en vue de sa location, autrement dit de le rendre conforme aux critères de décence prévus à l'article R*111-3 du code de la construction et de l'habitation. Pourtant à la lecture de la doctrine, il semble que la détermination de la base de réduction d'impôts s'applique à la date d'achèvement lorsque l'appartement est conforme à ces critères ou lorsque ce n'est pas le cas, à celle du logement acquis inachevé, auquel s'ajoutent les travaux réalisés pour le rendre habitable. Il souhaite obtenir une confirmation de cette doctrine, par exemple dans le cas où les travaux concernent l'installation d'un compteur d'eau et d'une cuisine aménagée.

Texte de la réponse

Les réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement immobilier locatif, codifiées sous les articles 199 septuagésimes du code général des impôts (dispositif « Scellier ») et 199 novovicésimes du même code (dispositifs « Duflot » et « Pinel ») s'appliquent aux immeubles à usage de logement entendus au sens des articles R*. 111-1-1 à R*. 111-17 du code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire aux immeubles qui satisfont aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions. Ces précisions figurent aux paragraphes no 1 à 10 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20-20140220 afférent au dispositif « Scellier », publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts (BOFIP – Impôts), auxquels renvoie le paragraphe no 1 du BOI-IR-RICI-360-10-30-20150611 afférent aux dispositifs « Duflot » et « Pinel ». Par ailleurs, ces réductions d'impôt, calculées sur le prix de revient du logement, sont imputées pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur de l'avantage fiscal est intervenu, soit l'année d'achèvement du logement s'agissant d'un logement acquis en état futur d'achèvement ou d'un local acquis inachevé. Par conséquent, les travaux qui concourent à rendre un immeuble à usage de logement au sens des articles R*. 111-1-1 à R*. 111-17 du CCH et, notamment ceux permettant de répondre aux dispositions de l'article R.* 111-3 du CCH, sont nécessairement réalisés avant l'achèvement du logement. A défaut, les logements ne seraient pas éligibles au bénéfice des dispositifs précités. Par conséquent, ces travaux entrent dans la base de ces réductions d'impôt. A cet égard, la base de ces réductions d'impôt est constituée du prix de revient qui s'entend : - du prix d'acquisition du bien, majoré des frais afférents à l'acquisition tels que les honoraires du notaire, les commissions versées aux intermédiaires, etc., dans le cas de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement ; - du prix d'acquisition et des frais de la vente, majorés des travaux d'achèvement de la construction, y compris les travaux d'aménagement intérieur que le contribuable réalise ou fait réaliser dès lors qu'ils ont pour objet de rendre habitable un logement neuf et qu'ils peuvent être regardés comme indissociables de l'opération de construction, dans le cas de l'acquisition d'un local inachevé. Ces précisions figurent aux paragraphes no 220 à 240 du BOI-IR-RICI-230-30-10-20130318 afférent au dispositif «

Scellier », publié au BOFIP – Impôts, auxquels renvoie le paragraphe no 170 du BOI-IR-RICI-360-30-10-20150611 afférent aux dispositifs « Duflot » et « Pinel ». Cela étant, il pourrait être répondu plus précisément à l'auteur de la question, au regard des cas particuliers évoqués, par l'indication du nom et de l'adresse du ou des contribuables concernés, l'administration étant en mesure de procéder à un examen plus précis de leur situation au regard des règles de droit applicables rappelées ci-dessus.

Données clés

Auteur : [M. Lionel Tardy](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85536

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 juillet 2015](#), page 5529

Réponse publiée au JO le : [5 juillet 2016](#), page 6289