

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

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-20-30-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Conditions d'application - Engagement de conservation des parts

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 2 : Conditions d'application de la réduction d'impôt

Section 3 : Engagement de conservation des parts

Sommaire :

I. Associés de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

II. Associés de SCPI

A. Cas général

B. Cas particulier des fusions de SCPI

1

L'associé de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés ou de SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société ou la SCPI.

I. Associés de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

10

Chaque associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, qui effectue un investissement éligible à la réduction d'impôt peut bénéficier de cet avantage fiscal. Il doit alors s'engager à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de

location pris par la société.

L'engagement de conservation porte sur la totalité des titres de la société détenus par le contribuable, quand bien même la société détiendrait également des immeubles qui n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

La période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au logement acquis au moyen de la souscription et ayant ouvert droit à la réduction d'impôt.

L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document qui est joint à la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble.

Il est précisé que lorsque l'associé est lui-même une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, les associés de cette dernière qui souhaitent bénéficier de la réduction d'impôt doivent également s'engager à conserver leurs titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la première société.

II. Associés de SCPI

A. Cas général

20

L'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

La durée de location de neuf ou cinq ans exigée de la SCPI est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial (voir [BOI-IR-RICI-230-20-20](#), n° 10). Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription (voir [BOI-IR-RICI-230-30-10](#), n° 1), l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période d'engagement de location au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal.

Par ailleurs, lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

Exemple :

Un contribuable réalise une souscription au capital d'une SCPI le 1er juin 2009. Cette souscription est affectée au financement de cent trente logements situés en métropole. Les contrats de location prennent effet au 18 novembre 2009 pour le premier de ces logements et au 1er janvier 2010 pour le dernier. Dans ce cas, le contribuable sera tenu de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre 2018 (date d'expiration de l'engagement de location afférent au dernier logement mis en location). Si l'associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause en totalité.

B. Cas particulier des fusions de SCPI

30

Pour permettre aux SCPI de se restructurer, il est admis de reconnaître un caractère intercalaire aux fusions de SCPI au regard de la réduction d'impôt. Ainsi, l'échange de droits sociaux résultant de la fusion de SCPI ne constitue pas un cas de rupture de l'engagement de conservation des parts.

Dans une telle situation, la période de conservation des parts par l'associé est déterminée en tenant compte du temps écoulé entre la date de départ de la période couverte par l'engagement pris par l'associé de la société absorbée et celle de la cession des parts de la société issue de la fusion.