



Source : Ministère du logement

Dispositif "Scellier" : logements anciens réhabilités et logements neufs

A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement, ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Celle-ci ne peut toutefois pas s'appliquer pour les opérations réalisées en zone C.

L'investisseur a le choix entre deux options :

- Le dispositif « Scellier » avec réduction d'impôt répartie sur neuf ans. Le bailleur s'engage alors à respecter des plafonds de loyers ;
- Le dispositif « Scellier intermédiaire » avec réduction d'impôt répartie sur neuf, douze ou quinze ans, à laquelle s'ajoute une déduction spécifique de 30 %. Le bailleur s'engage alors à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources et à respecter des plafonds de loyers (plus contraignants que ceux du dispositif « Scellier »).

Pour les investissements réalisés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010, cette réduction d'impôt coexiste avec le dispositif « Robien recentré ».

Champ d'application

Sont concernés :

- l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
- les logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, d'une demande de permis de construire, sous réserve que la construction soit achevée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette demande ;
- l'acquisition entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements, sous réserve que les travaux de transformation soient achevés au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette acquisition ;
- les logements acquis, qui font l'objet de travaux de réhabilitation par le contribuable ;
- l'acquisition entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence (décret du 30.1.02) et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles de logements neufs (arrêté du 19.12.03 : JO du 21.12.03).

Ce régime de réduction d'impôt concerne les propriétés urbaines situées en France (métropole et DOM), dans les zones A, B1 et B2. Les investissements en zone C sont exclus (arrêté du 30.12.08 : JO du 31.12.08).

Le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec :

- la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM ;
- la réduction d'impôt dans le secteur du tourisme ;
- la réduction d'impôt dans les résidences hôtelières à vocation sociale ;
- la réduction d'impôt au titre du dispositif « Malraux » ;
- la déduction au titre de l'amortissement Robien.

Caractéristiques du dispositif Scellier

Engagement de location

- 9 ans

Réduction d'impôt

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010
- 20 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et en 2012

Au titre d'une même année, il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour un seul logement.

Report de la réduction d'impôt

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

Restrictions concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur.

Plafonds de loyer

Baux conclus en 2010

Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée.

Les plafonds de loyers mensuels (hors charges) sont les suivants :

Plafond de loyer au m²

Zone A	21,72 €
Zone B1	15,10 €
Zone B2	12,35 €

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif "Robien recentré".

Caractéristiques du dispositif Scellier intermédiaire

Engagement de location

- 9, 12 ou 15 ans

Réduction d'impôt

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010
- 20 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et en 2012

Au titre d'une même année, il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour un seul logement.

Au-delà de la période minimale de location de neuf ans, le contribuable peut bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix de revient du logement.

Report de la réduction d'impôt

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

Restrictions concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, ni être un descendant ou un ascendant.

Plafonds de loyer et de ressources

Ces dispositifs sont soumis au respect de conditions de loyers et de ressources du locataire.

Les plafonds de loyers mensuels (hors charges) sont les suivants :

Plafond de loyers au m ²	
Zone A	17,38 €
Zone B1	12,08 €
Zone B2	9,88 €

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif "Borloo neuf".

- Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2010, les plafonds de ressources des locataires sont les suivants :

Lieu de location			
Composition du foyer locataire	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)
Personne	44 306	32 910	30 168
Couple	66 215	48 328	44 302
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79 595	57 857	53 036
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342	70 020	64 185
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867	82 181	75 334
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005	92 700	84 976
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 14 156	+ 10 530	+ 9 652

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif "Borloo neuf".

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2008.

Avantages et engagements

Dispositif "Scellier"

Avantage fiscal

Si vous achetez un logement neuf ou assimilé, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % pour un investissement réalisé en 2009 et 2010, et à 20 % les années suivantes. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenue dans la limite d'un montant de 300.000 €.

Exemple : Vous achetez un appartement en juin 2009 d'une valeur de 80.000 € que vous mettez en location en septembre 2009. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant total de 20.000 € répartie sur 9 ans (2.222 € par an). Un investissement identique réalisé en 2011 permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 16.000 € (1.777 € par an pendant 9 ans).

Engagements

Vous louez votre logement nu :

- pendant neuf ans,
- à un locataire qui utilise le logement à usage d'habitation principale,
- les ressources du locataire ne sont pas plafonnées, et il est possible de louer à un ascendant ou descendant à condition qu'il soit détaché du foyer fiscal du bailleur,
- pour un loyer inférieur à un plafond.

La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le saviez-vous ?

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur.

Si un logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, et s'il est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt peut également bénéficier au contribuable au titre des souscriptions de parts de SCPI suivant des conditions particulières.

Dispositif "Scellier intermédiaire"

Avantage fiscal

Si vous achetez un logement neuf ou assimilé, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % pour un investissement réalisé en 2009 et 2010, et à 20 % les années suivantes. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenue dans la limite d'un montant de 300.000 €.

Si à l'issue de la période de location initiale de neuf ans, le logement reste loué dans les conditions prévues par le dispositif, vous pouvez bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt égal à 2 % du prix de revient du logement pendant six années supplémentaires, par période de trois ans.

Exemple : Vous achetez un appartement en juin 2009 d'une valeur de 80.000 € que vous mettez en location en septembre 2009. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant total de 20.000 € répartie sur 9 ans (2.222 € par an). Vous pouvez ensuite bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt pouvant atteindre 9.600 €. Un investissement identique réalisé en 2011 permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 16.000 € (1.777 € par an pendant 9 ans), et d'un éventuel supplément de réduction d'impôt pouvant atteindre 9.600 €.

Engagements

Vous louez votre logement nu :

- pendant neuf, douze ou quinze ans,
- à un locataire qui utilise le logement à usage d'habitation principale,
- les ressources du locataire sont plafonnées, et il n'est pas possible de louer à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou un descendant,
- pour un loyer inférieur à un plafond.

La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le saviez-vous ?

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, ni être un ascendant ou un descendant.

Si un logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, et s'il est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt peut également bénéficier au contribuable au titre des souscriptions de parts de SCPI suivant des conditions particulières.