

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

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-05/08/2013

Date de publication : 05/08/2013

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

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'](#)

1

L'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite "Scellier".

Codifiée sous l'article 199 septuiesimes du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012 et qui s'engagent à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire pour une durée minimale fixée à neuf ans, à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal. Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds fixés par décret.

Au titre d'une même année d'imposition, un seul logement peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Les logements doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ou dans les départements d'outre-mer de Guadeloupe, Guyane, Martinique ou Réunion.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements.

L'avantage fiscal est calculé sur le prix de revient du logement ou le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux varie selon la date de réalisation de l'investissement.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire, c'est à dire à des conditions de loyers plus restrictives pour des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources, le contribuable bénéficie, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 30 % des revenus bruts, imposables dans la catégorie des revenus fonciers, tirés de la location du logement.

Lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement initiale de location, le contribuable bénéficie, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt calculé sur le prix de revient du logement.

10

L'article 39 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer aménage cet avantage fiscal en prévoyant des dispositions spécifiques pour les investissements locatifs situés outre-mer. Codifiées sous le XI de l'article 199 septuiesimes du CGI, ces dispositions, également dénommées "Scellier Outre-mer", ont pour effet :

- d'étendre le champ d'application géographique de la réduction d'impôt aux investissements réalisés à Mayotte et dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre-et-Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna) ;

- d'adapter les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer ;

- d'adapter les taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer.

20

L'article 82 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de 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 pour ce qui concerne les investissements situés en métropole. Par exception, et conformément à l'article 62 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, cette modulation de taux ne concerne pas les logements acquis en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 janvier 2011 qui ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010 ;

- conditionne le bénéfice du report des fractions de réduction d'impôt qui n'ont pas pu être imputées au titre d'une année sur les années suivantes, au maintien de la mise en location du logement au cours des années concernées ;

- exclut de la réduction d'impôt les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS).

30

L'article 83 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 assouplit le champ d'application géographique de la réduction d'impôt en prévoyant le bénéfice dérogatoire de la réduction d'impôt pour les communes métropolitaines de la zone C qui ont fait l'objet d'un agrément, délivré dans les conditions fixées par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010, du ministre chargé du logement.

Par ailleurs, dans le cadre de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, les taux de la réduction d'impôt sont réduits de 10 %. Cette disposition s'applique, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011.

40

L'article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 apporte plusieurs aménagements à la

réduction d'impôt qui ont pour objet :

- d'étendre le champ d'application de la réduction d'impôt à certaines acquisitions de logements anciens ;
- de conditionner le bénéfice de l'avantage fiscal à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur pour ce qui concerne les investissements situés en métropole ;
- de modifier le délai d'achèvement des logements que le contribuable fait construire ainsi que de ceux acquis en vue de leur réhabilitation, et d'instaurer un tel délai s'agissant des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ;
- de préciser que les campagnes de souscription de parts de SCPI ne peuvent pas excéder une période de douze mois ;
- d'instaurer des plafonds de prix de revient des logements par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la base de la réduction d'impôt ;
- de diminuer les taux de droit commun de la réduction d'impôt ;
- de supprimer par anticipation, le dispositif "Scellier Outre-mer", qui devait s'appliquer, sous certaines conditions, aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017. En conséquence, l'ensemble du dispositif "Scellier", ultramarin comme métropolitain, ne sera plus applicable aux investissements réalisés après le 31 décembre 2012, à l'exception de ceux réalisés du 1^{er} janvier au 31 mars 2013, dans le cadre de la prorogation sous conditions du dispositif (cf. § 45).

Enfin, dans le cadre de la deuxième réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux ("rabot") prévue par l'article 83 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, les taux de la réduction d'impôt sont diminués de 15 %. Cette disposition s'applique, sous réserve d'exceptions, à compter du 1^{er} janvier 2012.

45

L'article 81 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 proroge, sous conditions, le bénéfice de la réduction d'impôt "Scellier" pour les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement réalisées du 1^{er} janvier au 31 mars 2013, sous réserve que le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser cet investissement immobilier au plus tard le 31 décembre 2012 (pour l'examen des dispositions relatives à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dite "Duflo" instituée en remplacement du dispositif « Scellier » se reporter au BOI-IR-RICI-360).

50

L'ensemble de ces dispositions est examiné comme suit :

- champ d'application de la réduction d'impôt (chapitre 1, BOI-IR-RICI-230-10) ;
- conditions d'application de la réduction d'impôt (chapitre 2, BOI-IR-RICI-230-20) ;
- modalités d'application de la réduction d'impôt (chapitre 3, BOI-IR-RICI-230-30) ;
- avantages fiscaux complémentaires (chapitre 4, BOI-IR-RICI-230-40) ;
- obligations des contribuables et des sociétés (chapitre 5, BOI-IR-RICI-230-50) ;
- remise en cause de l'avantage fiscal (chapitre 6, BOI-IR-RICI-230-60) ;
- application temporelle du dispositif "Scellier" (chapitre 7, BOI-IR-RICI-230-70).