

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-10-30-20-20/02/2014

Date de publication : 20/02/2014

**IR - Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs
réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Champ d'application -
Conditions relatives aux immeubles**

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 23 : Investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi 'Scellier'

Chapitre 1 : Champ d'application de la réduction d'impôt

Section 3 : Caractéristiques des immeubles

Sous-section 2 : Conditions relatives aux immeubles

Sommaire :

I. Immeuble à usage de logement

A. Principe

B. Cas particuliers des locaux à usage mixte

II. Situation de l'immeuble

III. Exclusion des immeubles historiques et assimilés

IV. Performance énergétique des logements

A. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011

1. Pas de justification exigée pour les permis de construire déposés avant le 1er janvier 2010

2. Justification exigée pour les permis de construire déposés du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011

3. Modalités de justification pour les permis de construire déposés du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011

4. Cas particulier des investissements réalisés dans certains départements d'outre mer

5. Cas particulier des investissements réalisés à Mayotte et dans les collectivités d'outre-mer

6. Synthèse

B. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1er janvier au 31 décembre 2012

1. Dispositions générales

2. Constructions neuves

a. Logements concernés

- b. Niveau de performance énergétique globale
 - c. Modalités de justification
- 3. Logements anciens
 - a. Logements concernés
 - b. Niveau de performance énergétique globale
 - 1° Cas général
 - 2° Cas particuliers
 - c. Modalités de justification
 - 1° Cas général
 - 2° Cas particuliers
- 4. Entrée en vigueur
 - a. Investissements concernés
 - b. Investissements non concernés

I. Immeuble à usage de logement

A. Principe

1

La réduction d'impôt s'applique aux immeubles à usage de logement au sens de l'article R*. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) à l'article R*. 111-17 du CCH. Le bien doit par conséquent satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions. La circonstance que le logement constitue également le domicile commercial de l'entreprise du locataire n'est pas de nature à faire obstacle à l'application de l'avantage fiscal, dès lors que ce logement est totalement affecté à usage d'habitation.

B. Cas particuliers des locaux à usage mixte

5

Les locaux à usage mixte ne peuvent en principe ouvrir droit au bénéfice l'avantage fiscal. Toutefois, il est admis que la partie du logement louée à usage d'habitation ouvre droit à la réduction d'impôt si le local est affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

Pour déterminer si cette condition est remplie, il convient de prendre en considération le rapport existant entre, d'une part, la superficie développée des pièces considérées comme affectées à l'habitation principale et de leurs dépendances (caves, greniers, terrasses, balcons, garages, etc.), d'autre part, la superficie développée totale du bien. La ventilation de la surface fait l'objet d'une note annexe qui doit être jointe à l'engagement de location.

10

Le respect de cette condition est apprécié local par local. Si un contribuable ou une société souhaite donner en location un immeuble comportant plusieurs locaux mixtes, ce pourcentage doit être apprécié pour chaque local et non au niveau de l'immeuble. Dans ce cas, la base de la réduction

d'impôt ([BOI-IR-RICI-230-30-10, II-A-1-a-1° § 60](#)) est affectée du rapport déterminé ci-dessus.

Pour les travailleurs à domicile, aucune réfaction n'est appliquée dès lors qu'aucune pièce n'est aménagée spécifiquement à l'exercice de la profession.

II. Situation de l'immeuble

20

Les immeubles doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

La liste de ces communes est fixée par arrêtés ministériels et diffère selon la date de réalisation de l'investissement.

Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier au 3 mai 2009, la liste de ces communes est établie par l'[arrêté du 30 décembre 2008](#) publié au Journal officiel du 31 décembre 2008.

Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, cette liste est fixée par l'[arrêté du 29 avril 2009](#) publié au Journal officiel du 3 mai 2009. Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo ».

30

La réduction d'impôt s'applique également aux investissements afférents à des logements situés dans les communes classées en zone C lorsqu'elles ont fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par le [décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010](#) relatif à l'agrément prévu au X de l'[article 199 septuies du CGI](#) après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent en matière d'urbanisme. La décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population ([arrêté du 23 septembre 2010](#) publié au JO du 24 septembre).

Sont éligibles à l'avantage fiscal, les investissements situés dans les communes de la zone C qui sont réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté portant agrément de la commune concernée et jusqu'à la fin de sa période de validité, fixée à trois ans.

40

Les investissements afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer de Guadeloupe, Guyane, Martinique ou Réunion sont éligibles à la réduction d'impôt à compter du 1^{er} janvier 2009, date d'entrée en vigueur du dispositif.

Les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009 afférents à des logements situés à Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ouvrent également droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

50

Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de dispositions mentionnées au présent II sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement
Acquisition d'un logement neuf achevé Acquisition d'un logement qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Date de l'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ou réhabilité	
Acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement par le contribuable Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le champ de la TVA	
Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable	
Construction d'un logement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire.

III. Exclusion des immeubles historiques et assimilés

60

La loi prévoit expressément que la réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine mentionnés au 3° du I de l'[article 156 du CGI](#).

70

Par mesure de tempérament, il est cependant admis que les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, puissent bénéficier de la réduction d'impôt "Scellier", sous réserve que le bénéfice du régime dérogatoire de prise en compte des charges prévu au 3° du I de l'[article 156 du CGI](#) ne soit pas demandé au titre de l'immeuble concerné pendant toute la période d'engagement de location, initiale ou prorogée, requise pour l'application du dispositif "Scellier". En conséquence, les contribuables peuvent au titre d'un investissement éligible aux deux dispositifs fiscaux concernés opter, dans les conditions précitées, pour l'application soit de la réduction d'impôt "Scellier", soit du régime spécifique de déduction des charges

foncières des monuments historiques. Cette solution est applicable aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010. (RM Mancel n° 53728, publiée au JO AN le 05/07/2011 p. 7255)

IV. Performance énergétique des logements

A. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011

80

Conformément aux dispositions des premier et deuxième alinéa du II de l'[article 199 septuies du CGI](#), la réduction d'impôt est subordonnée, à la justification par le contribuable du respect des exigences en matière de performance énergétique requises par la réglementation en vigueur.

90

Cette "éco-conditionnalité" s'applique aux logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011.

100

L'éco-conditionnalité s'applique :

- aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- aux logements que le contribuable fait construire ou dont il achève la construction lorsqu'ils ont été acquis inachevés ;

Elle ne s'applique pas aux logements acquis en vue d'être réhabilités, dès lors que ceux-ci sont déjà achevés ainsi qu'aux locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation.

110

Pour l'application de l'éco-conditionnalité, la réglementation thermique en vigueur s'entend de celle applicable à la date du dépôt de la demande de permis de construire de la construction concernée.

A cet égard, il est précisé que la réglementation thermique 2000 (RT 2000) s'applique aux constructions neuves ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée entre le 2 juin 2001 et le 31 août 2006 et que la réglementation thermique 2005 (RT 2005) s'applique aux constructions neuves ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1^{er} septembre 2006 (Journal officiel du 25 mai 2006, [décret n° 2006-592 du 24 mai 2006](#) et [arrêté du 24 mai 2006](#)).

En conséquence, les logements soumis à la RT 2000 comme ceux soumis à la RT 2005 peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Toutefois, en pratique, les logements soumis à la RT 2000 ne sont pas soumis à l'obligation de justification du respect de cette réglementation thermique, dès lors que leur permis de construire est nécessairement antérieur à la date de publication du décret relatif à l'éco-conditionnalité.

A cet égard, il est précisé que ce décret, subordonné à l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement dite "Grenelle II" intervenue le 29 juin 2010, n'a pas pu être publié au 1^{er} janvier 2010.

En conséquence, des modalités de justification ont été prévues par la doctrine administrative (cf. **IV-A-3 § 140**). Ces modalités de justification ont été confirmées par le [décret n° 2012-411 du 23 mars 2012](#) (publié au *Journal officiel* du 28 mars 2012).

Ainsi, pour connaître les modalités de justification du respect de l'éco-conditionnalité, laquelle s'applique exclusivement aux logements dont la demande de permis de construire est déposée du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011, il convient donc de se rapporter au **IV-A-3 § 140** s'agissant des investissements réalisés en métropole, et au **IV-A-4 § 150**, s'agissant des investissements réalisés dans les départements d'outre-mer de Guadeloupe, Guyane, Martinique ou Réunion.

1. Pas de justification exigée pour les permis de construire déposés avant le 1^{er} janvier 2010

120

Lorsque la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2010, le contribuable n'a pas l'obligation de justifier que le logement respecte la réglementation thermique en vigueur, et cela même si l'achèvement du logement intervient après le 1^{er} janvier 2010. Dans ce cas, la réduction d'impôt ne peut pas faire l'objet d'une remise en cause au motif de l'absence de justification du respect de la réglementation thermique en vigueur.

2. Justification exigée pour les permis de construire déposés du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011

130

Lorsque la demande de permis de construire est déposée du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011, le contribuable est tenu de justifier que le logement respecte la réglementation thermique en vigueur. A défaut, la réduction d'impôt peut être remise en cause.

3. Modalités de justification pour les permis de construire déposés du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011

140

Du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011, la preuve du respect de cette condition est apportée par tous moyens, notamment par la production de la synthèse d'étude thermique standardisée RT2005, telle que définie à l'[annexe VI de l'arrêté du 24 mai 2006](#) relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, attestant du respect des critères mentionnés à l'article 9 de cet arrêté (définissant les conditions dans lesquelles un logement neuf est réputé satisfaire à la réglementation thermique 2005).

Conformément au 2 de l'article 10 du même arrêté, le maître d'ouvrage doit systématiquement produire cette synthèse d'étude thermique au plus tard à l'achèvement des travaux ([articles 9 et 10 de l'arrêté du 24 mai 2006](#)).

La synthèse d'étude thermique atteste du respect des critères de l'article 9 de l'arrêté précité :

- en règle générale, lorsqu'elle établit le respect simultané de trois critères (dans quelques rares cas particuliers mentionnés au titre V de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles des bâtiments, c'est un courrier d'agrément du ministre chargé de la construction et de l'habitation accompagnant la synthèse d'étude thermique qui permet de justifier du respect de la réglementation en vigueur) : le respect du C, le respect du Tic et le respect des exigences minimales ;
- en application d'une solution technique (agrée par le ministre chargé de la construction en application de l'article 78 de l'arrêté du 24 mai 2006 précité), lorsqu'elle établit que le nombre de points obtenus pour les sous-totaux et le total général est supérieur ou égal au nombre de points minimal requis pour chacun ([BOI-ANXX-000019](#) et [BOI-ANXX-000020](#)).

Pour les logements qui bénéficient d'un des quatre labels autres que le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », définis dans [l'arrêté du 3 mai 2007](#) relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique », la justification du respect de la réglementation thermique peut également être apportée par la production du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme certificateur (pour plus de précisions sur les organismes certificateurs, voir n° 220 ci-dessous) tel que défini dans cet arrêté. Ces quatre labels sont :

- le label « haute performance énergétique, HPE 2005 » ;
- le label « très haute performance énergétique, THPE 2005 » ;
- le label « haute performance énergétique énergies renouvelables, HPE EnR 2005 » ;
- le label « très haute performance énergétique énergie renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 ».

Il est rappelé que les logements qui bénéficient de la majoration du taux de la réduction d'impôt (sur ce point, voir section 2 du chapitre 3) au titre d'une performance énergétique globale supérieure à celle qu'impose la réglementation en vigueur sont réputés satisfaire l'éco-conditionnalité, étant donné qu'ils doivent justifier par ailleurs de l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », qui est plus exigeant (sur les modalités de justification du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », cf. [IV-B-2-c § 240](#) ci-dessous).

4. Cas particulier des investissements réalisés dans certains départements d'outre mer

150

S'agissant des logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion, ne sont concernés par l'éco-conditionnalité que ceux qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable prévue à [l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme](#) déposée à compter du 1^{er} mai 2010, date d'entrée en vigueur de la réglementation thermique dans ces départements (

décret n° 2009-424 du 17 avril 2009).

Cela étant, la réglementation ne prévoit pas à ce jour de document spécifique, comparable à la synthèse d'étude thermique pour la métropole (cf. **§ 140 ci-dessus**), permettant de justifier du respect de la réglementation thermique dans ces départements.

Dès lors, la preuve du respect de la réglementation thermique, pour les logements situés dans les départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion, est apportée par tous moyens, notamment par la production d'un document fourni par le maître d'ouvrage attestant qu'il a respecté la réglementation thermique. Un modèle d'attestation est reproduit au [BOI-LETTRE-000011](#). La réglementation thermique est respectée lorsque la colonne de droite du tableau de l'attestation comporte les mentions « R » ou « SO ».

Remarque : les contribuables ne sont pas tenus de joindre à leur déclaration de revenus le document justifiant du respect de la réglementation thermique en vigueur pour bénéficier de la réduction d'impôt. Ils doivent seulement le tenir à la disposition de l'administration, qui peut le leur demander dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle.

5. Cas particulier des investissements réalisés à Mayotte et dans les collectivités d'outre-mer

160

L'éco-conditionnalité ne concerne pas les investissements réalisés à Mayotte et dans les collectivités d'outre-mer dès lors qu'aucune réglementation thermique ne leur est applicable.

6. Synthèse

170

Les conditions dans lesquelles le contribuable doit ou non justifier que le logement respecte la réglementation thermique en vigueur dépendent, selon le cas, de la demande de permis de construire.

180

Les différentes situations susceptibles d'être rencontrées sont synthétisées dans le tableau ci-après :

	Dépôt de la demande du permis de construire antérieure au 1 ^{er} janvier 2010	Demande de permis de construire déposée du 1 ^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011
Acquisition d'un logement neuf achevé	Pas d'obligation de justifier	Obligation de justifier
Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement		
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable		

Construction d'un logement par le contribuable

Remarque : La circonstance que l'achèvement des logements (autres que les logements neufs déjà achevés) dont le dépôt de permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2010 intervienne postérieurement à cette date, n'a pas pour effet d'obliger le contribuable à justifier que le logement répond aux conditions fixées par la réglementation thermique en vigueur pour bénéficier de la réduction d'impôt.

B. Logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012

1. Dispositions générales

190

L'[article 75 de la loi de finances pour 2012](#) conditionne le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif « Scellier » à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

200

Le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'[article 46 AZA octies de l'annexe III au CGI](#), issu du [décret n° 2012-305 du 5 mars 2012](#).

210

Investissements concernés. La justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur ne concerne que les investissements relatifs à des logements situés en métropole.

2. Constructions neuves

a. Logements concernés

220

Les constructions neuves s'entendent des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (§ [240](#)), des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable (pour plus de précisions sur ces opérations, il convient de se reporter au [I, II, IX et X du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)).

b. Niveau de performance énergétique globale

230

Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements mentionnés ci-dessus doivent bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'[article 2 de l'arrêté](#)

du [3 mai 2007](#) relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

c. Modalités de justification

240

La justification d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui de la législation en vigueur est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » au logement concerné ou, le cas échéant, au bâtiment dans lequel se situe ce logement, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par l'[arrêté du 3 mai 2007 précité](#).

A cet égard, il est précisé que, conformément aux dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 3 mai 2007 susmentionné, le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du logement, par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European cooperation for accreditation, ou ECA).

S'agissant d'une condition d'éligibilité au dispositif, ce document peut être demandé par l'administration dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle au plus tôt lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus :

- de l'année au cours de laquelle l'acquisition est intervenue, s'agissant des logements acquis neufs ;
- de l'année au cours de laquelle l'achèvement de l'immeuble est intervenu, s'agissant des logements acquis en l'état futur d'achèvement, des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable (sur la notion d'achèvement, se reporter au [I-B § 10 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#)).

Concernant les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou les logements que le contribuable fait construire en vue de l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », il est précisé que, dans le cas où l'obtention du label nécessite des travaux complémentaires après leur achèvement, il est admis que la délivrance du label puisse intervenir dans un délai de douze mois suivant l'achèvement.

S'agissant d'une mesure dérogatoire, celle-ci doit être appliquée strictement pour l'appréciation du délai de douze mois. Dans ce cas, le bénéfice de la réduction d'impôt doit être également demandé lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au cours de laquelle intervient l'achèvement du logement (sur la notion d'achèvement, se reporter au [I-B § 10 du BOI-IR-RICI-230-30-10](#)).

Remarque : La réduction d'impôt s'applique également aux logements pour lesquels le contribuable peut justifier du respect par anticipation de la réglementation thermique 2012. A cet effet, le contribuable doit pouvoir présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation à établir à l'achèvement des travaux pour les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiment, mentionnée à l'article 6 de l'[arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments](#).

Pour plus de précisions sur la réglementation thermique 2012, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-360-10-30 au III-A-1-b-1° et 2° § 110 et 120](#).

3. Logements anciens

a. Logements concernés

250

Les logements anciens s'entendent :

- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (pour plus de précisions sur ces opérations, se reporter aux [III § 120 et IV § 250 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)).
- des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA (pour plus de précisions sur ces opérations, se reporter aux [VI § 370 et VII § 450 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)).
- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement (se reporter au [V § 290 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)).
- des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA (pour plus de précisions sur ces opérations, se reporter au [VIII § 500 du BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#)).

Lorsque ces logements sont, le cas échéant, acquis en l'état futur d'achèvement, ils sont soumis à la justification du niveau de performance énergétique globale prévu pour les logements anciens décrite à la présente sous-section. Dans cette situation, le délai d'achèvement des logements est celui applicable aux acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement (sur ce point, [BOI-IR-RICI-230-30-10](#)).

b. Niveau de performance énergétique globale

1° Cas général

260

Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements anciens doivent bénéficier de l'un ou l'autre des labels suivants :

- le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » mentionné au 1° de l'[article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009](#) relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation ».
- le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » mentionné au 2° du même arrêté.

2° Cas particuliers

270

Pour les logements anciens pour lesquels le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » ne peut pas être obtenu, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'[arrêté du 5 mars 2012](#), pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

- isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;
- fenêtres ;
- système de chauffage ;
- système de production d'eau chaude sanitaire.

Les exigences de performance énergétique globale pour chacune de ces catégories sont reproduites dans le tableau suivant :

Catégorie	Performance énergétique globale exigée
Isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur	L'isolation doit mettre en œuvre un ou des isolants présentant une résistance thermique totale R, supérieure ou égale à 4 (m².K)/W s'il s'agit de l'isolation de la toiture ou à 3 (m².K)/W s'il s'agit de l'isolation des murs donnant sur l'extérieur.
Fenêtres	Les fenêtres doivent présenter un coefficient de transmission thermique Uw inférieur ou égal à 1,6 W/(m².K).
Système de chauffage	Le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire mentionné au deux derniers tirets doit répondre à l'une des prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE ; - pompe à chaleur, autre que air/ air, de coefficient de performance (COP) en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3 ; - chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 % ;
Système de production d'eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> - poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % ; - système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente ; - pompe à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire de COP supérieur ou égal à 2,3.

c. Modalités de justification

1° Cas général

Pour les logements anciens mentionnés au **§ 260 ci-dessus**, la justification du respect des exigences de performance énergétique globale est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » mentionné respectivement au 1° et 2° de l'article 2 de [l'arrêté du 29 septembre 2009 susvisé](#), délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.

Ce document peut être demandé par l'administration dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle.

A cet égard, il est rappelé que, conformément aux dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 29 septembre 2009 déjà cité, le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » est délivré à la demande du maître d'ouvrage, par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European cooperation for accreditation, ou ECA).

2° Cas particuliers

290

Pour les logements anciens mentionnés au **§ 270 ci-dessus** (ou, le cas échéant, le bâtiment dans lequel se situe les logements), la justification du respect des exigences de performance énergétique globale est apportée par la fourniture :

- soit de factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé des travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux ainsi que la désignation, le cas échéant, des caractéristiques et des critères de performance susvisés ;
- soit d'une attestation établie par un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux, lorsqu'ils sont nécessaires, et couvert par une assurance pour cette activité.

Ces documents peuvent être demandés par l'administration dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle.

4. Entrée en vigueur

a. Investissements concernés

300

Seuls les investissements afférents à des logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2012 sont concernés par la justification du respect d'un niveau de performance énergétique global supérieur à celui qu'impose la législation.

Pour les constructions neuves, la demande de permis de construire s'entend de celle déposée au titre de la construction des logements.

Pour les logements anciens, la demande de permis de construire s'entend de celle déposée au titre des travaux réalisés. Toutefois, lorsque les travaux ne nécessitent pas le dépôt d'une demande de permis de construire, il convient de retenir la date de la déclaration préalable de travaux.

Ainsi, lorsque le contribuable acquiert en 2012 un logement dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2012 pour lequel il peut justifier d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation, le taux de l'avantage fiscal applicable est fixé à 13% (sous réserve des taux applicables aux investissements que le contribuable s'est engagé à réaliser au plus tard le 31 décembre 2011, cf. sur ce point le [BOI-IR-RICI-230-30-20](#)).

Pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012 qui servent à financer des logements dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2012 qui respectent un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation, le taux de la réduction d'impôt applicable est également fixé à 13 %.

Un tableau de synthèse figurant au [II-C-5 § 240 du BOI-IR-RICI-230-30-20](#) récapitule les taux applicables selon les différents cas.

b. Investissements non concernés

310

Les investissements afférents à des logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 (ou, le cas échéant, une déclaration préalable de travaux intervient au plus tard à cette même date) ne sont pas obligatoirement soumis au respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur.

Ainsi, lorsque le contribuable acquiert en 2012 un logement dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 pour lequel il ne peut justifier d'un tel niveau de performance énergétique globale, le taux de l'avantage fiscal applicable est fixé à 6 % (1).

Pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012 qui servent à financer des logements dont la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 qui ne respectent pas le niveau de performance énergétique globale, le taux de la réduction d'impôt applicable est également fixé à 6 %.

Cela étant, pour les investissements réalisés en 2012 afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 et pour lesquels le contribuable peut justifier du respect d'un niveau de performance énergétique globale défini dans la présente fiche, le taux de l'avantage fiscal applicable est fixé à 13% (sous réserve des taux applicables aux investissements que le contribuable s'est engagé à réaliser au plus tard le 31 décembre 2011, cf. sur ce point le [BOI-IR-RICI-230-30-20](#)).

Un tableau de synthèse figurant au [II-C-5 § 240 du BOI-IR-RICI-230-30-20](#) récapitule les taux applicables selon les différents cas.