

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B-14-09

N° 48 DU 24 AVRIL 2009

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT AU TITRE DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS REALISES DANS DES RESIDENCES HOTELIERES A VOCATION SOCIALE. COMMENTAIRES DE L'ARTICLE 199 DECIES I DU CODE GENERAL DES IMPOTS ISSU DE L'ARTICLE 71 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2006 (LOI N° 2006-1771 DU 30 DECEMBRE 2006).

(C.G.I., art. 199 decies I)

NOR : ECE L 09 20680 J

Bureau C 2

PRESENTATION

Afin de développer l'offre de logement en direction notamment des personnes en difficulté, le VIII de l'article 73 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006), qui insère à cet effet un article L. 631-11 dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) crée les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).

Afin d'inciter les particuliers à participer au financement des RHVS, l'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) institue une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 decies I du code général des impôts (CGI), au profit des personnes physiques qui, entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2010, réalisent certains investissements locatifs dans lesdites résidences.

Les investissements consistent en l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou d'un logement à rénover dans les conditions prévues à l'article L. 262-1 du CCH, que le propriétaire s'engage à louer nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale.

Le taux de la réduction d'impôt est égal à 25 % du prix de revient des logements, dans la limite d'un plafond fixé à 50 000 € pour une personne seule (célibataire, veuve ou divorcée) et à 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune (personnes mariées ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité).

La réduction d'impôt est étalée sur six années au maximum et il ne peut être pratiqué qu'une réduction d'impôt à la fois. Un même contribuable ne peut bénéficier à la fois de cette réduction d'impôt et de celles, prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G du CGI, en faveur des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme.

Le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 précise les conditions et les modalités d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et des exploitants de ces résidences. Le décret n° 2007-1633 du 19 novembre 2007 précise pour sa part les obligations incombant aux investisseurs.

La présente instruction commente ces dispositions qui s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2007 et jusqu'au 31 décembre 2010.

•

- 1 -

24 avril 2009

3 507048 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT	3
Section 1 : Personnes pouvant bénéficier de la réduction d'impôt	3
A. PERSONNES PHYSIQUES	3
B. CAS PARTICULIERS	6
Section 2 : Investissements éligibles	10
A. NATURE DE L'OPERATION	10
1. Acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement	10
2. Acquisition d'un logement à rénover	12
B. LOGEMENTS CONCERNES	13
1. Le logement doit faire partie d'une résidence hôtelière à vocation sociale agréée	13
2. Le logement doit être affecté à la location	14
CHAPITRE 2 : ECONOMIE DE LA REDUCTION D'IMPOT	17
Section 1 : Conditions d'application de la réduction d'impôt	17
A. PERSONNES CONCERNEES PAR L'ENGAGEMENT DE LOCATION	17
B. CONTENU DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION	20
1. Délai de location	20
2. Durée de location	21
3. Caractéristiques de la location	22

Section 2 : Calcul et imputation de la réduction d'impôt	28
A. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT	28
B. MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT	30
C. IMPUTATION DE LA REDUCTION D'IMPOT	32
1. Année d'imputation et étalement de la réduction d'impôt	32
2. Unicité de la réduction d'impôt	33
3. Ordre d'imputation de la réduction d'impôt	34
Section 3 : Conséquences du changement de situation familiale des contribuables	35
A. EXCEPTIONS A LA REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE	36
B. MODALITES D'IMPUTATION DE LA REDUCTION D'IMPOT	39
1. Mariage ou conclusion d'un PACS donnant lieu à imposition commune au cours de l'année au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né	39
2. Mariage ou conclusion d'un PACS donnant lieu à imposition commune au cours de l'une des années suivant celle au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né	41
3. Séparation des époux, divorce, rupture du PACS ou décès au cours de l'année au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né	42
4. Séparation des époux, divorce, rupture du PACS ou décès au cours d'une des années suivant celle au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né	44
Section 4 : Remise en cause de la réduction d'impôt	46
A. CAS DE REMISE EN CAUSE	46
B. CAS OU LA REMISE EN CAUSE N'EST PAS EFFECTUEE	47
C. MODALITES DE LA REMISE EN CAUSE	50
CHAPITRE 3 : OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES	51
Section 1 : Obligations générales	52
Section 2 : Obligations liées au changement d'exploitant de la résidence	55
Section 3 : Obligations liées à la poursuite du bénéfice de la réduction d'impôt en cas de changement de situation du contribuable	56
CHAPITRE 4 : ENTREE EN VIGUEUR	57

Annexe 1 : Article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006).

Annexe 2 : Article 46 AGL de l'annexe III au code général des impôts (issu du décret n° 2007-1633 du 19 novembre 2007 pris pour l'application de l'article 199 decies I du code général des impôts relatif à la réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif dans une résidence hôtelière à vocation sociale et modifiant l'annexe III à ce code)

Annexe 3 : Article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation (issu du VIII de l'article 73 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement)

Annexe 4 : Articles R. 631-9 à R. 631-27 du code de la construction et de l'habitation (issus du décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale et modifiant le code de la construction et de l'habitation)

Annexe 5 : Arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociales et de leurs exploitants

Annexe 6 : Modèle de note à produire par les propriétaires de logements - Acquisition d'un logement neuf, en l'état futur d'achèvement ou à rénover (I de l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI)

Annexe 7 : Modèle de note à produire par les propriétaires de logements en cas de changement d'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale (II de l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI)

Annexe 8 : Modèle de note à produire par le contribuable qui demande la poursuite à son profit du bénéfice de la réduction d'impôt (IV de l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI)

Annexe 9 : Tableau récapitulatif des conditions et modalités d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies I du CGI

Annexe 10 : Schémas de présentation

Annexe 11 : Modalités d'imputation de la réduction d'impôt en cas de changement de situation de famille

INTRODUCTION

1. Résidences hôtelières à vocation sociale. Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont été créées par le VIII de l'article 73, de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006), qui a inséré à cet effet un article L. 631-11 dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) (voir annexe 3), afin de développer des structures de logements temporaires réservant une partie de leur capacité d'accueil à des publics qui éprouvent des difficultés particulières pour se loger.

Les RHVS sont des établissements commerciaux d'hébergement agréés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elles sont implantées et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elles sont constituées d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

Les exploitants de RHVS sont agréés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Ils s'engagent à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH, II de l'article L. 301-1). Ces personnes sont désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Le décret en Conseil d'Etat n° 2007-892 du 15 mai 2007, codifié aux articles R. 631-9 à R. 631-27 du CCH (voir annexe 4), fixe les conditions d'application de l'article L. 631-11 précité. Ce décret prévoit, notamment, les normes techniques que doivent respecter les RHVS, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leur exploitant ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.

L'arrêté du 11 juillet 2007 (voir annexe 5) fixe les pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants.

La création de RHVS résulte d'opérations de transformation de bâtiments d'hébergement existants ou de construction de bâtiments neufs, initiées, soit par les organismes de logement social ou les sociétés d'économie mixte (SEM), soit par les investisseurs privés.

2. Réduction d'impôt en cas d'investissement dans les résidences hôtelières à vocation sociale. Afin d'inciter les contribuables, personnes physiques, à participer au financement de ces résidences, une réduction d'impôt sur le revenu est instaurée par l'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006), codifié à l'article 199 decies I du code général des impôts (CGI) (voir annexe 1).

La réduction d'impôt bénéficie aux contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2010, un logement faisant partie d'une telle résidence et qui le destinent à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

La réduction d'impôt concerne l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou de logements à rénover dans les conditions prévues à l'article L. 262-1 du CCH. Elle est calculée sur le prix de revient des logements dans la limite de 50 000 € pour une personne seule (célibataire, veuve ou divorcée) et de 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune (personnes mariées ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité).

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 %. Il ne peut être opéré qu'une seule réduction d'impôt à la fois et elle est répartie sur six années au maximum.

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la RHVS.

Pour un même contribuable, le bénéfice de cette réduction d'impôt est exclusif de celles accordées au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme, prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G du CGI.

L'article 46 AGL de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2007-1663 du 19 novembre 2007, fixe les obligations déclaratives ou de conservation des documents qui incombent aux contribuables bénéficiaires de la réduction d'impôt (voir annexe 2).

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT

Section 1 : Personnes pouvant bénéficier de la réduction d'impôt

A. PERSONNES PHYSIQUES

3. Personnes physiques domiciliées en France. Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux personnes physiques ayant en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer leur domicile fiscal au sens de l'article 4 B du CGI.

Les non-résidents qui, en application de l'article 4 A du code précité, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt. Il en est ainsi des contribuables fiscalement domiciliés hors de France, y compris ceux qui ont leur domicile fiscal en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie, et qui disposent de revenus de source française.

4. Imposition des produits retirés de la location dans la catégorie des revenus fonciers. Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux personnes physiques dont les revenus provenant de la location du logement remplissant les conditions d'éligibilité définies aux n° 13. à 16. sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. La réduction d'impôt ne s'applique donc pas aux logements figurant à l'actif d'une entreprise individuelle, même s'ils sont loués nus.

5. Propriétaire du logement. Le logement acquis peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune (époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité) ou d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI.

B. CAS PARTICULIERS

6. Indivision. L'acquisition par une indivision d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement à rénover ouvre droit à la réduction d'impôt si toutes les conditions prévues par la loi sont respectées. Chaque indivisaire peut pratiquer une réduction d'impôt calculée sur la quote-part, correspondant à ses droits dans l'indivision, de la valeur d'acquisition du logement.

En revanche, la mise en indivision du bien, quelle qu'en soit la cause, qui interviendrait pendant la période d'étalement de la réduction d'impôt ou postérieurement, pendant la période d'engagement de location, entraînerait la remise en cause de l'avantage fiscal, sous réserve des exceptions prévues au n° 36..

7. Associés de sociétés transparentes. Les associés des sociétés immobilières de copropriété transparentes mentionnées à l'article 1655 ter du CGI, qui sont réputés directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits dans la société, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt au titre des logements acquis par l'intermédiaire de ces sociétés, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

8. Associés de sociétés non transparentes. Les associés de sociétés ou groupements non dotés de la transparence fiscale ne peuvent pas bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements réalisés par ces sociétés ou groupements dans une résidence hôtelière à vocation sociale, quel que soit leur régime fiscal. Il en est ainsi par exemple des sociétés civiles mentionnées à l'article 8 du CGI.

9. Démembrement du droit de propriété. La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré. Il s'ensuit que seules les personnes titulaires de la pleine propriété des logements peuvent bénéficier de l'avantage fiscal.

Une exception à ce principe est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune (voir n° 36.).

Section 2 : Investissements éligibles

A. NATURE DE L'OPERATION

1. Acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement

a) Logements neufs

10. Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Les appartements témoins d'un programme immobilier ouvrent toutefois droit à l'avantage fiscal, si toutes les autres conditions sont par ailleurs remplies.

En revanche, ne peuvent être considérés comme neufs des logements dont la première location aurait pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

b) Logements en l'état futur d'achèvement

11. La vente en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux par l'acquéreur (CCH, art. L. 261-3).

2. Acquisition d'un logement à rénover

12. Le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover instauré par l'article 80 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006), est codifié aux articles L. 262-1 à L. 262-11 du CCH.

Il s'agit du contrat conclu entre l'acquéreur et le vendeur d'un immeuble bâti (à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages) par lequel le vendeur s'engage dans un délai déterminé à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble et perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux.

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Les travaux ne peuvent consister en des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction. Le vendeur demeure maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les modalités d'application relatives à la vente d'immeuble à rénover sont précisées par le décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 publié au Journal Officiel en date du 18 décembre 2008.

B. LOGEMENTS CONCERNES

1. Le logement doit faire partie d'une résidence hôtelière à vocation sociale agréée

13. La réduction d'impôt s'applique aux logements faisant partie d'une RHVS, prévue à l'article à L. 631-11 du code de la construction ou de l'habitation (CCH), agréée par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée.

Les modalités d'agrément des résidences et les normes techniques que celles-ci doivent respecter sont prévues aux articles R. 631-9 à R. 631-27 du CCH (voir annexe 4). Les pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences sont fixées par l'arrêté du 11 juillet 2007 (voir annexe 5).

2. Le logement doit être affecté à la location

14. Location au profit de l'exploitant agréé de la résidence. Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, le logement doit être affecté à la location pendant une durée de neuf ans au profit de l'exploitant de la résidence qui est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée.

Les modalités d'agrément de l'exploitant d'une résidence et, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH sont prévues aux articles R. 631-9 à R. 631-27 du CCH (voir annexe 4). Les pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des exploitants sont fixées par l'arrêté du 11 juillet 2007 (voir annexe 5).

Pendant cette période, la location doit être effective et continue.

15. Dépendances immédiates et nécessaires du logement. Les dépendances immédiates et nécessaires du logement peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt, lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- elles sont situées dans le même immeuble ou la même résidence que le logement pour lequel la réduction d'impôt est demandée ;
- elles sont louées à l'exploitant de la résidence ;
- elles sont mises à la disposition de l'occupant du logement.

L'acquisition et la mise en location isolée de dépendances de logements, qui ne constituent pas des locaux d'habitation, n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt (exemple : emplacement de stationnement).

16. Imposition des produits retirés de la location dans la catégorie des revenus fonciers. Les produits retirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers, ce qui exclut les locations en meublé à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale.

Le local doit être considéré comme loué meublé lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire (sur cette notion, voir l'instruction administrative du 11 avril 1991 (bulletin officiel des impôts (BOI) 3 A-9-91), reprise par celle du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03)).

Par ailleurs, il est rappelé que les profits retirés de la location d'immeubles nus ayant pour effet de faire participer le bailleur à la gestion ou aux résultats d'une entreprise commerciale exploitée par le preneur, relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Il en est de même lorsque le propriétaire fournit, de manière directe ou indirecte, des services attachés à la location des logements. Le bailleur ne peut donc pas, notamment, être un associé de la société d'exploitation de la résidence.

CHAPITRE 2 : ECONOMIE DE LA REDUCTION D'IMPOT

Section 1 : Conditions d'application de la réduction d'impôt

A. PERSONNES CONCERNEES PAR L'ENGAGEMENT DE LOCATION

17. Propriétaire du logement. L'engagement de location, dont le modèle figure en annexes 6 et 8, est constaté, pour la personne physique propriétaire du logement lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé (voir n°s **51.** et **s.**).

Il s'agit :

- soit de l'année de l'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- soit de l'année de la réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'article L. 262-2 du CCH.

18. Indivision. Lorsque le logement est la propriété d'une indivision, les coïndivisaires doivent conjointement s'engager à louer le logement nu pendant une période de neuf ans à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale. L'engagement, dont le modèle figure en annexe, doit être signé conjointement par tous les indivisaires et produit par chacun d'eux lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé, dans les conditions définies aux n°s **51** et **s.**

19. Reprise de l'engagement. Lorsque le conjoint poursuit à son profit le bénéfice de la réduction d'impôt dans les conditions prévues au VI de l'article 199 decies I du CGI, la reprise de l'engagement est constatée lors du dépôt de la déclaration individuelle qu'il souscrit au titre de l'année du décès de son conjoint, dans les conditions définies au n° **56.** Cet engagement est également constaté, lors du dépôt de la déclaration souscrite au titre de l'année de la reprise de l'engagement, par les contribuables qui demandent le bénéfice de la mesure de tempérament prévue au n° **36.**

B. CONTENU DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

1. Délai de location

20. La location doit prendre effet dans les six mois qui suivent :

- la date d'acquisition, en cas d'acquisition d'un logement neuf achevé ;
- la date d'achèvement, en cas d'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement ;
- la date de livraison du logement, en cas d'acquisition d'un logement à rénover dans les conditions prévues à l'article L. 262-3 du CCH.

Pour déterminer la date d'achèvement du logement neuf ouvrant droit à la réduction d'impôt, il convient de se référer aux conditions d'application de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les diverses catégories de constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction exposées dans la documentation de base (DB) 6 C 1322 n° s 3 à 6, édition du 15 décembre 1988.

Selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, c'est-à-dire lorsque les locaux sont habitables. Tel est le cas, notamment, lorsque le gros œuvre, la maçonnerie, la couverture, les sols et les plâtres intérieurs sont terminés et les portes extérieures et fenêtres posées, alors même que certains aménagements d'importance secondaire et ne faisant pas obstacle à l'installation de l'occupant resteraient à effectuer (exemple : pose de papiers peints ou de moquette).

Dans les RHVS, qui sont des immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux s'apprécie distinctement pour chaque logement et non globalement à la date d'achèvement des parties communes.

2. Durée de location

21. La durée de location de neuf ans exigée pour l'application de la réduction d'impôt est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

3. Caractéristiques de la location

a) Location effective et continue au profit de l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale

22. Le propriétaire, personne physique, doit s'engager à louer de manière effective et continue pendant au moins neuf ans le logement non meublé à l'exploitant de la résidence, agréé dans les conditions prévues aux articles R. 631-12 à R. 631-19 du CCH (voir le 1. de l'annexe 10).

23. Changement de l'exploitant de la résidence à l'initiative du propriétaire. En cas de changement de l'exploitant de la résidence à l'initiative du propriétaire, dans les conditions prévues au I de l'article R. 631-13 du CCH, au cours de la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être loué au nouvel exploitant dans le délai d'un mois après la date de la cessation d'exploitation par l'exploitant sortant.

Le logement doit être loué au nouvel exploitant jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement de location (voir le 2. de l'annexe 10).

24. Abandon de l'exploitation à l'initiative de l'exploitant de la résidence. En cas d'abandon de l'exploitation à l'initiative de l'exploitant de la résidence, dans les conditions prévues au III de l'article R. 631-13 du CCH, au cours de la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être loué au nouvel exploitant dans le délai de six mois après la date d'abandon de l'exploitation par l'exploitant sortant.

Durant ce délai, de six mois maximum, l'engagement de location est suspendu jusqu'à la location au nouvel exploitant. En effet, l'application de cette mesure n'a pas pour effet de réduire la période de location effective du logement aux exploitants successifs, laquelle reste fixée à neuf ans (voir le 3. de l'annexe 10).

Par exemple, un logement est donné en location à l'exploitant le 15 juin 2007. Le 15 juin 2008, l'exploitant informe le propriétaire de son intention d'abandonner l'exploitation à compter du 15 décembre 2008. Le propriétaire du logement doit le louer à un nouvel exploitant avant le 15 juin 2009 et le bail afférent doit être conclu pour une durée minimum de sept ans et six mois (délai décompté à partir du 15 décembre 2008).

A défaut de relocation effective au nouvel exploitant dans ce délai de six mois, le service procède à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée.

25. Retrait de l'agrément de l'exploitant de la résidence. En cas de retrait de l'agrément de l'exploitant de la résidence par le représentant de l'Etat, dans les conditions prévues aux articles R. 631-17 (l'exploitant ne respecte pas une des clauses du cahier des charges visé à l'article R. 631-18 du CCH, ou il ne rectifie pas dans le délai imparti les irrégularités ou carences constatées à l'occasion d'un contrôle de l'administration mené dans les conditions prévues par l'article L. 451-1 du même code) ou R. 451-7 du CCH (le propriétaire s'abstient de mettre en œuvre la clause de résiliation en application de l'article R. 631-16 du même code), le logement doit être loué au nouvel exploitant dans un délai de douze mois à compter de la notification de ce retrait.

Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 631-17 du CCH, le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R. 631-22 à R. 631-26 du CCH (prix de nuitée maximal et pourcentage des logements réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code, notamment) ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci.

Il est précisé que :

- durant le délai de six mois qui suit la notification du retrait d'agrément, l'engagement de location est réputé satisfait. Par conséquent, si le logement est loué au nouvel exploitant dans ce délai, il doit l'être jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement initial ;

- en revanche, durant le délai de six mois maximum qui suit la fin du délai indiqué ci-dessus, l'engagement de location est suspendu jusqu'à la location au nouvel exploitant. En effet, l'application de cette mesure n'a pas pour effet de réduire la période de location effective du logement aux exploitants successifs, laquelle reste fixée à neuf ans (voir le 4. de l'annexe 10).

Par exemple, un logement est donné en location à un exploitant le 15 juin 2007. Cet exploitant se voit notifier un retrait d'agrément le 15 décembre 2012, le propriétaire doit louer le logement à un nouvel exploitant avant le 15 décembre 2013. Si la location au nouvel exploitant débute avant le 15 juin 2013, le bail doit être conclu pour une durée allant jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement initial allant jusqu'au 15 juin 2016. Si la location au nouvel exploitant débute entre le 15 juin et le 15 décembre 2013, le bail afférent doit être conclu pour une durée minimum de trois ans.

A défaut de relocation effective au nouvel exploitant dans le délai de douze mois imparti, le service procède à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée.

26. Défaillance de l'exploitant. Dans certains cas limitativement énumérés de défaillance de l'exploitant, il est admis une période de vacance qui ne peut excéder douze mois. Les cas de défaillance de l'exploitant admis sont les suivants :

- liquidation judiciaire de l'exploitant ;
- résiliation du bail par l'exploitant, autre que dans les conditions prévues au III de l'article R. 631-13 du CCH ;
- mise en œuvre par le propriétaire de la clause contractuelle prévoyant la résolution du contrat à défaut de paiement du loyer.

Ainsi, la relocation effective au nouvel exploitant doit intervenir dans un délai de douze mois qui suit, selon le cas :

- la date du jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire ;
- la date de réception de la lettre recommandée par laquelle l'exploitant a signifié la résiliation du bail au propriétaire ;
- la date de réception du commandement de payer contenant l'intention du propriétaire d'user du bénéfice de la clause résolutoire.

Il est précisé que :

- durant le délai de six mois qui suit la date indiquée ci-dessus, l'engagement de location est réputé satisfait. Par conséquent, si le logement est loué au nouvel exploitant dans ce délai, il doit l'être jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement initial ;

- en revanche, durant le délai de six mois maximum qui suit la fin du délai indiqué ci-dessus, l'engagement de location est suspendu jusqu'à la location au nouvel exploitant. En effet, l'application de cette mesure n'a pas pour effet de réduire la période de location effective du logement aux exploitants successifs, laquelle reste fixée à neuf ans (voir le 5. de l'annexe 10).

Par exemple, un logement est donné en location à un exploitant le 15 juin 2007. Une procédure de liquidation judiciaire de cet exploitant est ouverte par jugement du 15 décembre 2008, le propriétaire doit louer le logement à un nouvel exploitant avant le 15 décembre 2009. Si la location au nouvel exploitant débute avant le 15 juin 2009, le bail doit être conclu pour une durée allant jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement initial allant jusqu'au 15 juin 2016. Si la location au nouvel exploitant débute entre le 15 juin et le 15 décembre 2009, le bail afférent doit être conclu pour une durée minimum de sept ans.

A défaut de relocation effective au nouvel exploitant dans le délai de douze mois imparti, le service procède à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée.

b) Qualité du sous-locataire (occupant du logement)

27. La loi ne pose aucune condition quant à :

- la qualité du sous-locataire, qui peut aussi bien être une personne physique qu'une personne morale ; sous réserve des obligations prévues à l'article L. 631-11 du CCH pour l'exploitation de la résidence ;
- l'usage du logement par ce dernier ; cet usage doit néanmoins être conforme à l'objet d'hébergement à vocation sociale de la résidence nécessaire à l'obtention de l'agrément de la résidence et de son exploitant.

A cet égard, il est rappelé que l'exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (CCH, II de l'article L. 301-1). Ces personnes sont désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Section 2 : Calcul et imputation de la réduction d'impôt

A. BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT

28. Prix de revient du logement. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement. Celui-ci s'entend du prix d'acquisition, majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, droits de timbre, taxe de publicité foncière et taxe sur la valeur ajoutée.

Pour les RHVS qui répondent aux conditions fixées au 4° de l'article 261 D du CGI, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est généralement exclue de la base de calcul de la réduction d'impôt, dès lors qu'elle est le plus souvent récupérée par le bailleur. Pour plus de précisions, voir le BOI 3 A-13-91 du 9 juillet 1991.

Si l'acquisition a été financée à l'aide d'une subvention, la base de la réduction d'impôt est diminuée du montant de celle-ci.

29. Indivision. Lorsque le logement est la propriété d'une indivision, chaque indivisaire peut pratiquer une réduction d'impôt calculée sur la quote-part du prix de revient du logement correspondant à ses droits dans l'indivision et dans la limite applicable, selon sa situation, aux personnes seules ou aux couples soumis à imposition commune.

B. MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT

30. Taux. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % du prix de revient de l'investissement défini aux n°s **10.** et **s.**, dans la limite du plafond applicable (voir n° **31.**).

31. Plafonds. Quelle que soit la nature de l'investissement (acquisition d'un logement neuf, en l'état futur d'achèvement ou à rénover), la base de la réduction d'impôt telle que définie aux n°s **28.** et **29.** est retenue dans la limite de :

- 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
- 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune, marié ou lié par un pacte civil de solidarité.

C. IMPUTATION DE LA REDUCTION D'IMPOT

1. Année d'imputation et étalement de la réduction d'impôt

32. La réduction d'impôt est accordée, selon le cas, au titre de :

- l'année d'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure. La date d'achèvement du logement neuf s'entend de celle définie au n° **20.** ;

- l'année de la réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'article L. 262-2 du CCH.

La réduction d'impôt est étalée sur six années au maximum, à raison chaque année du sixième de l'avantage maximal soit 2 083 € (50 000 € x 25 % x 1/6) ou 4 167 € (100 000 € x 25 % x 1/6) en fonction de la situation de famille du contribuable.

Exemple : un couple marié acquiert au cours de l'année 2007 un logement neuf éligible à la réduction d'impôt au prix de 75 000 €.

Le montant total de la réduction d'impôt est de 75 000 € x 25 % = 18 750 €.

La réduction d'impôt sera, dans la limite, le cas échéant, de l'impôt respectivement dû, de 4 167 € au titre de chacune des années 2007 à 2010 et de 2 082 € au titre de l'année 2011. Au cas particulier, la réduction d'impôt sera ainsi répartie sur 5 années successives.

2. Unicité de la réduction d'impôt

33. Il ne peut être opéré qu'une seule réduction d'impôt à la fois. Pour l'application de ce principe en cas de changement de situation familiale, voir n° **38.**

Exemple : un couple marié acquiert en 2007 un logement neuf au prix de 60 000 €.

Il bénéficiera d'une réduction d'impôt de : 60 000 € x 25 % = 15 000 € qui sera étalée sur quatre ans dans les conditions suivantes : 4 167 € en 2007, 2008 et 2009 et 2 499 € en 2010.

Ce couple ne pourra pas bénéficier d'une autre réduction d'impôt au titre de l'article 199 decies I du CGI sur la période allant de la date de cet investissement réalisé en 2007 jusqu'au 31 décembre 2010.

3. Ordre d'imputation de la réduction d'impôt

34. Conformément aux dispositions prévues au 5 du I de l'article 197 du CGI, auquel l'article 199 decies I du même code renvoie expressément, la réduction d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote lorsque le contribuable en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôts et des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas s'imputer sur les impositions à taux proportionnel.

Dans le cas où le montant de la réduction d'impôt excède celui de l'impôt brut, la fraction non imputée de cette réduction ne peut donner lieu à remboursement ou à report sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

Section 3 : Conséquences du changement de situation familiale des contribuables

35. Changement de situation familiale. Le mariage, le divorce, la séparation des époux, la conclusion ou la rupture d'un pacte civil de solidarité (PACS) peuvent modifier la composition du foyer fiscal et entraîner la création de nouveaux contribuables. Il en est de même du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune qui peut, en outre, entraîner le transfert ou démembrement de la propriété des biens des époux ou partenaires de PACS.

Lorsque ces événements interviennent au cours de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location, ils entraînent la rupture de cet engagement et sont donc de nature à remettre en cause les réductions d'impôt précédemment obtenues.

A. EXCEPTIONS A LA REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE

36. Décès de l'un des membres du couple. Lorsque le transfert de propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, au cours de la période d'engagement de location ou pendant la période d'étalement de la réduction d'impôt, le conjoint survivant attributaire ou usufruitier du bien peut demander le maintien à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction d'impôt pour la période restant à courir, conformément (CGI, art. 199 decies I, IV). Dans ce cas, il doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location. S'il ne reprend pas cet engagement, les réductions d'impôt pratiquées par le contribuable précédent font l'objet d'une remise en cause.

37. Mariage, divorce, séparation des époux, conclusion ou rupture d'un PACS. Lorsqu'un tel événement intervient au cours de la période d'engagement de location ou pendant la période d'étalement de la réduction d'impôt, il est admis que les réductions d'impôt précédemment obtenues ne soient pas remises en cause et que le nouveau contribuable puisse bénéficier des quotes-parts de la réduction d'impôt non encore imputées. Dans ce cas, le nouveau contribuable doit demander le maintien à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction d'impôt pour la période restant à courir. Il procède alors à la reprise à son compte de l'engagement de location. S'il ne reprend pas cet engagement, les réductions d'impôt pratiquées par le contribuable précédent font l'objet d'une remise en cause.

38. Dans les situations exposées aux n°s **36.** et **37.**, le plafond applicable au nouveau contribuable reste celui qui correspond à la date du fait générateur de la réduction d'impôt (achèvement du logement ou acquisition si celle-ci est postérieure, ou réception des travaux du logement à rénover).

En outre la règle de l'unicité de la réduction d'impôt prive le nouveau contribuable, qui a décidé de continuer à imputer les quotes-parts résiduelles de la réduction d'impôt attachées à un premier investissement, d'une nouvelle réduction d'impôt en cas de nouvel investissement, tant que la période d'étalement afférente à la première réduction d'impôt n'est pas terminée. Cette décision devient irrévocable lorsque le nouveau contribuable a imputé l'une de ces quotes-parts.

B. MODALITES D'IMPUTATION DE LA REDUCTION D'IMPOT

1. Mariage ou conclusion d'un PACS donnant lieu à imposition commune au cours de l'année au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né

a) Première année d'imputation

39. Lorsque l'achèvement du logement neuf, son acquisition si elle est postérieure ou la réception des travaux du logement rénové a lieu :

- avant la date de mariage ou de conclusion du PACS, la première quote-part de la réduction d'impôt est imputée en totalité sur la déclaration du contribuable, personne seule, qui a investi avec le plafond correspondant. Cela étant, si cette quote-part excède l'impôt brut de ce contribuable, le solde peut être imputé sur la déclaration du nouveau contribuable, couple soumis à imposition commune ;

- après la date de mariage ou de conclusion du PACS, la première quote-part de réduction d'impôt est imputée en totalité sur la déclaration du nouveau contribuable, couple soumis à imposition commune, avec le plafond correspondant. Cela étant, le conjoint qui a effectué l'investissement peut obtenir l'imputation du solde de cette quote-part sur sa déclaration en tant que personne seule. Si le couple a réalisé ensemble l'investissement, le solde de cette quote-part peut être imputé sur les déclarations personnelles de chacun de ses membres à hauteur de leur quote-part dans l'indivision (voir annexe 11).

b) Années suivantes

40. Les quotes-parts de réduction d'impôt sont imputées sur les déclarations du couple soumis à imposition commune, le plafond applicable reste toujours celui des personnes seules lorsque le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu avant la date de mariage ou de conclusion d'un PACS et l'imputation entraîne les conséquences décrites au n° **38**. (voir annexe 11).

2. Mariage ou conclusion d'un PACS donnant lieu à imposition commune au cours de l'une des années suivant celle au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né

41. Si le contribuable, personne seule, se marie ou conclue un PACS donnant lieu à imposition commune au cours d'une des années d'étalement de la réduction d'impôt correspondant à son investissement, il peut, au titre de cette année, prendre en compte la quote-part de réduction d'impôt sur sa déclaration individuelle et, le cas échéant, imputer le solde de cette quote-part sur la déclaration du couple soumis à imposition commune. Le plafond applicable reste toujours celui des personnes seules. Les années suivantes, les quotes-parts sont imputées suivant les règles posées au n° **40**.

L'imputation des quotes-parts de réduction d'impôt sur la déclaration du couple marié a les mêmes conséquences que celles exposées au n° **38**. (voir annexe 11).

3. Séparation des époux, divorce, rupture du PACS ou décès au cours de l'année au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né

a) Première année d'étalement

42. Lorsque l'achèvement du logement neuf, son acquisition si elle est postérieure ou la réception des travaux du logement rénové a lieu :

- avant la date de séparation, divorce, rupture du PACS ou décès, la première quote-part de réduction d'impôt est imputée en totalité sur la déclaration du couple soumis à imposition commune avec le plafond correspondant. Cela étant, le solde de cette quote-part de réduction d'impôt peut être imputé sur la déclaration du conjoint divorcé, séparé ou ayant rompu le PACS, sur les déclarations individuelles des membres du couple séparé, divorcé ou ayant rompu le PACS, ou sur la déclaration individuelle du conjoint survivant, dans les conditions prévues au n° **43** ;

- après la date de séparation, divorce, rupture du PACS ou décès, la première quote-part de réduction d'impôt sera imputée sur la déclaration individuelle de l'investisseur au titre de la première année et les années suivantes, avec le plafond des personnes seules. Cela étant, le solde de cette quote-part peut être imputé sur la déclaration du couple soumis à imposition commune avant séparation, divorce, rupture du PACS ou décès (voir annexe 11).

b) Années suivantes

43. En cas de séparation, divorce ou rupture du PACS, les quotes-parts de réduction d'impôt sont imputées soit sur la déclaration du conjoint, attributaire du bien lors du partage de communauté, soit sur les deux déclarations individuelles des membres du couple séparé, divorcé ou ayant rompu le PACS si le bien reste en indivision, à raison de leur quote-part dans l'indivision.

En cas de décès, les quotes-parts de réduction d'impôt sont imputées sur la déclaration du conjoint survivant si le bien lui est attribué en pleine propriété ou en usufruit. Si le bien fait partie d'une indivision successorale, aucune réduction d'impôt ne peut être pratiquée par le conjoint survivant. En tout état de cause, le plafond applicable reste celui des couples soumis à imposition commune, lorsque le fait générateur de la réduction d'impôt est intervenu avant la date de séparation, divorce, rupture du PACS ou décès et l'imputation entraîne les conséquences décrites au n° **38**. (voir annexe 11).

4. Séparation des époux, divorce, rupture du PACS ou décès au cours d'une des années suivant celle au titre de laquelle le droit à réduction d'impôt est né

44. Séparation des époux, divorce ou rupture du PACS. Si un tel événement intervient au cours de l'une des années d'étalement de la réduction d'impôt correspondant à l'investissement du couple soumis à imposition commune, ses membres imputent la quote-part de réduction d'impôt sur la déclaration commune. Cela étant, le solde de cette quote-part peut être imputé, soit sur la déclaration du conjoint divorcé, séparé ou ayant rompu le PACS, attributaire du bien lors du partage de communauté, soit sur les deux déclarations individuelles des membres du couple séparé, divorcé ou ayant rompu le PACS, si le bien reste en indivision, à raison de leur quote-part dans l'indivision. Les années suivantes, les quotes-parts de réduction d'impôt sont imputées sur les déclarations individuelles dans les conditions et selon les principes évoqués au n° 43. (voir annexe 11).

45. Décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Si l'un des membres du couple soumis à imposition commune décède au cours de l'une des années d'étalement de la réduction d'impôt correspondant à l'investissement, le conjoint survivant attributaire ou usufruitier du bien répartit librement la quote-part de réduction d'impôt entre la déclaration commune et sa déclaration individuelle. Les années suivantes, les quotes-parts de réduction d'impôt sont imputées sur la déclaration individuelle selon les mêmes principes que ceux évoqués au n° 43..

Si le décès de l'un des membres du couple a lieu après imputation de la réduction d'impôt, au cours de la période de neuf ans, le conjoint survivant bénéficiera du maintien de l'avantage fiscal s'il respecte, jusqu'à son terme, l'engagement de louer le logement nu à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale (voir n° 36.) (voir annexe 11).

Section 4 : Remise en cause de la réduction d'impôt

A. CAS DE REMISE EN CAUSE

46. Remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Conformément aux dispositions de l'article 199 decies I du CGI, en cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession.

Lorsque l'investissement a été réalisé par un enfant à charge au sens de l'article 196 du CGI, l'engagement a été souscrit par le contribuable bénéficiaire de la réduction d'impôt au nom de celui-ci. Le non-respect de l'engagement par l'enfant à charge, même s'il intervient à une date où celui-ci n'est plus à la charge du contribuable, ou par son représentant légal, entraîne la reprise de la réduction d'impôt accordée.

Il en est ainsi notamment lorsque :

1°) le propriétaire du logement ne respecte pas l'engagement de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale. Cette rupture de l'engagement peut être constituée par un défaut effectif de location après l'expiration du délai de six mois imparti pour louer, par une interruption de location pendant la période de neuf ans couverte par l'engagement de location supérieure à celle admise, en cas de changement d'exploitant de la résidence (voir n°s 23. à 26.) ou par un changement de situation familiale (voir n°s 35. et s.) ;

2°) le propriétaire du logement, personne physique, cède le logement pendant la période couverte par l'engagement. En effet, la cession du logement entraîne, soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location. Cette cession peut prendre la forme d'une vente, de la cession d'un droit indivis, d'une transmission à titre gratuit (sous réserve de l'exception examinée au n° 36. prévue en cas de transmission par décès entre conjoints), d'un échange ou d'un apport en société. En cas d'acquisition du logement en indivision, la cession de ses droits par un indivisaire au cours de la période d'engagement entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal pour tous les indivisaires, l'engagement conjoint n'étant pas respecté ;

3°) le logement est inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle au cours de la période de neuf ans ;

4°) la propriété du logement est démembrée pendant la période couverte par l'engagement, sous réserve de l'exception prévue au n° 36. lorsque le démembrement a lieu en faveur du seul conjoint survivant ;

5°) la résidence cesse de remplir, avant l'expiration de la période de location de neuf ans, les conditions pour être agréée comme une résidence hôtelière à vocation sociale ou son exploitant cesse d'être en mesure de remplir les conditions nécessaires au maintien de son agrément (voir toutefois n°s **23.** à **26.**).

B. CAS OU LA REMISE EN CAUSE N'EST PAS EFFECTUEE

47. Non remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Il est admis de ne pas remettre en cause la réduction d'impôt précédemment accordée lorsque le non-respect de l'engagement résulte de l'un des événements suivants :

- changement de la situation familiale du contribuable, sous certaines conditions (voir n°s **36.** et **s.**) ;
- décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune (voir n° **36.** sur la situation particulière du conjoint survivant) ;
- décès du contribuable, personne seule célibataire, veuve ou divorcée. Les réductions d'impôt dont a bénéficié le contribuable avant son décès ne sont pas remises en cause. En revanche, aucune réduction d'impôt ne peut être accordée à ses héritiers, même si le décès est intervenu avant l'expiration de la période d'étalement de la réduction d'impôt ;
- expropriation pour cause d'utilité publique de la résidence.

48. Autres cas de non remise en cause. Par mesure de tempérament, il est également admis de ne pas remettre en cause la réduction d'impôt précédemment accordée, lorsque le non-respect de l'engagement résulte de l'un des événements suivants :

- invalidité correspondant au classement dans la 2^{ème} ou la 3^{ème} des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ;
- licenciement du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

49. Lien de causalité. Un lien de causalité doit exister entre l'un ou l'autre des événements mentionnés au n° **48.** et la rupture de l'engagement de location. Cette condition suppose que l'engagement de location ait été pris avant la survenance de l'un de ces événements et que la rupture de l'engagement soit motivée par cet événement.

Aucune condition de délai n'est prévue. Toutefois, la cession ou la reprise du bien par le propriétaire ne peut être considérée comme motivée par le licenciement que dans la mesure où, à la date de la rupture de l'engagement, le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est toujours inscrit au Pôle Emploi sur la liste des demandeurs d'emploi. Lorsque ces conditions sont remplies, il est admis de ne pas remettre en cause les réductions d'impôt dont a bénéficié le contribuable.

C. MODALITES DE LA REMISE EN CAUSE

50. En cas de remise en cause, la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable fait l'objet d'une imposition supplémentaire au titre de l'année au cours de laquelle est intervenue la rupture de l'engagement ou le non-respect des conditions d'application de l'avantage fiscal.

Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit dans les trois ans de la rupture de l'engagement ou de l'intervention de l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

CHAPITRE 3 : OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES

51. Le décret n° 2007-1633 du 19 novembre 2007 précise les obligations incombant aux contribuables qui souhaitent bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies I du CGI. Ces dispositions sont codifiées à l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI.

Section 1 : Obligations générales

52. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable est tenu d'adresser à l'administration les documents précisés ci-après.

Toutefois, lorsque le contribuable effectue le dépôt de sa déclaration d'ensemble des revenus de manière dématérialisée (sur le « portail fiscal » www.impots.gouv.fr), il est rappelé qu'aucun document justificatif n'est alors joint à la déclaration. Dans cette hypothèse, les documents mentionnés ci-après, dont la production est en principe obligatoire, doivent être conservés et produits à l'administration fiscale sur demande de sa part.

53. Documents à joindre à la déclaration des revenus. Le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt est tenu de joindre à la déclaration des revenus de la première année au titre de laquelle le bénéfice de cette réduction est demandé une note annexe, établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse du logement concerné ;
- le prix d'acquisition du logement ;
- la date, selon le cas, d'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure, ou de réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'article L. 262-2 du CCH ;
- l'engagement de louer le logement nu, pendant une durée d'au moins neuf ans, à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ;
- le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré à la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article R. 631-9 du CCH ;
- le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article R. 631-12 du CCH ;
- la date de conclusion du bail avec l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ainsi que la date d'effet de la location.

54. Documents à conserver. Les contribuables qui bénéficient de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 decies I précité conservent, pour justifier de son bien fondé et jusqu'à l'expiration du délai au cours duquel l'administration est susceptible d'exercer son droit de reprise :

- la copie de l'arrêté portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article R. 631-9 du CCH ;
- la copie de l'arrêté portant agrément délivré à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article R. 631-12 du CCH ;
- le bail conclu avec l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale mentionnant la date d'effet de la location.

Section 2 : Obligations liées au changement d'exploitant de la résidence

55. En cas de changement d'exploitant de la résidence au cours de la période couverte par l'engagement de location nue, pendant une durée d'au moins neuf ans, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une note annexe, établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

- 1° la date de conclusion du bail avec le nouvel exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, ainsi que la date d'effet de la location ;
- 2° le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré au nouvel exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article R. 631-12 précité.

Les documents correspondants (bail, copie de l'agrément du nouvel exploitant) doivent être conservés par le contribuable, comme ceux mentionnés au n° 54., et le cas échéant, être produits à la demande de l'administration.

Section 3 : Obligations liées à la poursuite du bénéfice de la réduction d'impôt en cas de changement de situation du contribuable

56. Poursuite du bénéfice de la réduction d'impôt. Le conjoint survivant joint à la déclaration de revenus qu'il souscrit au titre de l'année du décès pour la période postérieure à cet événement une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui comporte l'engagement de louer le logement nu à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale pour la fraction de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location initial et restant à courir à la date du décès. Il en est de même pour le nouveau contribuable créé à la suite du mariage, du divorce, de la séparation des époux, de la conclusion ou la rupture d'un PACS qui souhaite bénéficier des quotes-parts de la réduction d'impôt non encore imputées, toutes conditions étant par ailleurs remplies, et qui demande la reprise à son profit du dispositif (voir n° 36.).

CHAPITRE 4 : ENTREE EN VIGUEUR

57. Conformément aux dispositions du premier alinéa du I de l'article 199 decies I du CGI, le présent dispositif s'applique aux investissements réalisés du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2010.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe 1**Article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006
(n° 2006-1771 du 30 décembre 2006)**

I – Après l'article 199 decies H du code général des impôts, il est inséré un article 199 decies I ainsi rédigé :

Article 199 decies I. - Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2010, un logement faisant partie d'une résidence hôtelière à vocation sociale définie à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation et qui le destinent à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Cette réduction d'impôt s'applique :

1° A l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;

2° A l'acquisition de logements à rénover, dans les conditions prévues à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient de ces logements dans la limite de 50 000 Euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 100 000 Euros pour un couple marié ou les partenaires liés par un pacte civil de solidarité, soumis à une imposition commune. Son taux est égal à 25 %.

III. - Il ne peut être opéré qu'une seule réduction d'impôt à la fois et elle est répartie sur six années au maximum. Elle est accordée au titre :

1° De l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements mentionnés au 1° du I ;

2° De l'année de réception des travaux pour les logements mentionnés au 2° du I.

IV. - La réduction est imputée sur l'impôt dû au titre de l'année mentionnée au III à raison du sixième des limites de 12 500 euros ou 25 000 euros puis, le cas échéant, pour le solde les cinq années suivantes dans les mêmes conditions.

V. - Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale. Cette location doit prendre effet dans les six mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure. En cas de non-respect de l'engagement ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession.

Le 5 du I de l'article 197 est applicable.

VI. - La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

VII. - Pour un même contribuable, les dispositions du présent article sont exclusives de l'application de celles des articles 199 decies E à 199 decies G.

•

Annexe 2

**Article 46 AGL de l'annexe III au code général des impôts
(issu du décret n° 2007-1633 du 19 novembre 2007 pris pour l'application de l'article 199 decies I du code
général des impôts relatif à la réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif dans une
résidence hôtelière à vocation sociale et modifiant l'annexe III à ce code)**

Art. 46 AGL. – I. – Pour l'application de l'article 199 decies I du code général des impôts, les contribuables joignent à leur déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé une note annexe, établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

- a) L'identité et l'adresse du contribuable ;
- b) L'adresse du logement concerné ;
- c) Le prix d'acquisition du logement ;
- d) La date, selon le cas :
 - d'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure ;
 - de réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'article L. 262-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- e) L'engagement de louer le logement nu, pendant une durée d'au moins neuf ans, à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ;
- f) Le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;
- g) Le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-12 du code de la construction et de l'habitation ;
- h) La date de conclusion du bail avec l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ainsi que la date d'effet de la location.

II. – En cas de changement d'exploitant de la résidence au cours de la période couverte par l'engagement mentionné au e du I, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une note annexe établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

- 1° La date de conclusion du bail avec le nouvel exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ainsi que la date d'effet de la location ;
- 2° Le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré au nouvel exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-12 précité.

III. – Les contribuables qui bénéficient de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 decies I précité conservent, pour justifier de son bien-fondé et jusqu'à l'expiration du délai au cours duquel l'administration est susceptible d'exercer son droit de reprise :

- 1° La copie de l'arrêté portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-9 précité ;
- 2° La copie de l'arrêté portant agrément délivré à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-12 précité ;
- 3° Le bail conclu avec l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale mentionnant la date d'effet de la location.

IV. – Pour l'application du VI de l'article 199 decies I précité, le conjoint survivant joint à la déclaration des revenus qu'il souscrit au titre de l'année du décès pour la période postérieure à cet événement une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui comporte l'engagement de louer le logement nu à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale pour la fraction de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location initial et restant à courir à la date du décès.

En cas de changement d'exploitant de la résidence, les dispositions du II sont applicables.



Annexe 3
Article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation
(issu du VIII de l'article 73 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
portant engagement national pour le logement)

La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.



Annexe 4

Articles R.631-9 à R.631-27 du code de la construction et de l'habitation (issus du décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale et modifiant le code de la construction et de l'habitation)

Agrément

Article R.631-9 - L'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence, sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération.

La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

1° Existence, non satisfaite par l'offre locale de logements ou de structures d'hébergement, de besoins en logements des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 ;

2° Présentation par le demandeur d'un plan prévisionnel de financement de la construction ou de l'acquisition de la résidence ou, le cas échéant, des travaux nécessaires à la transformation d'un immeuble existant en résidence. Cette dernière condition n'est pas applicable lorsque le demandeur est propriétaire d'un immeuble existant satisfaisant à l'ensemble des normes mentionnées à l'article R.631-21, ce qu'il lui appartient alors de justifier dans les conditions prévues à l'article R.631-10.

Article R.631-10 - En vue de la délivrance de l'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale, le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou le maître d'ouvrage de l'opération transmet au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence un dossier dont la composition est arrêtée par le ministre chargé du logement.

Les demandes de dérogations mentionnées à l'avant-dernier alinéa de l'article R.631-21 sont, le cas échéant, jointes à la demande d'agrément de la résidence.

Le propriétaire de l'immeuble s'engage à produire, soit au moment de la demande d'agrément lorsque des travaux de mise aux normes ne sont pas nécessaires, soit, au plus tard, avant la mise en location de la résidence dans les autres cas, un certificat de conformité aux règles, normes techniques et préconisations mentionnées respectivement aux articles R.631-20 et R.631-21. Le certificat de conformité est établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant du propriétaire et couvert par une assurance pour cette activité. Lorsque des travaux ont été nécessaires pour l'application du d de l'article R.631-21, le respect des performances techniques est attesté par la production d'un état descriptif du logement selon les modalités prévues au 2° de l'article 2 quinquies C de l'annexe III au code général des impôts.

Article R.631-11 - Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale statue sur l'agrément de la résidence dans les trois mois suivant la réception du dossier prévu à l'article R.631-10. La demande d'agrément est tacitement rejetée si aucune décision n'est notifiée au demandeur avant l'expiration de ce délai.

Les dérogations accordées par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence au titre de l'avant-dernier alinéa de l'article R.631-21 sont annexées à l'agrément de la résidence.

Article R.631-12 - L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération.

La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

1° Présentation par la personne physique ou morale susceptible d'assurer l'exploitation de la résidence, dans les conditions définies dans le dossier mentionné à l'article R.631-14, de références professionnelles en matière de gestion d'hôtels, de structures para-hôtelières ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1, ou de garanties qu'elle pourra disposer de personnels disposant de ces références ;

2° Présentation par la personne physique ou morale concernée de conditions prévisionnelles d'exploitation de la résidence compatibles avec les contraintes pesant sur cette exploitation, compte tenu notamment des dispositions des articles R.631-22 et R.631-23.

Ne peuvent être agréées les personnes physiques tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L.241-3 et L.241-4, et les personnes morales comptant parmi leurs dirigeants ou administrateurs au moins une personne physique tombant sous le coup de ces interdictions.

L'agrément de l'exploitant de la résidence est délivré pour une durée de neuf ans à compter du jour où la résidence est mise en location. Cet agrément est renouvelé tacitement par période de neuf ans sous réserve des dispositions des I et III de l'article R.631-13.

Article R.631-13 - I. - Le propriétaire d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide de changer l'exploitant de la résidence informe de sa décision le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence et transmet à ce dernier, au plus tard six mois avant la date de prise d'effet du changement d'exploitant, un dossier conforme à celui prévu à l'article R.631-14 à l'effet d'obtenir l'agrément du nouvel exploitant.

II. - Le propriétaire d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide de ne plus soumettre l'immeuble au statut de résidence hôtelière à vocation sociale informe de sa décision le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence au plus tard six mois avant la date d'effet du changement de statut.

III. - L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide d'abandonner l'exploitation de celle-ci informe de sa décision, au plus tard six mois avant sa date d'effet, le propriétaire de la résidence et le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence. Sauf s'il décide de mettre en œuvre les dispositions prévues au II du présent article, le propriétaire propose au représentant de l'Etat l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R.631-14.

Article R.631-14 - En vue de la délivrance de l'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale, le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou le maître d'ouvrage de l'opération transmet au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence un dossier dont la composition est arrêtée par le ministre chargé du logement.

Article R.631-15 - Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale statue sur l'agrément de l'exploitant de la résidence dans les trois mois suivant la réception du dossier mentionné à l'article R.631-14. La demande d'agrément est tacitement rejetée si aucune décision n'est notifiée au demandeur avant l'expiration de ce délai.

Le cahier des charges prévu à l'article R.631-18 est annexé à l'agrément de l'exploitant de la résidence et au contrat de louage ou mandat mentionné à l'article R.631-16.

Article R.631-16 - L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale n'est délivré que si le contrat de louage ou mandat conclu entre le propriétaire et cet exploitant contient une clause qui en prévoit la résiliation par le propriétaire :

- lorsque l'exploitant ne respecte pas une des clauses du cahier des charges visé à l'article R.631-18 ;
- lorsque l'exploitant ne rectifie pas dans le délai imparti les irrégularités ou carences constatées à l'occasion d'un contrôle de l'administration mené dans les conditions prévues par l'article L.451-1.

Article R.631-17 - Lorsque le contrat de louage ou mandat est résilié dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 631-16, le propriétaire de la résidence hôtelière à vocation sociale en informe dans les quarante-huit heures le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence. Le représentant de l'Etat retire sans délai l'agrément de l'exploitant de la résidence et notifie ce retrait au propriétaire de la résidence et à l'exploitant.

Le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R.631-22 à R.631-26 ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci, et propose, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément mentionnée à l'alinéa ci-dessus, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R.631-14.

Article R.631-18 - Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation de chaque résidence hôtelière à vocation sociale sont définies dans un cahier des charges arrêté par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence.

Ce cahier précise également :

- les conditions de mise en oeuvre des réservations de logements en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du prix de nuitée maximal tel qu'il est défini par les dispositions de l'article R. 631-22.

Article R.631-19 - Lorsqu'une résidence hôtelière à vocation sociale est placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété prévoit expressément :

- que l'exploitation de l'ensemble de la résidence est assurée par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ;

- que les décisions prévues aux I et II de l'article R.631-13 et les dispositions mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.631-17 sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires selon les règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 précitée.

Pour l'application du premier alinéa de l'article R.631-17, le règlement de copropriété prévoit en outre que le syndic informe, dans les quarante-huit heures, le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence de la résiliation des contrats de louage ou mandat.

Normes techniques

Article R.631-20 - L'agrément comme résidence hôtelière à vocation sociale d'un immeuble nouveau est délivré en application des dispositions de l'article R. 631-9 sous réserve que :

a) Le bâtiment satisfasse aux règles définies aux articles R.111-5, R.111-11 à R.111-14, R.111-16, R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-3 et R.111-20 ;

b) Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts ;

c) Chaque logement de la résidence soit d'une superficie minimale de 14 m², dispose d'un coin cuisine équipé et satisfasse aux règles définies aux articles R.111-3 à R.111-6, R.111-8 à R.111-10, R.111-15 et R.111-16, ainsi qu'aux articles R.111-18-2 et R.111-18-3.

Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R.631-9.

Article R.631-21 - L'agrément comme résidence hôtelière à vocation sociale d'un immeuble rénové ou réhabilité est délivré en application des dispositions de l'article R.631-9 sous réserve que :

a) Le bâtiment satisfasse aux règles définies aux articles R.111-18-8 à R.111-18-11 ;

b) Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts ;

c) Chaque logement de la résidence réponde aux caractéristiques du logement décent définies par les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

d) Chaque logement soit d'une superficie minimale de 14 m², dispose d'un coin cuisine équipé et satisfasse aux performances techniques fixées par l'arrêté des ministres chargés du budget et du logement visé au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts.

Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence peut, sur demande motivée du propriétaire de l'immeuble ou du maître d'ouvrage de l'opération et, après avis de la Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, autoriser une dérogation sur le bâtiment ou tout ou partie des logements de la résidence à certaines des règles, normes et performances techniques mentionnées respectivement aux a et d ci-dessus.

Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R.631-9.

Logement des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1

Article R.631-22 - Le prix de nuitée maximal applicable à chacun des logements que l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 est fixé dans l'agrément de la résidence prévu à l'article R.631-9.

Ce prix de nuitée maximal ne peut être supérieur à 20 euros. Ce montant est révisé annuellement, au 1er janvier, par référence à l'indice de référence des loyers défini par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005. L'agrément mentionné dans le premier alinéa du présent article prévoit la dégressivité de ce prix de nuitée maximal en cas de location à la semaine ou au mois par une même personne d'un logement réservé.

Article R.631-23 - Le pourcentage des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 est fixé dans le cahier des charges prévu à l'article R.631-18.

Ce pourcentage ne peut être inférieur à 30 % du total des logements de la résidence, ce pourcentage étant apprécié sur l'année civile dans les conditions définies par le cahier des charges mentionné à l'article R.631-18. Au regard notamment de la part prise par l'Etat dans le financement de la résidence, ce pourcentage peut être supérieur ; dans ce cas, il est fixé par un accord conclu entre le représentant de l'Etat dans le département où est implantée la résidence, le propriétaire de cette dernière et l'exploitant et est mentionné au cahier des charges de la résidence.

Article R.631-24 - Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale adresse à l'exploitant de la résidence la liste des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales habilités à désigner des personnes au titre de la mise en œuvre du contingent de réservations défini à l'article R.631-23.

Dispositions diverses

Article R.631-25 - Des droits de réservation sur une partie des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale peuvent être obtenus en contrepartie :

- des aides ou financements directs ou indirects que les établissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que toute personne morale de droit privé ont apporté aux travaux de création de la résidence ou apportent à son fonctionnement ;
- de l'investissement dans la résidence de fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions et limites fixées par l'article R.313-17.

Le nombre, la durée et les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation et de la tarification applicable aux logements concernés sont définis dans une convention conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération et la personne contribuant au financement de la construction, l'acquisition, la reconstruction, l'aménagement ou l'amélioration de la résidence, ou entre l'exploitant de la résidence et la personne contribuant au financement du fonctionnement de celle-ci. Lorsque les financements apportés concernent à la fois l'investissement dans la résidence et le fonctionnement de celle-ci, la convention est conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération, l'exploitant de la résidence et la personne apportant les financements.

Les conventions mentionnées à l'alinéa précédent sont transmises au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence.

Article R.631-26 - En sus du contingent de réservations mentionné à l'article R.631-23, l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas de caractère industriel et commercial peuvent réserver dans une résidence hôtelière à vocation sociale des logements destinés à être loués à leurs agents en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts ou de subventions.

Le nombre, la durée et les modalités de mise en œuvre des droits de réservation obtenus ainsi que la tarification applicable aux logements réservés sont définis dans une convention établie suivant les modalités mentionnées à l'article R. 631-25. La convention est signée, au nom de l'Etat, par les ministres qui peuvent déléguer ce pouvoir au représentant de l'Etat dans le département et, au nom des établissements publics, par les autorités habilitées en vertu de leurs statuts.

Article R.631-27 - Il est créé une Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, dont la composition et les règles de fonctionnement sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'intérieur, du logement, de l'économie et du budget. Cette commission rend les avis prévus à l'article R.631-21. Elle réalise une évaluation annuelle du fonctionnement des résidences hôtelières à vocation sociale. Son secrétariat est assuré par l'agence nationale mentionnée à l'article L.313-7.



Annexe 5

**Arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants
(Journal officiel du 20 septembre 2007 – page 15512)**

Article 1 - Le dossier mentionné à l'article R. 631-10 comprend les documents suivants :

- a) Un plan de situation de l'opération ;
- b) La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ; dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat une lettre établie par le service des domaines attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande d'agrément a été retenu ;
- c) Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - l'identification de l'opération ;
 - l'organisation et les caractéristiques des différents bâtiments et espaces extérieurs constituant la résidence ;
 - en cas de transformation d'un bâtiment existant : un état descriptif du bâtiment avant la réalisation des travaux éventuellement nécessaires ;
 - les caractéristiques techniques de la résidence hôtelière à vocation sociale, après réalisation éventuelle de travaux, au regard notamment des normes définies aux articles R. 631-20 et R. 631-21 du code de la construction et de l'habitation ;
 - les mesures envisagées en matière de sécurité incendie au niveau de l'organisation du bâti, de son équipement et de ses caractéristiques techniques ;
 - le nombre et les types de logements ;
 - les surfaces des différents logements et parties communes ;
 - les caractéristiques des locaux communs destinés à permettre la délivrance des prestations mentionnées à l'article 261 D (4° b) du code général des impôts ;
- d) L'échéancier prévisionnel de réalisation de l'opération ;
- e) En cas de demande de dérogation aux normes mentionnées au a de l'article R. 631-21, les justificatifs mentionnés à l'article R. 111-18-10 ;
- f) En cas de demande de dérogation aux normes mentionnées au d de l'article R. 631-21, une note technique détaillée permettant de justifier cette demande au regard notamment de la configuration du bâti, du règlement d'urbanisme applicable au projet, des contraintes éventuelles liées à la préservation architecturale du bâtiment, et des conditions d'équilibre économique de l'opération ;
- g) En cas de transformation en résidence d'un bâtiment existant répondant aux normes mentionnées à l'article R. 631-21, un certificat de conformité à ces règles, normes techniques et préconisations mentionnées à l'article R. 631-21 établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant du propriétaire et couvert par une assurance pour cette activité ;
- h) Le coût prévisionnel hors taxe, décomposé en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition amélioration, en coût des travaux hors voiries et réseaux divers et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;
- i) Le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- j) L'équilibre financier prévisionnel de l'opération pour le propriétaire de la résidence, tenant compte des contraintes pesant sur l'exploitation de celle-ci au regard notamment des dispositions des articles R. 631-22 à R. 631-26 et des modalités de financement de la résidence.

Article 2 - Le dossier mentionné à l'article R. 631-14 comprend les documents suivants :

- a) Lorsque l'exploitant susceptible d'assurer la gestion de la résidence est une personne morale :

- une note de l'exploitant précisant ses références professionnelles en matière de gestion d'hôtels ou de structures para-hôtelières, ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

- à défaut des références professionnelles mentionnées ci-dessus, une note présentant les garanties professionnelles ou financières attestant de sa capacité à assurer la gestion de la résidence, au regard notamment de la compétence des personnels dont le recrutement est envisagé ;

- les comptes financiers des trois derniers exercices et le budget de l'année en cours de la structure ;

- les statuts de la personne morale ;

- la liste des membres du conseil d'administration ou, le cas échéant, du directoire et du conseil de surveillance ;

b) Lorsque l'exploitant susceptible d'assurer la gestion de la résidence est une personne physique :

- une note de l'exploitant précisant ses références professionnelles en matière de gestion d'hôtels ou de structures para-hôtelières, ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

- une attestation sur l'honneur signée par l'exploitant spécifiant que ce dernier, s'il est une personne physique, n'est frappé par aucune des interdictions mentionnées aux articles L. 241-3 et L. 241-4 du code de la construction et de l'habitation ;

c) Le projet de contrat de louage ou mandat liant le propriétaire à l'exploitant - lorsque ces deux personnes sont distinctes - comprenant la clause résolutoire mentionnée à l'article R. 631-16 et précisant les modalités de répartition des charge d'entretien et des travaux entre le propriétaire et l'exploitant ;

d) Une fiche présentant les conditions d'exploitation de la résidence, notamment :

- la nature et la qualité des prestations hôtelières proposées par l'exploitant ainsi que leur organisation ;

- l'organisation du fonctionnement de la résidence en termes de présence et d'accueil ;

- l'organisation du fonctionnement de la résidence en matière de sécurité incendie au regard notamment des conditions prévisionnelles d'occupation de la résidence ;

- la répartition prévisionnelle des différents contingents de réservation mentionnés aux articles R. 631-23, R. 631-25 et R. 631-26 compte tenu des modalités de financement de la résidence présentées dans le dossier d'agrément de la résidence ainsi que des aides éventuellement attendues au niveau de l'exploitation de la structure ;

- une note précisant les conditions de mise en œuvre du contingent de réservations destiné au logement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation envisagées par l'exploitant ;

- la stratégie de commercialisation envisagée pour les logements ne faisant pas l'objet de conventions de réservation ;

e) L'équilibre financier prévisionnel d'exploitation de la résidence mettant notamment en évidence les postes de recettes et de dépenses suivants :

- le loyer du contrat de louage ou mandat lorsque celui-ci existe ;

- les recettes attendues au titre des différents contingents de réservation mentionnés aux articles R. 631-23, R. 631-25 et R. 631-26 au regard notamment des taux d'occupation prévisionnels et des tarifs pratiqués conformément aux conventions de réservation envisagées ou signées ;

- le tarif envisagé pour les logements ne faisant pas l'objet de conventions de réservation et le taux d'occupation prévisionnel pour ces logements ;

- les coûts d'exploitation de la résidence détaillés par poste de dépenses.

Article 3 - Le directeur de la défense et de la sécurité civiles, haut fonctionnaire de défense, et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.



Annexe 6

**Modèle de note à produire par les propriétaires de logements
Acquisition d'un logement neuf, en l'état futur d'achèvement ou à rénover
(I de l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI)**

Je soussigné(e)

demeurant

m'engage à louer non meublé le logement désigné ci-dessous à compter duet pendant neuf années à compter de cette date.

Adresse du logement :

Prix d'acquisition du logement :

Selon le cas :

- date d'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure :

- date de réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'article L. 262-2 du code de la construction et de l'habitation :

Références de :

- l'agrément de la résidence (numéro, date et lieu de signature de l'arrêté portant agrément) :

- l'agrément de l'exploitant de la résidence (numéro, date et lieu de signature de l'arrêté portant agrément) :

Date de conclusion du bail avec l'exploitant de la résidence :

Date de la première location (date d'effet de la location) :

A....., le.....

Date et signature



Annexe 7
Modèle de note à produire par les propriétaires de logements
en cas de changement d'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale
(II de l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI)

Références de l'agrément du nouvel exploitant de la résidence (numéro, date et lieu de signature de l'arrêté portant agrément) :

Date de conclusion du bail avec l'exploitant de la résidence :

Date de la première location (date d'effet de la location) :

A....., le.....

Date et signature



Annexe 8

Modèle de note à produire par le contribuable qui demande la poursuite à son profit du bénéfice de la réduction d'impôt (IV de l'article 46 AGL de l'annexe III au CGI)

Je soussigné(e)

demeurant

demande la poursuite à mon profit de la réduction d'impôt dont j'ai bénéficié avec mon conjoint pour le logement suivant :

et m'engage à louer non meublé le logement désigné ci-dessous à compter du

jusqu'au terme du délai restant à courir pour respecter l'engagement initial de location pendant neuf ans.

Adresse du logement :

Date d'acquisition du logement :

Prix d'acquisition du logement :

Selon le cas :

- date d'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure :

- date de réception des travaux du logement rénové :

Références de l'agrément de l'exploitant de la résidence

(numéro, date et lieu de signature de l'arrêté) :

Je m'engage à louer non meublé ce logement au locataire dont les références sont désignées ci-dessus jusqu'au :

A....., le.....

Date et signature



Annexe 9

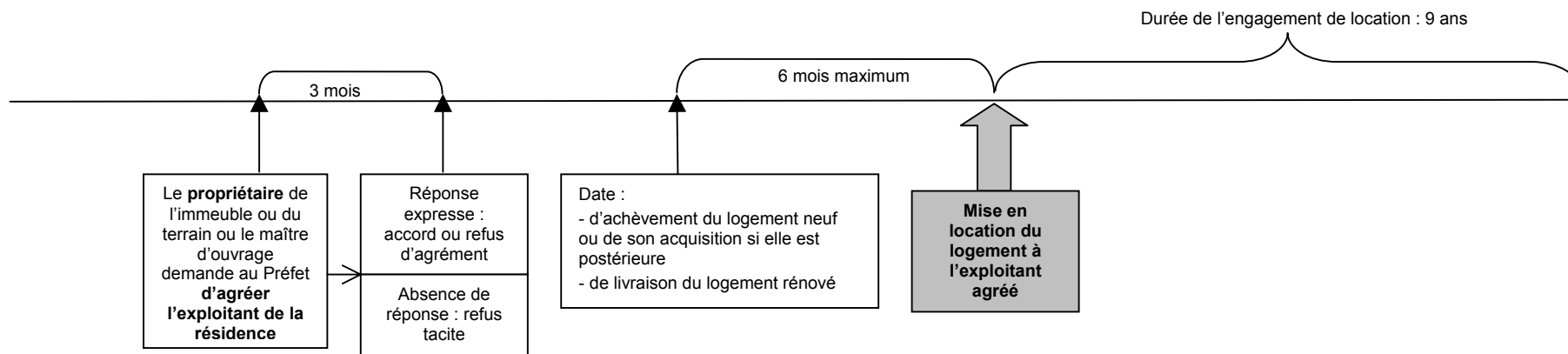
**Tableau récapitulatif des conditions et modalités d'application de la réduction
d'impôt prévue à l'article 199 decies I du CGI**

Nature de l'opération	Logement concerné	Date de l'opération	Plafond		Taux	Etalement	Fait générateur	Engagement	Micro foncier	Possibilité de se réserver la jouissance	Démembrement
			Personne seule	Couple							
Acquisition d'un logement neuf	Logement : - situé dans une résidence hôtelière à vocation sociale agréée - affecté à la location	Acquisition entre le 1 ^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2010	50 000 €	100 000 €	25 %	6 ans	Acquisition du logement	Location nue pendant 9 ans à l'exploitant agréé de la résidence	Oui	Non	Non (sauf cas prévu du conjoint survivant au VI de l'article 199 decies I du CGI)
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement							Achèvement du logement				
Acquisition d'un logement en l'état futur de rénovation							Réception des travaux				

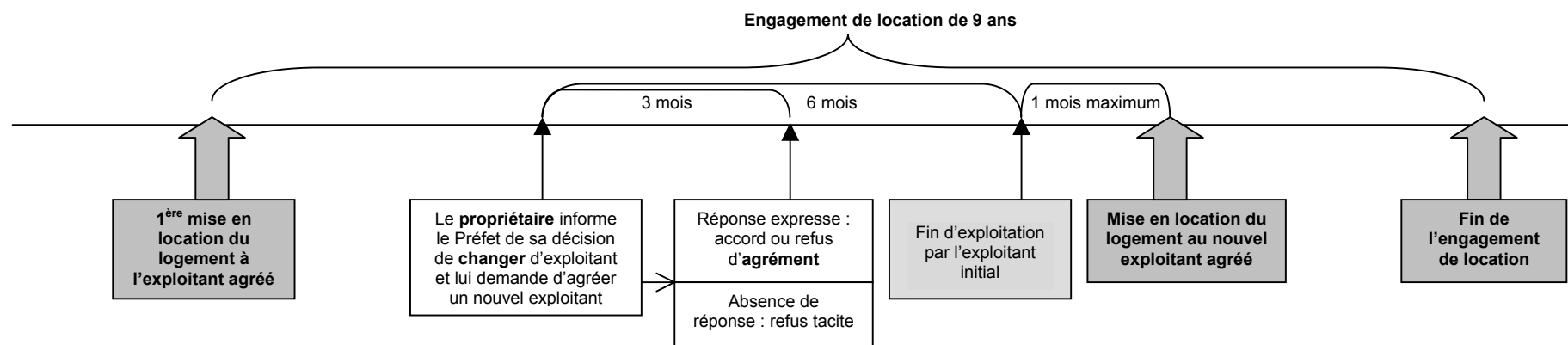
•

Annexe 10
Schémas de présentation

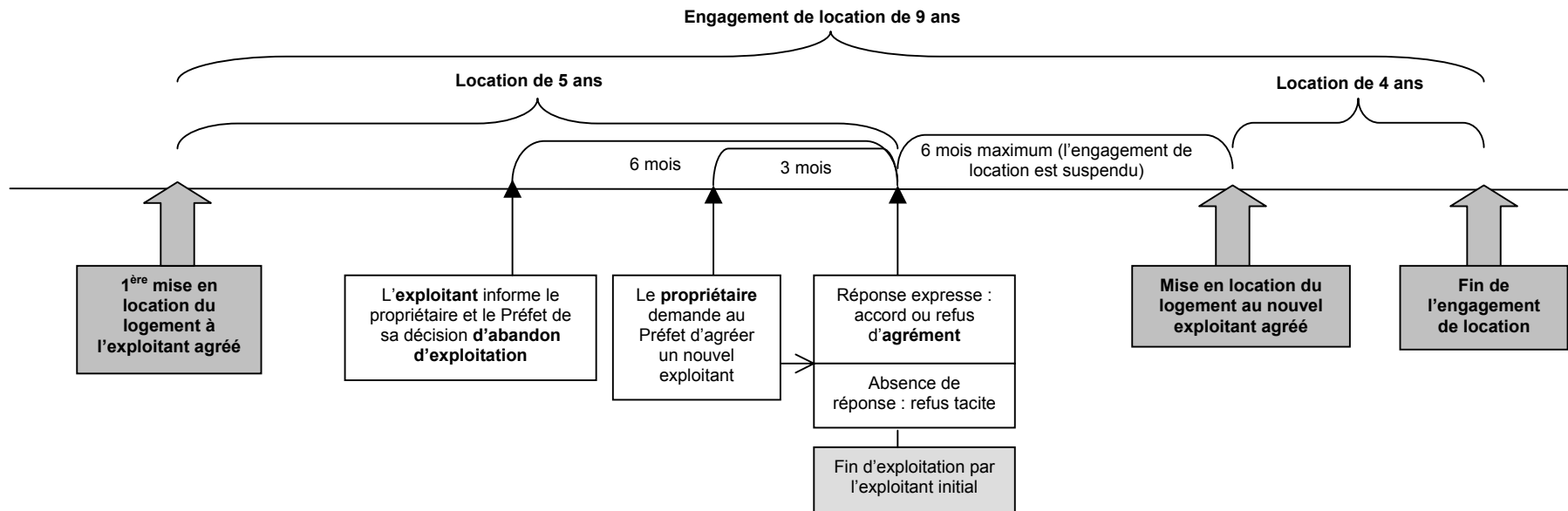
1. Agrément de l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale et délai de mise en location



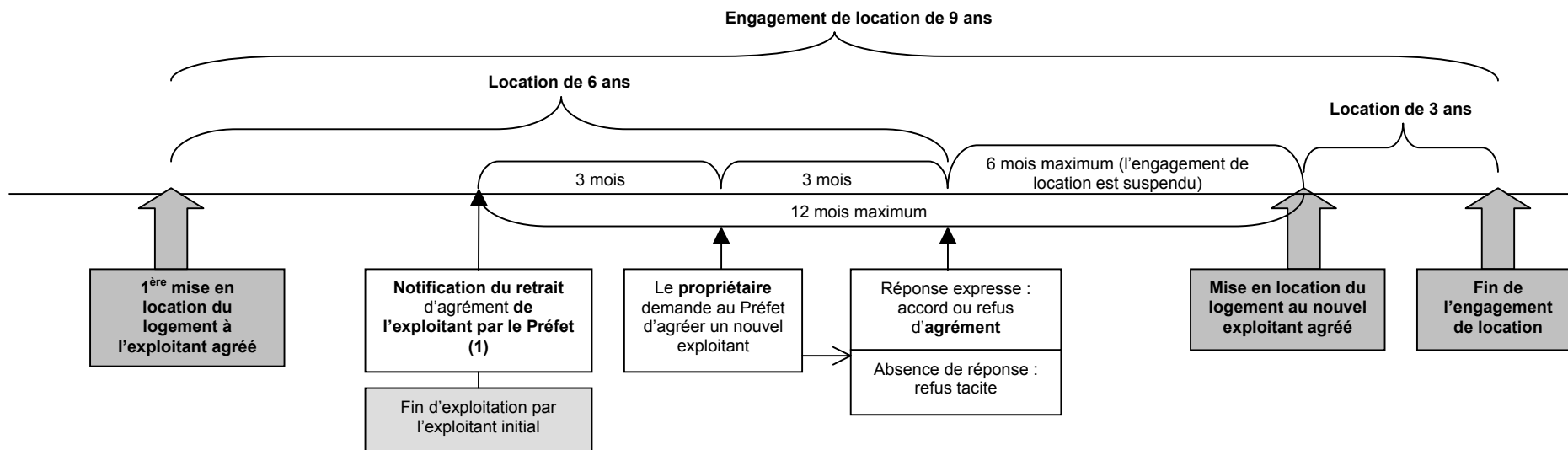
2. Changement de l'exploitant de la résidence à l'initiative du propriétaire (CCH, article R. 631-13, I)



3. Abandon de l'exploitation à l'initiative de l'exploitant de la résidence (CCH, article R. 631-13, III)

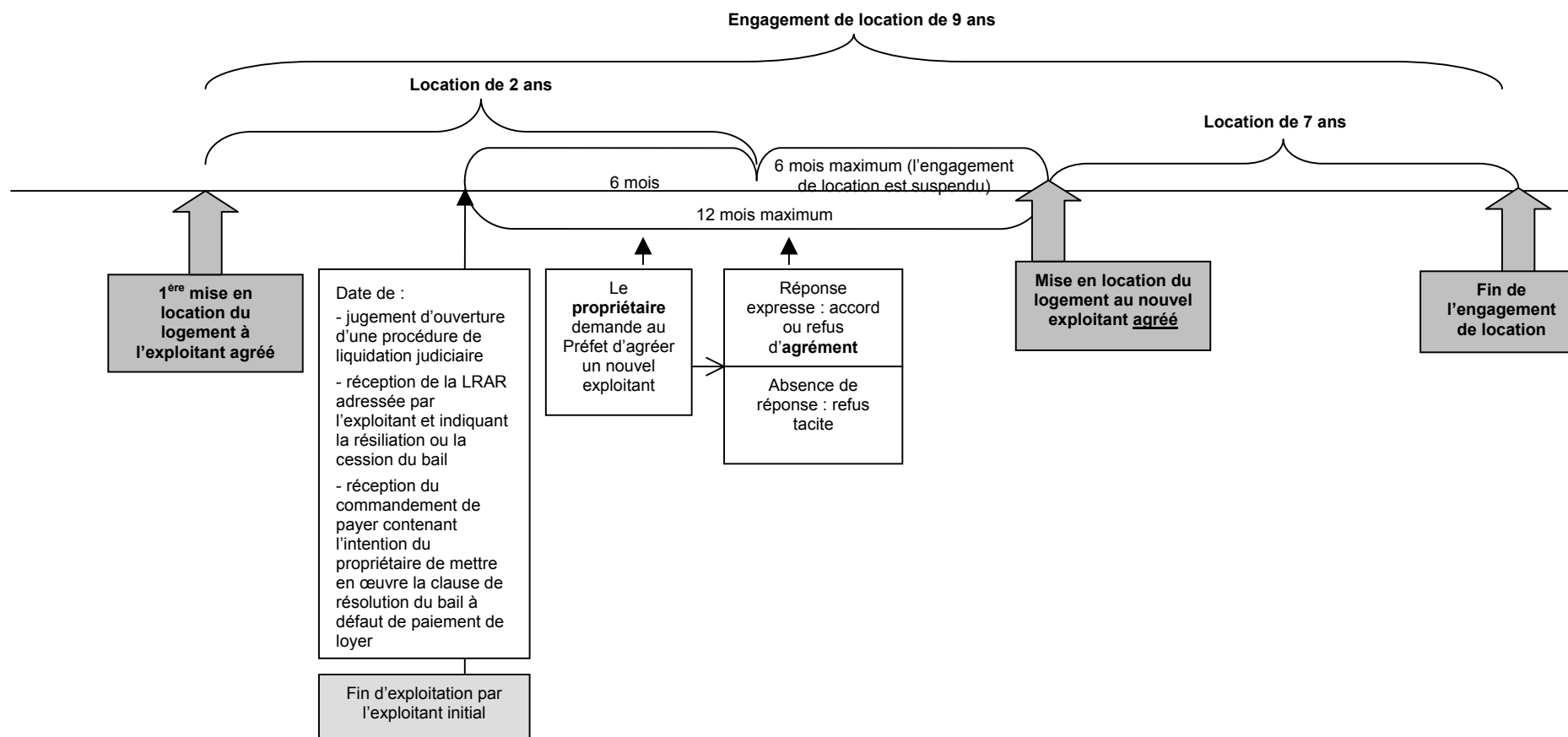


4. Retrait de l'agrément de l'exploitant de la résidence (CCH, articles R. 631-17 et R. 451-7)



(1) Dans ce cas, le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect de ses engagements (prix de nuitée maximal et pourcentage des logements réservés aux personnes en difficulté, notamment) ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci.

5. Défaillance de l'exploitant



Annexe 11

Modalités d'imputation de la réduction d'impôt en cas de changement de situation de famille

(voir les conditions d'application mentionnées aux n°s 35. à 45. de la présente instruction)

Changement de situation familiale	Date du fait générateur de l'imputation de la réduction d'impôt (1)	Première année d'imputation		Années suivantes	
		Plafond applicable	Imputation de la première quote-part de réduction d'impôt	Plafond applicable	Imputation de la quote-part de réduction d'impôt
Mariage ou conclusion d'un PACS (donnant lieu à imposition commune)	Fait générateur intervenu <u>avant</u> la date de changement de situation familiale	Célibataire, veuf ou divorcé	En priorité sur la déclaration du contribuable célibataire, veuf ou divorcé	Célibataire, veuf ou divorcé	Sur la déclaration du couple soumis à imposition commune
			Pour le solde éventuel, sur la déclaration du couple soumis à imposition commune		
	Fait générateur intervenu <u>après</u> la date de changement de situation familiale	Couples soumis à imposition commune	En priorité sur la déclaration du couple soumis à imposition commune	Couples soumis à imposition commune	
			Pour le solde éventuel, sur la déclaration du contribuable célibataire, veuf ou divorcé		
Décès de l'un des membres du couple, divorce, séparation des époux ou rupture d'un PACS (mettant fin à l'imposition commune)	Fait générateur intervenu <u>avant</u> la date de changement de situation familiale	Couples soumis à imposition commune	En priorité sur la déclaration du couple soumis à imposition commune	Couples soumis à imposition commune	Sur la déclaration du contribuable célibataire, veuf ou divorcé
			Pour le solde éventuel, sur la déclaration du contribuable célibataire, veuf ou divorcé		
	Fait générateur intervenu <u>après</u> la date de changement de situation familiale	Célibataire, veuf ou divorcé	En priorité sur la déclaration du contribuable célibataire, veuf ou divorcé	Célibataire, veuf ou divorcé	
			Pour le solde éventuel, sur la déclaration du couple soumis à imposition commune		

(1) Achèvement du logement neuf ou son acquisition si elle est postérieure, ou encore réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'articles L. 262-2 du code de la construction et de l'habitation.