



LE DISPOSITIF « SCELLIER » POUR LES LOGEMENTS EN VEFA ET NEUFS

LE DISPOSITIF SCELLIER, C'EST :

- Une **réduction d'impôt de 13 % à 32%** du prix de revient de l'investissement, pour les acquisitions en 2011.
- Une **réduction d'impôt de 9% à 28%** du prix de revient de l'investissement, pour les acquisitions en 2012.
- Un **abattement forfaitaire de 30%** sur les loyers en cas de location dans le **secteur intermédiaire**.
- Une imputation du **déficit foncier** dans la limite de 10 700 €.

L'article 199 septvicies du code général des impôts définit le dispositif « Scellier ». Il permet aux contribuables qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, **entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012**, de bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu**.

L'AVANTAGE FISCAL

- **Le taux de la réduction d'impôt**

Le taux de la réduction d'impôt du dispositif « Scellier » est fonction de 2 critères :

- **l'année d'acquisition du logement** (acte notarié), et
- le **niveau de performance énergétique** du bâtiment.

Le « **Scellier intermédiaire** » permet de bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires, à condition de se soumettre dès la période d'engagement initiale de location, à des contraintes supplémentaires :

- plafonnement des ressources du locataire,
- plafonnement de loyer plus faible,
- location interdite à un ascendant ou un descendant.

Le contribuable bénéficie alors d'un **abattement de 30% du montant des loyers** et d'une réduction d'impôt supplémentaire **au terme des 9 ans, par période de 3 ans renouvelable une fois**, sous réserve de prolonger son engagement de location.



➤ Le taux de réduction pour les **logements BBC**

	réservation enregistrée* avant le 31/12/2010	Logements BBC	Taux de réduction d'impôt annuel en cas de prorogation (Scellier Intermédiaire)	Taux de réduction d'impôt sur 15 ans (BBC)
Acte en 2009 et 2010	-	25%	2%	37%
Acte avant le 31/01/2011	Oui	25%	2%	37%
	Non	22%	1.67%	32%
Acte entre le 31/01/2011 et le 30/03/2011	Oui	25%	2%	37%
	Non	22%	1.67%	32%
Acte du 31/03/2011 au 31/12/2011	-	22%	1.67%	32%
Acte en 2012	-	18%	1.67%	28%

* enregistrement chez un notaire ou dans un service des impôts

➤ Le taux de réduction pour les **logements NON BBC**

	réservation enregistrée* avant le 31/12/2010	Logements Non BBC	Taux de réduction d'impôt annuel en cas de prorogation (Scellier Intermédiaire)	Taux de réduction d'impôt sur 15 ans (Non BBC)
Acte en 2009 et 2010	-	25%	2%	37%
Acte avant le 31/01/2011	Oui	25%	2%	37%
	Non	13%	1.67%	23%
Acte entre le 31/01/2011 et le 30/03/2011	Oui	15%	2%	27%
	Non	13%	1.67%	23%
Acte du 31/03/2011 au 31/12/2011	-	13%	1.67%	23%
Acte en 2012	-	9%	1.67%	19%

* enregistrement chez un notaire ou dans un service des impôts



• Calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt se calcule sur **le prix de revient de** l'appartement et ne s'applique **qu'à un seul logement par an**. On entend par prix de revient : le prix d'acquisition du logement majoré des honoraires de notaire, des commissions versées aux intermédiaires, des droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière ; sont donc exclus de la base de calcul les frais de garantie bancaire (frais d'hypothèque ou de cautionnement et frais de dossier bancaire).

Ce prix de revient est retenu dans la **limite de 300 000 €**.

La réduction d'impôt est **répartie par parts égales, sur neuf ans**. Elle est accordée **au titre de l'année d'achèvement du logement** (ou de son acquisition si elle est postérieure). Elle est **imputée pour la 1^{ère} fois** sur l'impôt sur le revenu dû au titre de la **même année** (peu importe le mois de livraison il n'y a pas de prorata).

Exemples de réductions d'impôt^(*) possibles pour un investissement en Scellier intermédiaire réalisé en 2011 et respectant les normes BBC.

Prix de revient de l'investissement	Réduction sur 9 ans		Réduction sur 6 années supplémentaires		Réduction totale sur 15 ans
	Totale (22%)	Annuelle	Totale	Annuelle (1.67%)	
150 000 €	33 000 €	3 666 €	15 000 €	2 500 €	48 000 €
200 000 €	44 000 €	4 888 €	20 000 €	3 333 €	64 000 €
300 000 €	66 000 €	7 333 €	30 000 €	5 000 €	96 000 €
350 000 €	66 000 €	7 333 €	30 000 €	5 000 €	96 000 €

(*) hors économie d'impôt générée par les déficits fonciers

• Report de la réduction d'impôt sur 6 ans

Si la réduction d'impôt imputable excède l'impôt dû au titre d'une année, **l'excédent est imputable de l'impôt sur le revenu des six années suivantes**. Ce report au-delà de la période d'engagement de location n'est possible qu'à condition de maintenir le logement en location (il n'est cependant pas nécessaire de continuer à respecter les plafonds de loyers et/ou « ressources Scellier »).



- **Imputation des déficits fonciers**

Les revenus fonciers d'une opération sous le régime « Scellier » sont imposables selon les règles de droit commun. Par conséquent, les déficits fonciers résultant des **dépenses autres que les intérêts d'emprunt** sont imputables **sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €**.

Attention, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est **définitivement acquise que si l'immeuble est maintenu en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu**. Le non-respect de cette condition entraîne la reprise par l'administration fiscale des sommes que le contribuable n'aurait pas dû imputer sur ses revenus des 3 années précédentes.

Cette reprise est sans incidence sur la réduction d'impôt « Scellier » qui elle demeure acquise sans condition de conservation du bien une fois la période d'engagement de location écoulée.

- **Investissement en indivision ou en SCI**

Attention, la base de réduction d'impôt est plafonnée à **300 000 € par logement et non par personne**.

Ainsi, en cas d'acquisition en indivision ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient (pour un maximum de 300 000 €) correspondant à ses droits dans l'indivision.

Exemple : 2 concubins acquièrent en indivision un logement à 400 000 € ; X détient 60% du logement et Y 40%.

Réduction d'impôt de X : $60\% \text{ de } 300\,000\,€ \times 22\%$

Réduction d'impôt de Y : $40\% \text{ de } 300\,000\,€ \times 22\%$



LES CONDITIONS D'APPLICATION

• Les conditions relatives au logement

- Un logement **neuf** ou en **l'état futur d'achèvement**.
- **Le recentrage géographique**

Ce dispositif est essentiellement applicable aux logements situés dans les **zones A, A Bis, B1 et B2** définies par les arrêtés du 29 avril 2009 et du **22 décembre 2010** relatifs au classement des communes.

(La zone A a été remaniée par un décret n°2010-1601 du 20 décembre 2010 qui crée ainsi la **zone A bis**.)

Exceptionnellement, les logements situés en zone C peuvent bénéficier du régime, à condition que la commune ait reçu un agrément spécifique délivré par le ministre du logement. Cet agrément est délivré en fonction des besoins en logement de la commune.

- **Respect de la réglementation thermique en vigueur.**
- **Le démembrement de propriété**
Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le bien ne doit faire l'objet **d'aucun démembrement de propriété**.

• Les conditions relatives à la location

Pour le Scellier classique :

- Le propriétaire doit prendre l'engagement de **louer le bien nu à titre de résidence principale** pour une durée minimum **de 9 ans**.
- L'engagement de location devra prendre **effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement** de l'immeuble (ou la date d'acquisition si elle est postérieure).
- Respect du **plafond de loyer** (fonction de la zone du logement).
- La location **ne doit pas être conclue** avec un **membre du foyer fiscal**.

Conditions supplémentaires du Scellier intermédiaire :

- **Plafond de loyer plus faible** qu'en Scellier classique.
- Respect du **plafond de ressources** du locataire (fonction de la zone du logement).
- Le contrat de location **ne doit être conclu ni avec un membre du foyer fiscal ni avec un ascendant ou un descendant**.
- **Possibilité de prolonger l'engagement de location**, la défiscalisation est alors poursuivie jusqu'à 12 ou 15 ans.



- **Les plafonds de loyer**

Le loyer mensuel hors charges doit respecter les plafonds de loyer applicables au dispositif Scellier.

A la surface pondérée du logement, il conviendra d'appliquer ces plafonds fixés par décret afin de vérifier le respect de cette condition.

Le décret 2010-1601 du 20 décembre 2010 modifie les plafonds de loyers applicables aux investissements Scellier. Il faut désormais **faire une distinction entre les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2010 et les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011.**

La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces plafonds est la **date d'acquisition du bien**, c'est-à-dire, la date de signature de l'acte authentique d'achat **pour les logements acquis neufs achevés ou en VEFA.**

A noter : pour les logements que le contribuable fait construire, la date de réalisation de l'investissement est la date de dépôt de demande de permis de construire.

Attention : Les acquisitions de logements en VEFA dont l'acte d'acquisition est signé à compter du 1^{er} janvier 2011, doivent respecter les plafonds 2011, quand bien même le contrat de réservation ait fait l'objet d'un enregistrement auprès d'un notaire ou dans un service des impôts avant le 31 décembre 2010.

Les **plafonds de loyers** applicables dépendent donc :

- De la situation géographique du bien
- De la date d'acquisition de l'investissement Et/ ou de la date de la signature du bail.



➤ **Plafonds de loyer applicables aux investissements acquis jusqu'au 31 décembre 2010**

Zones de logement	Scellier 9 ans	Scellier 15 ans
A	21,84€	17,47€
B1	15,19€	12,15€
B2	12,42€	9,94€

Ces plafonds 2011 s'appliquent aux investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010, même si le bail est signé ou renouvelé en 2011.

➤ **Plafonds de loyer applicables aux investissements acquis à compter du 1^{er} janvier 2011**

Le décret 2010-1601 du 20 décembre 2010 crée une nouvelle zone A bis au sein de la zone A. La liste de ces communes est annexée à cette minute fiscale.

Zones de logement	Scellier 9 ans	Scellier 15 ans
A bis ⁽¹⁾	21,70 €	17,36 €
A ⁽²⁾	16,10 €	12,88 €
B1	13 €	10,40 €
B2	10,60 €	8,48 €
C ⁽³⁾	6,10€	4,88€

⁽¹⁾ Cf liste jointe des communes classées en zones A bis, définie dans l'arrêté du 22 décembre 2010.

⁽²⁾ Correspond à l'ancienne zone A (arrêté du 29 avril 2009) hors villes de la zone A bis.

⁽³⁾ Les communes de la zone C sont normalement exclues du dispositif, sauf agrément du ministre chargé du logement, suivant les conditions du décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010.



- **Les plafonds de ressources des locataires en Scellier intermédiaire.**

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2011, les plafonds annuels de ressources sont indifférents de la date d'acquisition du bien.

	A (incluant A Bis)	B1	B2	C
Personne seule	44 793€	33 272€	30 500€	30 294€
Couple	66 943€	48 860€	44 789€	40 717€
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80 471€	58 493€	53 619€	48 744€
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	96 391€	70 790€	64 891€	58 992€
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	114 109€	83 085€	76 163€	69 237€
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	128 402€	93 720€	85 911€	78 101€
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5^o	+ 14 312€	+ 10 646€	+ 9 758€	+ 8 871€

- **Modalités de révision des plafonds de loyer et de ressources des locataires.**

Le décret 2010-1601 du 20 décembre 2010 modifie les règles d'indexation des plafonds :

A compter du 1^{er} janvier 2011 :

- Les plafonds de loyer sont désormais révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence.
- Les plafonds de ressources sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'IRL constatée au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence.



REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE FISCAL

Le non-respect des conditions posées par la loi entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Cas de remise en cause les plus fréquents :

- Le **non-respect des conditions de location** pendant la période d'engagement.
Exception : lorsque l'un de ces événements intervient à la suite d'une invalidité de 2^{ième} ou 3^{ième} catégorie, du licenciement ou du décès de l'un des époux soumis à une imposition commune.
- **Vente ou donat**ion du logement avant la fin de l'engagement de location.

Sources :

Article 199 septuies du code général des impôts, et loi de finances pour 2011

Bulletin officiel des impôts 5 B-17-09 relatif au dispositif Scellier

Bulletin officiel des impôts 5 B-5-11 relatif aux plafonds de loyer et de ressources.



SYNTHESE DU DISPOSITIF SCCELLIER

	SCCELLIER	SCCELLIER INTERMEDIAIRE
Engagement de location :	9 ans	9 ans puis sur option 3 ans renouvelable une fois.
Réduction d'impôt :	Signature de l'acte en 2009 et 2010	
	25% du prix de revient, étalée sur 9 ans	25% du prix de revient, étalée sur 9 ans. 2% par an par période de 3 ans (renouvelable 1 fois) Soit au total 37%
	Signature de l'acte en 2011*	
	Logements non BBC 13% du prix de revient, réparti sur 9 ans Logements BBC 22% du prix de revient, réparti sur 9 ans	Logements non BBC 13 % du prix de revient, réparti sur 9 ans. 1.67% par an par période de 3 ans (renouvelable 1 fois) Soit au total 23% Logements BBC 22 % du prix de revient, réparti sur 9 ans. 1.67% par an par période de 3 ans (renouvelable 1 fois) Soit au total 32%
	Signature de l'acte en 2012	
	Logements non BBC 9% du prix de revient, réparti sur 9 ans Logements BBC 18% du prix de revient, réparti sur 9 ans	Logements non BBC 9 % du prix de revient, réparti sur 9 ans. 1.67% par an par période de 3 ans (renouvelable 1 fois) Soit au total 19% Logements BBC 18 % du prix de revient, réparti sur 9 ans. 1.67% par an par période de 3 ans (renouvelable 1 fois) Soit au total 28%
Abattement sur les loyers	NON	30%
Location Ascendant Descendant	OUI	NON
Loyers plafonnés	OUI	OUI
Ressources du locataire plafonnées	NON	OUI

*Hors mesures transitoires (enregistrement du contrat de réservation avant le 31 décembre)

SERVICE DES ÉTUDES FINANCIÈRES ET FISCALES

