RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-30-20-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 26/11/2012

IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Modalités d'application – Taux de la réduction d'impôt

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 3 : Modalités d'application de la réduction d'impôt
Section 2 : Taux de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Dispositions communes
A. Dispositions générales
B. Évènement à retenir
II. Investissements réalisés en métropole
A. Investissements réalisés en 2009 et 2010
B. Investissements réalisés en 2011
1. Modulation du taux de droit commun en fonction de la performance énergétique globale des logements
a. Investissements dont le niveau de performance énergétique globale n'est pas supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur
b. Investissements dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur
1° Niveau de performance énergétique
2° Investissements concernés
3° Modalités de justification
2. Diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt (« rabot 2011 »)
a. Entrée en vigueur : Principe
b. Exceptions (dispositions transitoires)
1° Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier (hors acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement)
2° Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier (acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement)
3. Taux applicables
4. Synthèse
C. Investissements réalisés en 2012
1. Diminution du taux de droit commun

2. Diminution de 15% des taux de la réduction d'impôt (« rabot 2012 »)
3. Taux applicables
4. Entrée en vigueur
a. Principe
b. Exceptions (dispositions transitoires)
5. Synthèse
III. Investissements réalisés outre-mer
A. Rappel
B. Aménagements issus de la loi pour le développement économique des outre mer : majoration des taux de la réduction d'impôt
C. Aménagements issus de la loi de finances pour 2011
1. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt (« rabot 2011 »)
2. Entrée en vigueur
D. Aménagements issus de la loi de finances pour 2012
1. Diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt
2. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt (« rabot 2012 »)
3. Taux applicable
4. Entrée en vigueur
5. Synthèse
6. Autres précisions
a. Rappel
b. Extension de la période d'application de la réduction d'impôt (pour mémoire)

I. Dispositions communes

A. Dispositions générales

1

Les taux de la réduction d'impôt varient en fonction de la date de réalisation de l'investissement, du lieu de situation de l'immeuble (métropole ou outre-mer) et de la performance énergétique globale des logements s'agissant des investissements réalisés en métropole à compter du 1er janvier 2011.

B. Évènement à retenir

10

La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation des taux applicables est récapitulée dans le tableau suivant :

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable
Acquisition d'un logement neuf achevé Acquisition d'un logement qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	Date de l'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation Acquisition d'un logement réhabilité	

Acquisition d'un local en vue de sa transformation, par le contribuable, en logement Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à usage autre que l'habitation qui entre ou non dans le de la TVA	
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable	
Construction d'un logement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire
Souscriptions de parts de SCPI	Date de réalisation de la souscription

II. Investissements réalisés en métropole

A. Investissements réalisés en 2009 et 2010

20

Pour les investissements réalisés en métropole du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 %.

Le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale d'engagement de location est fixé à 6 % du prix de revient du logement par période triennale (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

B. Investissements réalisés en 2011

1. Modulation du taux de droit commun en fonction de la performance énergétique globale des logements

30

L'article 82 de la loi des finances pour 2010 module, à compter de 2011, les taux de la réduction d'impôt en fonction du niveau de performance énergétique globale des logements (voir aux **n° 40** à **50 ci-dessous**).

a. Investissements dont le niveau de performance énergétique globale n'est pas supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur

40

Pour les investissements afférents à des logements dont le niveau de performance énergétique globale n'est pas supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, le taux de droit commun de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés en métropole du 1er janvier au 31 décembre 2011 est ramené à 15 %, avant application des dispositions relatives à la réduction homothétique de 10% de l'avantage en impôt procuré par certains nombre d'avantages fiscaux (sur ce point, voir **n°100 ci-dessous**).

Toutefois, les logements acquis en l'état futur d'achèvement dont le niveau de performance énergétique globale n'est pas supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, pour lesquels un acte authentique d'achat a été signé au plus tard le 31 janvier 2011, continuent d'ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal au taux de 25 %, sous réserve que ces investissements aient fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L261-15 du code de la construction et de

l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010.

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale d'engagement de location reste fixé à 6 % du prix de revient du logement par période triennale quelle que soit la performance énergétique globale du logement concerné (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10) .

b. Investissements dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur

50

Pour les investissements afférents à des logements dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, le taux de droit commun de la réduction d'impôt est porté à 25 % avant application des dispositions relatives à la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantage fiscaux (sur ce point voir **n° 100 ci-dessous**).

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale d'engagement de location reste fixé à 6 % du prix de revient du logement par période triennale quelle que soit la performance énergétique globale du logement concerné(sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

Le niveau de performance énergétique globale, les investissements concernés ainsi que les modalités de justification exigés pour le bénéfice de ce taux majoré sont commentées aux **n° 60** à **90 ci-dessous**.

1° Niveau de performance énergétique

60

Le niveau de performance énergétique globale exigé pour le bénéfice de la réduction d'impôt au taux majoré est défini par le décret n° 2010-823 du 20 juillet 2010, publié au Journal officiel du 22 juillet 2010 (art 46 AZA octies de l'annexe III au CGI).

Aux termes de ce décret, sont concernés par le taux majoré de la réduction d’impôt les logements qui bénéficient du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l’article 2 de l’arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d’attribution du label « haute performance énergétique ».

2° Investissements concernés

70

Le taux majoré de la réduction d’impôt concerne :

- les logements acquis neufs ;

- les logements acquis en l’état futur d’achèvement ;

- les logements que le contribuable fait construire ;

- les locaux acquis inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable ;

- les souscriptions de parts de SCPI (sur ce point, voir **n° 80 ci-dessous**).

En revanche, les locaux non affectés à usage d'habitation que le contribuable transforme en logements ainsi que les logements acquis en vue de leur réhabilitation ne sont pas, en pratique, concernés par le taux majoré de la réduction d'impôt.

Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI :

80

Conformément aux dispositions du VIII de l'article 199 septvicies du CGI, la réduction d'impôt est accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de ces souscriptions serve à financer un immeuble éligible.

En conséquence, lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI, le bénéfice du taux majoré de la réduction d'impôt, qui s'applique aux souscriptions réalisées du 1er janvier au 31 décembre 2011, est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve à financer un immeuble bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ». A défaut, le taux de 15% applicable aux investissements dont le niveau de performance énergétique globale n'est pas supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur s'applique (voir n° 20 ci-dessus).

Lorsque la souscription porte sur plusieurs logements, chacun d'entre eux doit bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » pour ouvrir droit au bénéfice du taux majoré de la réduction d'impôt. A défaut, le taux de 15% applicable aux investissements dont le niveau de performance énergétique globale n'est pas supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur s'applique (voir n° 20 ci-dessus).

Remarque : pour la détermination du taux de la réduction d'impôt applicable en cas de souscription de parts de SCPI, c'est toujours la date de réalisation de la souscription par le contribuable qui est retenue. La date de l'acquisition du ou des logements financés par la souscription ou encore le lancement de la campagne de souscription par la SCPI ne constituent pas des événements qui sont pris en compte pour la détermination du taux de la réduction d'impôt.

Par suite, lorsqu'une SCPI lance une souscription « à cheval » sur deux années civiles et que, de ce fait, deux générations de souscripteurs coexistent, le taux applicable pour chacune de ces générations de souscripteurs, qui s'apprécie au titre de l'année de réalisation desdites souscriptions, peut être différent. Ainsi, lorsqu'une SCPI lance une campagne de souscription qui va se dérouler sur 2010 et 2011, l'ensemble des contribuables ayant réalisé leur souscription en 2010 bénéficiera de la réduction d'impôt au taux de 25 %. Pour ceux ayant réalisé leur souscription en 2011, le taux de la réduction d'impôt applicable sera de 15%. Ce taux pourra, le cas échéant, être porté à 25% (dans l'hypothèse où 95 % du montant des souscriptions réalisées en 2011 sert au financement de logements bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 »).

3° Modalités de justification

90

Afin de simplifier et de faciliter les démarches des contribuables, ceux-ci ne sont pas tenus de joindre à leur déclaration d'ensemble des revenus le justificatif correspondant au bénéfice du taux majoré du taux de la réduction d'impôt.

Cela étant, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration le document justifiant que le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » a été délivré au logement ou, le cas échéant, au bâtiment dans lequel se situe le logement, pour lequel le bénéfice du taux majoré a été demandé.

Ce document peut être demandé par l'administration dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle au plus tôt lors du dépot de la déclaration d'ensemble des revenus :

- de l'année au cours de laquelle l'acquisition est intervenue, s'agissant des logements acquis neufs ;

- de l'année au cours de laquelle l'achèvement de l'immeuble est intervenu, s'agissant des logements acquis en l'état futur d'achèvement, des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable (sur la notion d'achèvement, voir BOI-IR-RICI-230-30-10, **n° 10**).

A cet égard, il est rappelé que, conformément aux dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 3 mai 2007 mentionné au **n° 130 ci-dessus**, le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du logement, par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou ECA).

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

S'agissant d'une mesure dérogatoire, celle-ci doit être appliquée strictement au regard de l'appréciation du délai de douze mois. Dans ce cas, le bénéfice du taux majoré doit être également demandé lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au cours de laquelle survient le fait générateur de la réduction d'impôt (sur la notion de fait générateur, voir BOI-IR-RICI-230-30-10, **n° 1**).

Remarque : lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier que le logement pour lequel l'application du taux majoré a été demandée bénéficie du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », seule la fraction de la réduction d'impôt relative à la majoration obtenue est remise en cause. Dans ce cas, le contribuable devra justifier que ce logement respecte la réglementation thermique en vigueur (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-10-30-20***, n° 70 et suivants***).

2. Diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt (« rabot 2011 »)

100

L'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) prévoit une réduction homothétique de 10% (« rabot 2011 ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve d'exceptions. A ce titre, le taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2011, font l'objet d'une diminution de 10 %.

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 6 % à 5 % du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot 2011 » (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

a. Entrée en vigueur : Principe

110

La réduction homothétique de 10 % mentionnée au **n° 80** s'applique, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2011.

b. Exceptions (dispositions transitoires)

120

Par exception, le « rabot 2011 » ne s'applique pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

1° Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier (hors acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement)

130

La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier correspond à la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente, s'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, s'agissant des logements que le contribuable fait construire.

140

Modalités de justification. S'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée afin de permettre à l'administration de s'assurer que l'engagement de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

Pour ce qui concerne les obligations déclaratives relatives aux logements que le contribuable fait construire, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-50.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt applicable à l'opération concernée est soumis à la diminution de 10 % applicable au titre du « rabot 2011 ».

2° Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier (acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement)

150

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011, à condition que l'acte authentique d'achat y afférent soit signé au plus tard le 31 mars 2010.

Le bénéfice de la disposition mentionnée à l'alinéa précédent ne fait pas échec à la limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt qui reste fixée à l'acquisition d'un seul logement par an (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-30-40). Ainsi, lorsqu'un contribuable acquiert un logement en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 mars 2011, ouvrant droit à la disposition mentionnée à l'alinéa précédent, aucun autre investissement réalisé au cours de l'année 2011 n'ouvrira droit à la réduction d'impôt.

160

Modalités de justification. Les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de permettre à l'administration d'apprécier si la diminution de 10 % de taux de la réduction d'impôt applicable au titre du « rabot 2011 » doit ou non s'appliquer.

3. Taux applicables

170

La combinaison de la modulation des taux de droit commun en fonction de la performance énergétique globale des logements avec la diminution applicable au titre du « rabot 2011 » a pour effet de fixer les taux de la réduction d'impôt à :

- 13 % pour les investissements afférents à des logements qui ne bénéficient pas du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007. Toutefois, les logements acquis en l'état futur d'achèvement, qui ne bénéficient pas du « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », pour lesquels un acte authentique d'achat a été signé au plus tard le 31 janvier 2011, ouvre droit au bénéfice de l'avantage fiscal au taux de 25%, sous réserve que ces investissements aient fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010.

- 22 % pour les investissements afférents à des logements qui bénéficient du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007.

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 6 % à 5 % du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot 2011 » (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

4. Synthèse

180

Les dispositions mentionnées au présent B sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date et modalités de la réalisation d'un investissement immobilier	Taux de réduction d'impôt applicable	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire (1)
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2010	Acte authentique d'achat du 1er janvier au 31 janvier 2011	25% BBC 25 % non BBC	+ 12 % sur 6 ans (2)
	Acte authentique d'achat du 1er février au 31 mars 2011	25% BBC 15 % non BBC	+ 12 % sur 6 ans (2)
	Acte authentique d'achat du 1er avril au 31 décembre 2011	22% BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans (3)
Pas d'enregistrement du contrat en 2010	Acte authentique d'achat en 2011	22 % BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans (2)
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2010			

Acte authentique d'achat en 2011		25% BBC 15 % non BBC	+ 12 % sur 6 ans (2)
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1er janvier 2011	Acte authentique d'achat en 2011	22% BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans (3)
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire (4)			
	Dépôt de la demande de permis de construire en 2011	22% BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans (3)
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription (4)			
	Souscription de parts de SCPI en 2011	22% BBC 13 % non BBC	+ 10 % sur 6 ans (3)

1/ Taux global du complément de réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (voir BOI-IR-RICI-230-40-10).
2/ 6 % par période triennale renouvelable une fois.
3/ 5 % par période triennale renouvelable une fois.
4/ Non concerné(e) par les dispositions transitoires

C. Investissements réalisés en 2012

1. Diminution du taux de droit commun

190

L'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) prévoit une diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt.

Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené à 16 %, avant application de la réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux (sur ce point, voir **n° 200 ci-dessous**).

Pour les investissements afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011 qui ne justifient pas du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, ce taux est fixé à 8 % (sur ce point, voir également BOI-IR-RICI-230-10-30-20, **n° 300**).

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale d'engagement de location reste fixé à 5 % du prix de revient du logement par période triennale (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

2. Diminution de 15% des taux de la réduction d'impôt (« rabot 2012 »)

200

L'article 83 de la loi de finances pour 2012 prévoit une réduction homothétique de 15 % (« rabot 2012 ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve d'exceptions. A ce titre, le taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2012, font l'objet d'une diminution de 15 %.

3. Taux applicables

210

La combinaison de la diminution des taux de droit commun avec la diminution applicable au titre du « rabot 2012 » a pour effet de ramener le taux de la réduction d'impôt à 13 %.

Pour les investissements afférents à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011, qui ne justifient pas du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, ce taux est fixé à 6 % (sur ce point, voir également BOI-IR-RICI-230-10-30-20 **n° 300**).

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 5 % à 4 % du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot 2012 » (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

4. Entrée en vigueur

a. Principe

220

Les dispositions mentionnées aux **n° 190** et **200** ci-dessus s'appliquent, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2012.

b. Exceptions (dispositions transitoires)

230

Par exception, ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. Dans ce cas, les investissements ne sont concernés ni par la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt ni par celle applicable au titre du « rabot 2012 ». Ces exceptions sont sensiblement identiques à celles prévues pour l'application du « rabot 2011 » mentionnées au ***n° 120 et suivants ci-dessus***.

Ainsi, pour les investissements prenant la forme d'une acquisition (hors acquisition en l'état futur d'achèvement, voir ci-dessous), la date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier correspond à la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente, s'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, s'agissant des logements que le contribuable fait construire. Pour l'application de ces dispositions, les modalités de justification sont identiques à celles mentionnées au ***n° 140 ci-dessus***.

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L261-15 du code de la

construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011, à condition que l'acte authentique d'achat y afférent soit signé au plus tard le 31 mars 2012. Pour l'application de ces dispositions, les modalités de justification sont identiques à celles mentionnées ***au n° 160 ci-dessous***.

5. Synthèse

240

Les dispositions mentionnées au présent C sont récapitulées dans le tableau figurant ci-dessous.

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date et modalités de la réalisation d'un investissement immobilier	Taux de réduction d'impôt applicable	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire (1)
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1er janvier au 31 mars 2012	22 % BBC(2) 13 % non BBC(6)	+ 10 % sur 6 ans (3)
	Acte authentique d'achat du 1er avril au 31 décembre 2012	13 % BBC(2) 6 % non BBC (6)	+ 8 % sur 6 ans (4)
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	13 % BBC(2) 6 % non BBC (6)	+ 8 % sur 6 ans (4)
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	22 % BBC(2) 13 % non BBC(6)	+ 10 % sur 6 ans (3)
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1er janvier 2012		13 % BBC(2) 6 % non BBC (6)	+ 8 % sur 6 ans (4)
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire (5)	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012 (7)	13 % BBC(2)	+ 8 % sur 6 ans (4)
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription (5)	Souscription de parts de SCPI en 2012	13 % BBC(2) 6 % non BBC (6)	+ 8 % sur 6 ans (4)

1/ Taux global du complément de réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (voir BOI-IR-RICI-230-40-10).
2/ Ce taux s'applique également aux logements anciens dont la performance énergétique globale est supérieure à celle qu'impose la législation en vigueur (voir BOI-IR-RICI-230-10-30-20).
3/ 5 % par période triennale, renouvelable une fois.
4/ 4 % par période triennale, renouvelable une fois.
5/ Non concerné(e) par les dispositions transitoires.
6/ Investissements relatifs à des logements dont la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2011 (voir BOI-IR-RICI-230-10-30-20, n° 300).
7/ Ces logements doivent obligatoirement respecter un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur (voir BOI-IR-RICI-230-10-30-20, n° 180 et suivants).

Pour mémoire, il est rappelé que les taux applicables aux investissements réalisés en 2012 ont fait l'objet d'un rescrit (RES n° 2012/4(FP)), publié le 14 février 2012 sur le « portail fiscal » (impots.gouv.fr).

III. Investissements réalisés outre-mer

A. Rappel

250

Le taux de la réduction d'impôt, dans la rédaction de l'article 199 septvicies du CGI issue de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012.

B. Aménagements issus de la loi pour le développement économique des outre mer : majoration des taux de la réduction d'impôt

260

L'article 39 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer prévoit une majoration des taux de la réduction d'impôt pour les investissements afférents à des logements situés dans les départements et collectivités d'outre-mer. Ces taux sont ainsi fixés à :

- 40 % pour les investissements réalisés du 27 mai 2009 au 31 décembre 2011. Toutefois, pour les investissements réalisés en 2011, ce taux fait l'objet d'une diminution de 10 % compte tenu de la réduction homothétique de l'avantage en impôt prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (sur ce point, voir **n° 270 ci-dessous**).

- 35 % pour ceux réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2012. Toutefois, ce taux fait l'objet d'une diminution, d'une part, au titre de la baisse des taux de droit commun de la réduction d'impôt prévu par l'article 75 de la loi de finances pour 2012 et, d'autre part, au titre de la deuxième réduction homothétique de 15% de l'avantage en impôt prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 (sur ce point, voir aux **n° 290 et suivants ci-dessous**).

Cela étant, le taux du complément de réduction d'impôt accordée aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location n'est pas majoré (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI. Conformément aux dispositions du VIII de l'article 199 septvicies du CGI, la réduction d'impôt est accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de ces souscriptions servent à financer un immeuble éligible situé en outre-mer.

En conséquence, le bénéfice de la réduction d'impôt aux taux majorés est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve à financer un ou des immeubles situés dans un département ou une collectivité d'outre-mer.

C. Aménagements issus de la loi de finances pour 2011

1. Diminution de 10 % du taux de la réduction d'impôt (« rabot 2011 »)

270

L'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) prévoit une réduction homothétique de 10 % (« rabot 2011 ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve d'exceptions. A ce titre, le taux majoré de la réduction d'impôt « Scellier outre-mer » applicable en 2011 fait l'objet d'une diminution de 10 %.

Le taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés outre-mer en 2011 est ainsi ramené à 36 %.

Le taux du complément de réduction d'impôt accordée aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est, quant à lui, ramené de 6 % à 5 % du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot » (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

2. Entrée en vigueur

280

Les dispositions relatives à l'entrée en vigueur du « rabot 2011 » sont identiques à celles détaillées aux n° 90 à 140 ci-dessus.

D. Aménagements issus de la loi de finances pour 2012

1. Diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt

290

L'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) prévoit une diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt. Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené à 29 %, avant application de la réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée ci-dessous (« rabot 2012 »).

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordée aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location reste fixé à 5 % (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-230-40-10).

2. Diminution de 15 % du taux de la réduction d'impôt (« rabot 2012 »)

300

L'article 83 de la loi de finances pour 2012 prévoit une réduction homothétique de 15 % (« rabot 2012 ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve d'exceptions. A ce titre, le taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2012 fait l'objet d'une diminution de 15 %.

3. Taux applicable

310

La combinaison de la diminution du taux de droit commun avec la diminution applicable au titre du « rabot 2012 » a pour effet de ramener le taux de la réduction d'impôt à 24 %.

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordée aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 5 % à 4 % du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot 2012 ».

4. Entrée en vigueur

320

Les dispositions relatives à l'entrée en vigueur de la diminution du taux de droit commun et de la diminution applicable au titre du « rabot 2012 » sont identiques à celles détaillées aux **n° 220** et **230 ci-dessus**.

5. Synthèse

330

Les dispositions mentionnées aux présents B et C sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

<table>
<tr><th>Date de l'engagement de réaliser un investissement immobilier(1)</th><th>Date de réalisation de l'investissement (2)</th><th>Situation de l'investissement</th><th colspan="2">Respect des plafonds fixés par le décret du 28 décembre 2009 (3)</th><th>Taux</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Avant le 1er janvier 2011 (1)</td><td rowspan="2">Du 27 mai au 30 décembre 2009</td><td>Départements d'outre-mer (hors Mayotte)</td><td colspan="2"><table><tr><td>Oui</td><td>40%</td></tr><tr><td>Non</td><td>25%</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>Mayotte et collectivités d'outre-mer</td><td colspan="2"><table><tr><td>Oui</td><td>40%</td></tr><tr><td>Non</td><td>Non applicable</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Du 31 décembre 2009 au 31 décembre 2010</td><td rowspan="2">Collectivités d'outre-mer et départements d'outre-mer</td><td colspan="2">Oui</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non</td><td>Non applicable</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Du 1er janvier au 31 décembre 2011</td><td rowspan="2">Collectivités d'outre-mer et départements d'outre-mer</td><td colspan="2">Oui</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non</td><td>Non applicable</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A compter du 1er janvier 2011 (1)</td><td rowspan="2">2011</td><td rowspan="2">Collectivités d'outre-mer et départements d'outre-mer</td><td colspan="2">Oui</td><td>36%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non</td><td>Non applicable</td></tr>
</table>

1/ Sur la date d'engagement de réaliser un investissement immobilier, voir **n° 130 ci-dessus**.
2/ Sur la date de réalisation de l'investissement, il convient se reporter BOI-IR-RICI-230-10-20.
3/ Décret n° 2009 1672 du 28 décembre 2009 adaptant les plafonds de loyer et de ressources des locataires pour les investissements réalisés outre-mer

340

Les dispositions mentionnées au présent D sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date et modalités de la réalisation d'un investissement immobilier	Taux de réduction d'impôt applicable	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire (1)
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1er janvier au 31 mars 2012	36%	+ 10 % sur 6 ans (2)
	Acte authentique d'achat du 1er avril au 31 décembre 2012	24%	+ 8 % sur 6 ans (3)
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	24%	+ 8 % sur 6 ans (3)
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	36%	+ 10 % sur 6 ans (2)
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1er janvier 2012		24%	+ 8 % sur 6 ans (3)
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire (4)	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012	24%	+ 8 % sur 6 ans (3)
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription (4)	Souscription de parts de SCPI en 2012	24%	+ 8 % sur 6 ans (3)

1/ Taux global du complément de réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (voir BOI-IR-RICI-230-40-10).
2/ 5 % par période triennale, renouvelable une fois.
3/ 4 % par période triennale, renouvelable une fois.
4/ Non concerné(e) par les dispositions transitoires.

Pour mémoire, il est rappelé que les taux applicables aux investissements réalisés en 2012 ont fait l'objet d'un rescrit (RES n° 2012/4(FP)), publié le 14 février 2012 sur le « portail fiscal » (impots.gouv.fr).

6. Autres précisions

a. Rappel

350

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 avait fixé la période d'application de la réduction d'impôt aux investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012.

b. Extension de la période d'application de la réduction d'impôt (pour mémoire)

360

L'article 39 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre mer avait étendu la période d'application de la réduction d'impôt :

- du 1er janvier au 31 décembre 2013 pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer ;

- du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2017, sous certaines conditions, pour les investissements réalisés outre-mer dans le secteur intermédiaire.

Toutefois, l'article 75 de la loi de finances pour 2012 met fin par anticipation au dispositif « Scellier outre mer ». En conséquence, l'extension de la période d'application de la réduction d'impôt n'aura aucune portée effective. Cette disposition est donc simplement rappelée pour mémoire.

Au total, l'ensemble du dispositif « Scellier », ultramarin comme métropolitain, ne sera plus applicable aux investissements réalisés après le 31 décembre 2012.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4898-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-230-30-20-20120912