

INVESTIR DANS UN DISPOSITIF PINEL Ne pas négliger les obligations déclaratives...

NEWSLETTER 15 280 du 11 MAI 2015



Analyse par **JACQUES DUHEM**

La loi de finances pour 2015 a modifié les modalités d'application de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements locatifs réalisés dans le secteur intermédiaire. (CGI, article 199 novovicies). Le nouveau dispositif, Pinel constitue un aménagement du dispositif précédent (Duflot).

Un décret a été publié le **4 mai 2015. (N° 2015-503)**

Ce dernier adapte les obligations fiscales déclaratives des contribuables souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt. Ce décret est codifié aux articles 46 AZA octies-0 AA et suivants de l'annexe 3 au CGI.

Le respect des obligations déclaratives constitue un véritable parcours du combattant... Le non-respect d'une des obligations entrainerait la remise en cause des avantages fiscaux...

Quels sont les documents à fournir par le contribuable ?

A Cas général : Article 46 AZA undecies de l'annexe III au CGI

1. Lors de l'engagement initial de location de 6 ou 9 ans

Le contribuable doit joindre 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 (**formulaire 2044-EB**) :

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 minimale de :

- neuf ans, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés avant le 1er septembre 2014 ;

- six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;

- six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

Cet engagement prévoit en outre que le loyer n'excède pas les plafonds prévus.

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

2° Une **copie du bail (afin de vérifier le montant du loyer par rapport au plafond par mètre carré)** ;

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 (**afin de vérifier les ressources du locataire par rapport au plafond en fonction du foyer fiscal du locataire**) ;

IMPORTANT : 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° sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé.

4° **Les documents suivants (afin de vérifier le respect du délai d'achèvement)**, selon la nature de l'investissement :

a) Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ainsi que :

- une copie de la déclaration d'ouverture de chantier mentionnée à l'article R.* 424-16 du code de l'urbanisme, pour les investissements réalisés avant le 1er septembre 2014 ;
- une attestation notariée de propriété, pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014.

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, 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 quinquies 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.

2. Lors de la première prorogation (suite à engagement initial de 6 ou 9 ans) :

Lorsque le contribuable proroge son engagement de location, pour une première période triennale, il doit joindre à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial :

1° Une **note** 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 durée de l'engagement initial de location, ainsi que la date de prise d'effet du premier bail afférent à cet engagement ;

c) L'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire, pendant une période de trois ans à compter du premier jour suivant celui de l'expiration de l'engagement initial de location :

- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un de ses ascendants ou un de ses descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2014 ;

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr

jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

Cet engagement prévoit en outre que le loyer n'excède pas les plafonds prévus ;

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

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 ;

Lorsque le logement n'est pas loué au titre de la période de l'année postérieure à la date de prorogation de l'engagement de location, les documents mentionnés aux 2° et 3° sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé.

3. Lors de la seconde prorogation (suite à engagement initial de 6 ans uniquement) :

Lorsque le contribuable **proroge son engagement** de location pour une seconde période triennale, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle intervient le terme de la première période triennale de prorogation les documents mentionnés aux 1° à 3° du 1.

Dans ce cas, l'engagement de louer le logement, mentionné au c du 1° du 1, court à compter du premier jour suivant celui du terme de la première période triennale de prorogation.

En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le cas échéant prorogé, 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.

B En cas de sous-location : Article 46 AZA duodecies

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.

4° Pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014, lorsque le contribuable proroge son engagement de location dans les conditions prévues aux 1 et 2 du I bis de l'article 46 AZA undecies, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle intervient le terme de l'engagement initial ou celui de la première période triennale de prorogation :

- a) Les documents mentionnés aux b à d du 3° ;
- b) La note annexe prévue au 1° du 1 du I bis de l'article 46 AZA undecies.

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.

Lorsque le contrat de location ou de sous-location n'est pas signé au titre de la période de l'année postérieure à la date de prorogation de l'engagement de location mentionnée aux 1 et 2 du I bis de l'article 46 AZA undecies, 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 cas échéant prorogé, 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.

C Lorsque le bien est détenu par une société (autre qu'une SCPI) Article 46 AZA terdecies

Lorsque l'immeuble appartient à une société autre qu'une société civile de placement immobilier, les obligations visées ci-dessus incombent à cette société. Les documents à produire comportent l'engagement de la société de louer l'immeuble pendant une durée minimale de :

- 1° Neuf ans, à une personne autre que les associés, un membre de leur foyer fiscal ou un de leurs ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés avant le 1er septembre 2014 ;
- 2° Six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre que les associés, un membre de leur foyer fiscal ou un de leurs ascendants ou descendants, pour les investissements réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014 ;
- 3° Six ou neuf ans, selon l'option choisie, à une personne autre que les associés ou un membre de leur foyer fiscal, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

Ces documents sont joints à la déclaration de résultat de la société au titre 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.

La société doit faire parvenir, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er 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 1er janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, les 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.

L'engagement de conservation des titres 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.

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus, 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.

Les associés doivent joindre à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire du document mentionné au 2 du I.

D Investissements au travers de parts de SCPI Article 46 AZA quaterdecies

L'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

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.

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

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 1er mai de chaque année, un document établi en double exemplaire, conformément au modèle fixé par l'administration et comportant les éléments suivants :

- 1° L'identité et l'adresse des associés ;
- 2° 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° La date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;
- 4° Le nombre et les numéros des parts détenues au 1er 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° 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° 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° 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° L'engagement, le cas échéant prorogé, 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 doit être joint par la société à sa déclaration de résultat.

Formation professionnelle en gestion de patrimoine

FAC jacquesduhem.com
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL













CATALOGUE DES FORMATIONS



10 ET 11 JUIN 2015	PARIS 	Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale (INITIATION)	JACQUES DUHEM 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
16 JUIN 2015	PARIS 	Pratique de l'assurance vie : déjouer les pièges de la souscription et du dénouement du contrat	STEPHANE PILLEYRE 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
17 JUIN 2015	AIX EN PROVENCE 	Pratique de l'assurance vie : déjouer les pièges de la souscription et du dénouement du contrat	STEPHANE PILLEYRE 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
18 JUIN 2015	PARIS 	Les sociétés holding nouveautés – difficultés d'application-optimisation aspects juridiques, fiscaux et sociaux	PIERRE YVES LAGARDE et JACQUES DUHEM  	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
25 JUIN 2015	PARIS 	Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...	JEAN PASCAL RICHAUD ET STEPHANE PILLEYRE  	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

26 JUIN 2015	<p>LYON</p> 	<p>Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...</p>	<p>JEAN PASCAL RICHAUD ET STEPHANE PILLEYRE</p>  	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
30 JUIN 2015	<p>PARIS</p> 	<p>Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?</p>	<p>PIERRE YVES LAGARDE</p> 	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
30 JUIN 2015	<p>GRENOBLE</p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p>VALERIE BATIGNE</p> 	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
1 ^{ER} JUILLET 2015	<p>NANTES</p> 	<p>La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....</p>	<p>JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE</p>  	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>
2 JUILLET 2015	<p>MONTPELLIER</p> 	<p>La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....</p>	<p>JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE</p>  	<p>Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI</p>

2 JUILLET 2015	<p style="text-align: center;">PARIS</p> 	La délocalisation des biens et/ou des personnes : Incidences juridiques et fiscales	<p>PASCAL JULIEN ST AMAND ET BERTRAND SAVOURE</p> 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
7 JUILLET 2015	<p style="text-align: center;">PARIS</p> 	Gestion et transmission de l'immobilier d'entreprise	<p>FREDERIC AUMONT</p> 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
27 ET 28 AOUT 2015	<p style="text-align: center;">CLERMONT FERRAND</p> 	Séminaire de rentrée Pratique de l'ingénierie patrimoniale	<p>JACQUES DUHEM JEAN PASCAL RICHAUD STEPHANE PILLEYRE PIERRE YVES LAGARDE</p> 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
3 ET 4 SEPTEMBRE 2015	<p style="text-align: center;">PARIS</p> 	Mise en pratique du conseil patrimonial (Etudes de cas)	<p>STEPHANE PILLEYRE</p> 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
8 SEPTEMBRE 2015	<p style="text-align: center;">RENNES</p> 	Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?	<p>PIERRE YVES LAGARDE</p> 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
10 SEPTEMBRE 2015	<p style="text-align: center;">PARIS</p> 	Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions	<p>VALERIE BATIGNE</p> 	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI