

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-70-11/06/2015

Date de publication : 11/06/2015

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

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 7 : Application temporelle du dispositif "Scellier"

Sommaire :

- I. Situation des investissements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1er janvier 2009
- II. Prorogation sous conditions du dispositif "Scellier" pour les investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 mars 2013
 - A. Période de prorogation de la réduction d'impôt
 - B. Champ d'application de la prorogation de la réduction d'impôt
 - C. Conditions d'application de la prorogation de la réduction d'impôt : engagement de réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2012
 - 1. Acquisitions de logements neufs achevés
 - 2. Acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement
 - D. Modalités d'application de la prorogation de la réduction d'impôt
 - 1. Respect des autres conditions d'application de la réduction d'impôt
 - 2. Taux applicable aux logements acquis du 1er janvier au 31 mars 2013
 - 3. Non-cumul avec la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire

I. Situation des investissements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1^{er} janvier 2009

1

L'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 qui a institué la réduction d'impôt "Scellier" prévoit expressément en son V que cet avantage fiscal n'est pas accordé au titre de l'acquisition de logements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1^{er} janvier 2009.

S'agissant des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ayant donné lieu à des contrats de réservation avant le 1^{er} janvier 2009, il est précisé, dès lors que la loi ne vise pas expressément les contrats de réservation (ou

avant-contrats ou contrats préliminaires) et que ceux-ci présentent un caractère sui generis qui les distingue des promesses d'achat ou des promesses synallagmatiques de vente, que l'acquisition entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 d'un logement ayant fait l'objet d'un tel contrat avant le 1^{er} janvier 2009 pourra ouvrir droit à la nouvelle réduction d'impôt. Il en est de même des acquisitions ayant fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente avant le 1^{er} janvier 2009.

II. Prorogation sous conditions du dispositif "Scellier" pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013

10

Aux termes des dispositions du 1 du I de l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI), le dispositif "Scellier" s'applique aux contribuables qui acquièrent, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Par dérogation aux dispositions du 1 du I de l'article 199 septvicies du CGI, l'article 81 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 prévoit que les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013 peuvent ouvrir droit au bénéfice du dispositif "Scellier", à la condition que le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser cet investissement immobilier au plus tard le 31 décembre 2012.

A. Période de prorogation de la réduction d'impôt

20

La prorogation, sous conditions, de la réduction d'impôt " Scellier " concerne les acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013.

La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat du logement concerné.

B. Champ d'application de la prorogation de la réduction d'impôt

30

Conformément aux dispositions de l'article 81 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, la prorogation s'applique aux investissements mentionnés aux 1 du I de l'article 199 septvicies du CGI, c'est-à-dire aux investissements prenant la forme d'une acquisition de logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement (BOI-IR-RICI-230-10-30-10), que cette acquisition soit réalisée en métropole ou en outre-mer.

C. Conditions d'application de la prorogation de la réduction d'impôt : engagement de réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2012

40

La prorogation de la réduction d'impôt est réservée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement réalisées du 1^{er} janvier au 31 mars 2013, pour lesquels le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2012, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier dépend de la nature de l'investissement.

1. Acquisitions de logements neufs achevés

50

La date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier correspond à celle de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente, s'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition d'un logement neuf achevé.

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 lui permettre de s'assurer que l'engagement du contribuable de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2012.

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 2012, la réduction d'impôt "Scellier" ne peut s'appliquer au titre de l'acquisition d'un logement neuf achevé réalisée du 1^{er} janvier au 31 mars 2013.

2. Acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement

60

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 L. 261-15 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 2012.

Afin de justifier de cet engagement au plus tard le 31 décembre 2012, 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.

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 2012, la réduction d'impôt "Scellier" ne peut s'appliquer au titre de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement réalisée du 1^{er} janvier au 31 mars 2013.

D. Modalités d'application de la prorogation de la réduction d'impôt

1. Respect des autres conditions d'application de la réduction d'impôt

70

En tout état de cause, les logements acquis du 1^{er} janvier au 31 mars 2013 dans le cadre de la prorogation du dispositif doivent respecter l'ensemble des dispositions de l'[article 199 septvicies du CGI](#).

2. Taux applicable aux logements acquis du 1^{er} janvier au 31 mars 2013

80

Le taux de la réduction d'impôt applicable aux acquisitions de logements réalisées du 1^{er} janvier au 31 mars 2013, dans le cadre de la prorogation du dispositif, est celui en vigueur au 31 décembre 2012 pour les logements acquis en 2012.

Pour les taux applicables aux investissements métropolitains et ultramarins réalisés du 1^{er} janvier au 31 mars 2013, il convient de se reporter respectivement aux [II-C-3 § 210 du BOI-IR-RICI-230-30-20](#) et [III-D-3 § 310 du BOI-IR-RICI-230-30-20](#).

3. Non-cumul avec la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire

90

Pour un même logement acquis du 1^{er} janvier au 31 mars 2013, le contribuable ne peut bénéficier à la fois de la réduction d'impôt "Scellier" et de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif "Duflot") prévue à l'[article 199 novovicies du CGI](#).