

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

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-10-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 18/03/2013

**IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs
réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Champ d'application –
Investissements éligibles**

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

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

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

Section 2 : Investissements éligibles

Sommaire :

I. Acquisitions d'immeuble

A. Acquisition directe

B. Acquisition par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

C. Dispositions communes

1. Acquisition à titre onéreux

2. Acquisition à titre gratuit

II. Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

A. Souscriptions réalisées directement par le contribuable

B. Souscriptions réalisées par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés

C. Dispositions communes

1. Nature de la SCPI

2. Nature de la souscription

3. Affectation de la souscription

4. Délai pour affecter la souscription

5. Date de la souscription

La réduction d'impôt s'applique, sous certaines conditions, au titre de l'acquisition d'un immeuble ainsi qu'aux souscriptions de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

I. Acquisitions d'immeuble

A. Acquisition directe

10

Lorsque l'immeuble est acquis directement par le contribuable, les revenus provenant de la location de celui-ci doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers. La réduction d'impôt ne s'applique donc pas aux immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle. L'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple, marié ou lié par un pacte civil de solidarité, soumis à imposition commune, 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](#).

La circonstance que l'immeuble soit acquis en indivision ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt (sur les modalités de remise en cause en cas de cession de droit indivis, voir toutefois [BOI-IR-RICI-230-60](#)).

En revanche, la réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré (voir toutefois [BOI-IR-RICI-230-20-10](#), n° 90). Il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base de l'avantage fiscal, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires ou son terrain d'assiette, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la réduction d'impôt.

B. Acquisition par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

20

Lorsque l'immeuble est acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), les revenus tirés de la location des immeubles doivent être imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle. En revanche, lorsque ces titres sont eux-mêmes détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI dont l'activité revêt également un caractère purement civil, les membres de cette société, dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

Les parts des sociétés dont le droit de propriété est démembré ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt (sur les conditions et modalités de remise en cause, voir [BOI-IR-RICI-230-60](#)). Si le porteur détient à la fois des parts sociales dont le droit de propriété est démembré et des parts en pleine propriété, il ne peut bénéficier de l'avantage fiscal qu'à raison de ces dernières.

C. Dispositions communes

1. Acquisition à titre onéreux

30

En tout état de cause, il convient que l'immeuble soit acquis à titre onéreux. A cet égard, il est précisé que l'apport en nature, c'est-à-dire l'apport à titre onéreux ou l'apport à titre pur et simple d'un immeuble par un associé personne physique à une société civile immobilière, est considéré comme une acquisition à titre onéreux pouvant ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. De même, l'acquisition d'un immeuble par remise d'un terrain (dation en paiement) est considérée pour l'application de l'avantage fiscal comme une acquisition réalisée à titre onéreux.

2. Acquisition à titre gratuit

40

Les immeubles acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à cet avantage fiscal. Toutefois, lorsque l'acquisition à titre gratuit d'un immeuble ou de droits sociaux résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement ou de titres ayant ouvert droit à la réduction d'impôt peut demander la reprise du dispositif à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit (sur la reprise de l'engagement, voir [BOI-IR-RICI-230-20-10](#), n° 90).

II. Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

50

La réduction d'impôt est également accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble éligible (sur la notion de logement éligible, voir [BOI-IR-RICI-230-10-30-10](#), n°1 et suivants).

Le produit de cette souscription doit en outre être investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

A. Souscriptions réalisées directement par le contribuable

60

Les parts de SCPI acquises directement par le contribuable doivent être souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle.

Les parts sociales peuvent être la propriété des deux membres du couple, marié ou lié par un pacte civil de solidarité, soumis à imposition commune, 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](#). En tout état de cause, la quote-part des revenus provenant de la souscription doit être imposée au nom du contribuable dans la catégorie des revenus fonciers.

B. Souscriptions réalisées par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés

70

Les parts de SCPI peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, à la condition que les revenus de ces immeubles soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. Cependant, la condition relative à l'emploi de la souscription au financement d'un immeuble éligible à la réduction d'impôt fait échec à l'application de la mesure aux souscriptions par une SCPI de parts de SCPI.

80

Les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle. Cela dit, lorsque ces titres sont détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont l'activité revêt un caractère purement civil, les associés de cette dernière dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt dès lors que cette société ne revêt pas elle-même la nature de SCPI.

C. Dispositions communes

1. Nature de la SCPI

90

Les SCPI concernées par la réduction d'impôt sont celles régies par les [articles L214-50 et suivants du code monétaire et financier](#). Elles s'entendent de celles instaurées par la loi modifiée n° 70-1300 du 31 décembre 1970 qui ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à l'exclusion de toutes souscriptions de parts d'autres types de sociétés (société civile d'attribution, société civile de location).

Les SCPI à capital variable ne peuvent pas ouvrir droit à la réduction d'impôt. En effet, pour ce type de société, une partie du prix de souscription est en permanence affectée à un compte de réserve de liquidités afin de permettre le rachat éventuel des parts ou les retraits qui sont compensés par de nouvelles souscriptions. La condition d'affectation exclusive de 95 % des souscriptions aux investissements immobiliers éligibles ne peut donc pas, dans ce cas, être respectée (sur l'affectation de la souscription, voir n° 120 et 130).

2. Nature de la souscription

100

L'investissement réalisé consiste en la souscription en numéraire de parts émises lors de la constitution du capital initial ou d'augmentations de capital de SCPI. Les souscriptions en numéraire au capital de SCPI s'entendent exclusivement de celles dont le montant est libéré en espèces, par chèque ou par virement. La souscription peut indifféremment être réalisée au capital initial de la SCPI ou à une augmentation de son capital.

110

La souscription peut notamment être réalisée par voie d'incorporation au capital de sommes laissées en compte courant à la disposition de la société. Sont en revanche exclues du bénéfice de l'avantage fiscal les souscriptions de parts émises en rémunération d'apports en nature. Le nombre de souscriptions ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt n'est pas limité.

La souscription de parts acquises en indivision ne fait pas obstacle à l'application de la réduction d'impôt. En revanche, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembré (voir toutefois [BOI-IR-RICI-230-20-10](#), n° 90). Lorsque la souscription porte à la fois sur des parts dont le droit de propriété est démembré et des parts en pleine propriété, seules ces dernières ouvrent droit à la réduction d'impôt.

3. Affectation de la souscription

120

La réduction d'impôt « Scellier » s'applique aux contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % du produit de cette souscription serve exclusivement à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription à un investissement immobilier éligible s'apprécie de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées. Elle s'apprécie au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du montant des frais de collecte. En revanche, pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription (cf. rescrit n°2009/64 ci-dessous).

Le Ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a pris position dans le cadre du rescrit n°2009/64.

Rescrit n° 2009/64

Question :

Comment s'apprécie la condition selon laquelle la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu, dite « Scellier, prévue à l'article 199 septuies du code général des impôts, sous réserve que 95 % de son montant serve exclusivement à financer un immeuble éligible à cet avantage fiscal ?

Réponse:

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) a mis en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou assimilé qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.

Cette réduction d'impôt, dite « Scellier », codifiée sous l'article 199 septuiesimes du code général des impôts, s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI, et cela à la condition que 95 % du produit de cette souscription serve exclusivement à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

L'instruction du 12 mai 2009, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence BOI 5 B-17-09, et plus précisément les deuxième et troisième paragraphes du numéro 14 de sa fiche n° 11, apporte des précisions sur les modalités d'appréciation de cette condition.

Compte tenu des hésitations auxquelles ont pu donner lieu les paragraphes précités, les précisions suivantes sont apportées.

La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription à un investissement immobilier éligible s'apprécie de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées. Elle s'apprécie au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du montant des frais de collecte. En revanche, pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription.

Ainsi, pour qu'elle ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu « Scellier », il convient que le montant de la souscription (S), net des frais de collecte (FC) et des frais de recherche des investissements (FRI), soit supérieur ou égal à 95 % de son montant net des seuls frais de collecte.

Soit : $S - (FC + FRI) > 95 \% (S - FC)$.

Cette formule revient à plafonner les frais de recherche des investissements à 5% du montant de la souscription net des frais de collecte.

Exemple : *Un contribuable réalise une souscription de 2 000 € (S) incluant 160 € de frais de collecte (FC) et 60 € de frais de recherche des investissements (FRI). La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription au financement d'un immeuble éligible à la réduction d'impôt s'apprécie comme suit :*

- montant net de tous frais de collecte et de recherche des investissements : 2 000 – (160 + 60) = 1 780 € ;

- montant minimum devant être affecté au financement d'un immeuble éligible : 95 % x (2 000 - 160) = 1 748 €.

Dès lors que 1 748 € sont affectés au financement d'un investissement éligible et que le montant total de la souscription, diminué de l'ensemble des frais, soit 1 780

€, est supérieur à 1 748 €, la condition d'affectation à un investissement éligible est réputée satisfaite.

4. Délai pour affecter la souscription

130

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription. Le produit de la souscription annuelle est considéré comme intégralement investi lorsque 95 % du montant des souscriptions a été employé dans le financement de l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt (y compris les frais inhérents à ces opérations) et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif des sommes.

Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription est la date à laquelle la SCPI s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Il pourra s'agir de la date portée sur l'acte en cas d'acquisition de biens immobiliers ou de la date à laquelle les contrats relatifs à des opérations de construction, de reconstruction, d'aménagement ou de réhabilitation ont été régulièrement formés entre les parties.

Les souscriptions de parts de SCPI doivent être annuelles, c'est à dire qu'elles ne peuvent excéder une période de douze mois.

Cette dernière disposition, issue du [4° du D du I de l'article 75 de la loi de finances pour 2012](#), est d'application stricte pour toutes les campagnes de souscriptions ouvertes à compter du 1er janvier 2012. Ainsi, pour les souscriptions réalisées dans le cadre de campagnes ouvertes à compter du 1er janvier 2012, le délai d'affectation du montant des souscriptions dans les dix huit mois, qui conditionne le bénéfice de l'avantage fiscal, est calculé à compter de la date de clôture de la campagne.

Toutefois, pour les campagnes de souscriptions ouvertes avant le 1er janvier 2012 qui s'étendent, le cas échéant, sur une période supérieure à douze mois, le délai d'affectation de dix-huit mois est calculé non pas à compter de la date de clôture de la campagne de souscription mais de date à date à compter du terme de chaque période de douze mois.

5. Date de la souscription

140

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les souscriptions doivent être réalisées à compter du 1er janvier 2009 et au plus tard le 31 décembre 2012.