

**Article 5 :****Aménagement de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif "Pinel"**

- ① I. – L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au I :
- ③ a) A la fin du premier alinéa du A, les mots : « de neuf ans. » sont remplacés par les mots : « fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré. » ;
- ④ b) Au premier alinéa du D, les deux occurrences des mots : « , un ascendant ou un descendant » sont supprimées ;
- ⑤ 2° Le VI est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑥ « VI. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :
- ⑦ « 1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans ;
- ⑧ « 2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans. » ;
- ⑨ 3° Au VII :
- ⑩ a) A la fin de la première phrase, les mots : « sur neuf années. » sont remplacés par les mots : « , selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. » ;
- ⑪ b) A la seconde phrase, après les mots : « chacune des », sont insérés les mots : « cinq ou » et après les mots : « à raison », sont insérés les mots : « d'un sixième ou » ;
- ⑫ 4° Après le VII, il est inséré un VII *bis* ainsi rédigé :
- ⑬ « VII *bis*. – A. – A l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues au III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour au plus :
- ⑭ « 1° Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale ;
- ⑮ « 2° Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale.
- ⑯ « B. – Pour l'application du A, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période. » ;
- ⑰ 5° Au VIII :
- ⑱ a) Au D, le pourcentage : « 95 % » est remplacé par le pourcentage : « 100 % » ;
- ⑲ b) Le E est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑳ « E. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :
- ㉑ « 1° 12 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;
- ㉒ « 2° 18 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. » ;
- ㉓ c) Au F, à la fin de la première phrase, les mots : « sur neuf années. » sont remplacés par les mots : « , selon la durée de l'engagement de location, sur six ou neuf années. » et à la seconde phrase, les mots : « des huit années suivantes à raison d'un neuvième » sont remplacés par les mots : « des cinq ou huit années suivantes à raison d'un sixième ou d'un neuvième » ;
- ㉔ 6° Au XI :

- 25 a) Au 1° du A, les mots : « aux I ou VIII » sont remplacés par les mots : « au I, au VII *bis* ou au VIII » ;
- 26 b) Au 2° du A, après les mots : « prévus au I » sont insérés les mots : « , au VII *bis* » ;
- 27 7° Le 3° du XII est remplacé par les dispositions suivantes :
- 28 « 3° Par dérogation au VI et au E du VIII, le taux de la réduction d'impôt est fixé à :
- 29 « a) 23 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;
- 30 « b) 29 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. »
- 31 II. – A. - Le I s'applique aux acquisitions, aux constructions et aux souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014. Toutefois, le b de son 1° ne s'applique qu'à ceux de ces investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- 32 B. – Pour l'application du B du VIII de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, le I ne s'applique pas aux souscriptions dont la date de clôture est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2014 .
- 33 III. – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :  
1° Aux acquisitions et aux constructions de logements situés dans les collectivités d'outre-mer visées à l'article 74 de la Constitution et en Nouvelle-Calédonie ;  
2° Aux souscriptions qui servent à financer des logements situés dans ces mêmes collectivités.

### Exposé des motifs :

Le Premier ministre a annoncé le 29 août 2014 un ensemble de mesures destinées à relancer la construction de logements, notamment pour favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones tendues.

A cet effet, afin d'en accroître l'attractivité pour les investisseurs et de pourvoir à la construction de nouveaux logements mis en location dans le secteur intermédiaire, il est proposé d'aménager la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire.

En premier lieu, il est proposé d'aménager la durée de l'engagement de location conditionnant le bénéfice de la réduction d'impôt pour l'adapter à une plus grande diversité d'investisseurs.

Ainsi, au lieu d'un engagement de location minimale unique de neuf ans, les contribuables pourront opter pour un engagement de location minimale de six ans ou de neuf ans. De plus, les contribuables pourront, à l'issue de leur engagement initial de six ou neuf ans, proroger cet engagement pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à douze ans la durée de leur engagement de location et, partant, le bénéfice de l'avantage fiscal.

Corrélativement, ces nouveaux investisseurs bénéficieront de taux de réduction d'impôt variant en fonction de la durée de l'investissement : 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans.

Ce faisant, le dispositif s'adresse à un panel d'investisseurs plus étendu et, notamment, à ceux qui pouvaient jusqu'ici s'en être détournés en raison d'une durée d'investissement jugée non adaptée à l'horizon de leur projet immobilier.

En second lieu, les conditions tenant à la mise en location du logement seront assouplies, afin de permettre aux contribuables de disposer de leur logement pour répondre à des besoins familiaux, sans perdre le bénéfice de leur avantage fiscal. Les nouveaux investisseurs auront désormais la possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou à leurs descendants, tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, dès lors que les conditions d'application du dispositif seront remplies et, notamment, dès lors que les plafonds de loyer et ceux de ressources des ascendants ou descendants seront respectés.

Enfin, pour améliorer l'attractivité des investissements réalisés par voie de souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), les aménagements relatifs à la durée de l'engagement de location s'appliqueront également aux investissements réalisés par des SCPI. De plus, la base

de la réduction d'impôt pour les investisseurs sera portée de 95 % à 100 % du montant de la souscription réalisée.

Au final, ces mesures, qui permettent à un nombre accru de contribuables de bénéficier des avantages du nouveau dispositif « Pinel », tout en conservant la disposition de leurs biens pour assurer les besoins de logement de leur propre famille, renforcent l'attractivité du dispositif.

Afin d'anticiper d'ores et déjà leurs effets bénéfiques en terme de relance de la construction de logements, ces mesures s'appliqueront aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, à l'exception de la possibilité de louer le logement à des ascendants ou à des descendants qui ne s'appliquera qu'aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.