RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-30-40-15/03/2013
Date de publication : 15/03/2013
Date de fin de publication : 10/05/2019

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Modalités d'application - Limitations au bénéfice 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 4 : Limitations au bénéfice de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt
A. Acquisition d’un seul logement par an
B. Situation des acquisitions effectuées par l’intermédiaire d’une société non soumise à l’impôt sur les sociétés autre qu’une SCPI
II. Règles de non-cumul
III. Articulation avec d’autres dispositifs
A. Articulation avec le crédit d’impôt sur le revenu prévu à l’article 200 quater du CGI
B. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l’article 200-0 A du CGI
C. Articulation avec l’application du régime « micro-foncier »

I. Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

A. Acquisition d’un seul logement par an

1

Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt "Scellier", au titre d'une même année d'imposition, qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement. Pour l'application de ces dispositions, le contribuable s'entend du foyer fiscal qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumises à imposition commune ainsi que des personnes à charge au sens des articles 196 du code général des impôts (CGI) à 196 B du CGI. A cet égard, il est précisé que l'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

Lorsqu'un même contribuable acquiert, au titre de deux années distinctes, deux logements pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt intervient la même année, chacun de ces logements ouvrira droit à l'avantage fiscal au titre de cette même année. Ainsi, l'année d'achèvement des logements le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt dont le montant total s'élèvera à la somme des deux réductions d'impôt, et cela pendant la période couverte par l'engagement de location.

Lorsque la transformation d'un local donne lieu à la création de plusieurs logements, seul l'un de ces logements peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Remarque : Lorsque deux contribuables ayant chacun acquis distinctement un logement au titre d'une même année d'imposition sont, postérieurement à cette acquisition, soumis à imposition commune du fait d'un mariage ou de la conclusion d'un PACS au titre de cette même année d'imposition (cas pouvant être rencontré dans le cadre de l'imposition des revenus antérieurs à l'année 2011), le nouveau foyer fiscal ainsi constitué continue de bénéficier de la réduction d'impôt au titre de chacune des acquisitions antérieures. Les réductions d'impôt dont bénéficie le nouveau foyer fiscal restent cependant prises en compte pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux prévus à l'article 200-0 A du CGI (cf. **III-B § 90**). L'acquisition d'un logement éligible après le mariage ou un PACS ouvre également droit au bénéfice de l'avantage.

B. Situation des acquisitions effectuées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

10

La réduction d'impôt dont peut bénéficier l'associé personne physique d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, ne peut également porter que sur un seul logement.

20

Exemple 1 : Deux personnes physiques constituent à parts égales une société civile, non soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette société acquiert en 2010 un logement neuf achevé pour un prix de 240 000 euros. Au titre de cette opération, chacun des associés pourra ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt d'un montant de 30 000 euros (soit ici 240 000 euros x 25 % x 1/2), étalée sur neuf ans. Si ces deux personnes physiques forment un couple soumis à imposition commune, la réduction d'impôt dont bénéficie chacun d'eux s'impute sur l'impôt sur le revenu dû par le couple, pour un montant total de 60 000 euros étalé sur neuf ans.

30

Exemple 2 : Deux personnes physiques constituent à parts égales une société civile, non soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette société acquiert en 2010 deux logements neufs achevés pour un prix total de 390 000 euros (240 000 euros pour le premier logement et 150 000 euros pour le second). Seule l'acquisition d'un de ces deux logements pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt. Au titre de cette opération, chacun des associés pourra ainsi bénéficier, si le choix porte sur le logement dont le prix est le plus élevé, d'une réduction d'impôt d'un montant de 30 000 euros (soit ici 240 000 euros x 25 % x 1/2). Le montant total de la réduction d'impôt obtenue par les associés s'élève ainsi à 60 000 euros, étalé sur neuf ans.

40

Régime des souscriptions de parts de SCPI :

La circonstance qu'une souscription soit affectée à l'acquisition de plusieurs logements ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt. En tout état de cause, le montant de la souscription retenu pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable, la somme de 300 000 euros, étant précisé que ce plafond est commun avec l'acquisition d'un logement en direct ou via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

Par ailleurs, il est précisé que la souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions étant par ailleurs remplies. En tout état de cause, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 euros, étant précisé que ce plafond est commun avec l'acquisition d'un logement en direct ou *via* une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

II. Règles de non-cumul

50

Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de parts, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif "Scellier",codifiée sous l'article 199 septvicies du CGI, et de l'une des réductions d'impôt suivantes accordées au titre :

- du secteur du tourisme (CGI, art. 199 decies E ; CGI, art. 199 decies EA ; CGI, art. 199 decies F ; CGI, art. 199 decies G) ;

- des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI, art.199 decies I) ;

- du secteur du logement en outre-mer (CGI, art. 199 undecies A) ;

- de l'investissement locatif intermédiaire (CGI, art. 199 novovicies), pour les investissements réalisés du 1er janvier au 31 mars 2013 dans le cadre de la prorogation sous conditions du dispositif "Scellier" (BOI-IR-RICI-230-70).

60

La réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif ne peut également pas être cumulée avec la réduction d'impôt accordée au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un

immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou dans un quartier ancien dégradé (réduction d'impôt "Malraux" prévue à l'article 199 tervicies du CGI).

70

En outre, l'article 82 de la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 exclut du champ de la réduction d'impôt "Scellier" les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS). Cette disposition s'applique aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1er janvier 2010.

III. Articulation avec d'autres dispositifs

A. Articulation avec le crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater du CGI

80

L'article 109 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 étend l'application du crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable prévu à l'article 200 quater du CGI à certaines dépenses supportées par les propriétaires bailleurs dans les logements qu'ils donnent en location. Cette extension est toutefois réservée aux logements achevés depuis plus de deux ans qui sont destinés à la location. Cette condition d'achèvement du logement depuis plus de deux ans fait obstacle, dans la plupart des cas, au bénéfice de ce dispositif pour les contribuables qui bénéficient de la réduction d'impôt relative à l'investissement "Scellier" codifié à l' article 199 septvicies du CGI.

Ces deux dispositifs peuvent cependant se compléter, s'agissant des logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation comportant l'installation d'équipements éligibles au crédit d'impôt précité.

Ainsi, un contribuable qui procède à la réhabilitation d'un logement destiné à la location et achevé depuis plus de deux ans dans lequel il réalise des dépenses d'équipements éligibles au crédit d'impôt peut, sous réserve de remplir les conditions d'application propres à chacun des avantages fiscaux concernés, bénéficier à la fois :

- du crédit d'impôt « développement durable » prévu à l'article 200 quater du CGI (du fait de l'extension, sous certaines conditions, de ce crédit d'impôt aux propriétaires-bailleurs résultant de l'article 109 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009) ;

- et de la réduction d'impôt "Scellier" prévue à l'article 199 septvicies du CGI

Toutefois, dans ce cas, le prix de revient du logement retenu pour la détermination de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du CGI est diminué du montant du crédit d'impôt au titre des dépenses éligibles au crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater du CGI.

Exemple : Un contribuable acquiert en 2009 un logement en vue de sa réhabilitation pour un montant de 150 000 euros. Le montant des travaux de réhabilitation s'élève à 50 000 euros, dont

5 000 euros ouvrent droit au bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater du CGI au taux de 25 %. Le prix de revient à retenir pour la détermination de la réduction d'impôt "Scellier" s'établit comme suit :

Prix de revient = 150 000 € + 50 000 € - (5 000 € X 25 %) = 198 750 €.

En tout état de cause, il est rappelé que les dépenses qui ouvrent droit à ces avantages fiscaux ne peuvent être admises en déduction pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu.

B. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI

90

L'article 200-0 A du CGI prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux, parmi lesquels la réduction d'impôt "Scellier" prévue à l'article 199 septvicies du CGI. En application de ces dispositions, la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif "Scellier" est prise en compte pour la détermination du plafonnement global prévue par l'article 200-0 A du CGI.

C. Articulation avec l'application du régime « micro-foncier »

100

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique de plein droit lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition. La circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du CGI ne fait pas obstacle à l'application de ce régime. Il est cependant rappelé que le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un abattement forfaitaire représentatif de l'ensemble des charges et déductions et égal à 30 % du revenu brut. En conséquence, lorsque le revenu net foncier imposable est déterminé dans les conditions prévues à l'article 32 du CGI, les déductions spécifiques mentionnées au BOI-IR-RICI-230-40-10 et au BOI-IR-RICI-230-40-20, ne peuvent pas s'appliquer.