

# CIRCULAIRE

[www.fpcfrance.fr](http://www.fpcfrance.fr)  
[contact@fpcfrance.fr](mailto:contact@fpcfrance.fr)

Service juridique

7 janvier 2010

**Thème :** FISCALITÉ

**Catégorie :** Réduction d'impôt

**Classement :** 1001-001

**Références :** Circulaires FPC 901-003 et 912-004

---

*Loi de finances pour 2010 : Mise à jour*  
**Réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif privé**  
**DISPOSITIF SCELLIER**

---

**Mise à jour :** L'actualisation de la présente Circulaire porte sur les modifications apportées par les articles 82 et 83 de la Loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 (JO 31/12/2009), concernant

- le « verdissement » de la réduction d'impôt ;
- son extension dans les communes classées en zone C par agrément ministériel ;
- la suppression du cumul possible entre la réduction d'impôt et les avantages fiscaux accordés aux acquisitions de logements financés par un prêt locatif social (PLS) ;
- les conditions du report de la réduction d'impôt.

*Quelques mois après la création d'une nouvelle réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif privé, dénommé dispositif « SCELLIER », du nom du parlementaire ayant déposé l'amendement créant cet avantage fiscal, l'Administration fiscale publie l'instruction<sup>1</sup> relative à ce dispositif commentée par la présente Circulaire, qui expose :*

- I- Les logements éligibles (MAJ)*
- II- Les bénéficiaires*
- III- Les conditions de location du bien*
- IV- Le montant de la réduction d'impôt (MAJ)*
- V- Les obligations déclaratives de l'acquéreur*
- VI- Les cas de remise en cause*
- VII- L'articulation avec d'autres dispositifs fiscaux (MAJ)*
- VIII- Précisions relatives aux souscriptions de parts de SCPI*

---

<sup>1</sup> Vous pouvez retrouver l'instruction fiscale 5 B-17-09 du 12 mai 2009 (BOI N°52 du 15 mai 2009) dans le dossier consacré à l'investissement locatif dans votre Espace adhérent.

## I- LES LOGEMENTS ÉLIGIBLES

### A/ LES ACQUISITIONS ÉLIGIBLES

#### 1- Les acquisitions de logements neufs ...

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions d'un logement neuf réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique. Peu importe que la demande de permis de construire ait été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**La notion de logement neuf :** Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Ainsi, il est admis de considérer comme neufs les appartements témoins d'un programme immobilier.

**Les ventes successives :** La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne lui fait pas perdre le caractère de logement neuf pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

**Les logements préalablement loués :** En revanche, ne peuvent pas être considérés comme neufs les logements dont la première location a pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur. **Cela étant, il est toutefois admis de considérer comme neufs pour l'application de la réduction d'impôt, les logements mis en location au cours de l'année 2009 par les sociétés de construction-vente, à condition que l'acquisition desdits logements intervienne avant l'expiration du 12<sup>e</sup> mois suivant celui au cours duquel le bail a été conclu** (cf. § 2 Fiche N°2 Logements, p. 27).

A cet égard, dans un courrier du 12 octobre 2009, la DLF précise que « pour l'application de cette mesure de tempérament, les sociétés auxquelles il est fait référence s'entendent des sociétés civiles de construction-vente mentionnées à l'article 239 *ter* du Code général des impôts, ainsi que, d'une manière plus générale, de toutes les sociétés, qu'elle qu'en soit la forme, qui exercent à titre principal ou non, une activité de construction-vente ». Partant, les logements loués en 2009 par des sociétés de construction-vente, peu importe qu'elles aient la forme civile ou commerciale, sont éligibles à la réduction d'impôt dite SCCELLIER, dès lors que l'acquisition desdits logements intervient avant l'expiration du 12<sup>e</sup> mois suivant celui au cours duquel le bail a été conclu.

#### 2- ... réservés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009

Comme nous vous l'indiquions dans notre précédente Circulaire, l'acquisition d'un logement neuf ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et dont la vente définitive est postérieure à cette date ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

#### 3- ... Qui respectent la réglementation thermique en vigueur

##### **3.1- La réglementation thermique applicable aux logements éligibles**

Les logements doivent respecter la réglementation thermique en vigueur pour ouvrir droit à la réduction d'impôt.

La réglementation thermique en vigueur s'entend de celle applicable à la date du dépôt de la demande de permis de construire de la construction concernée.

Rappelons que la réglementation thermique 2000 (RT 2000) s'applique aux constructions neuves ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée entre le 2 juin 2001 et le 31 août 2006 et que la réglementation thermique 2005 (RT 2005) s'applique aux constructions neuves ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2006.

**Les logements soumis à la RT 2000 : Les logements soumis à la RT 2000 comme ceux soumis à la RT 2005 peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies.**

### **3.2- L'éco-conditionnalité**

Précisons que par éco-conditionnalité, il convient d'entendre l'obligation pour le contribuable qui prétend à la réduction d'impôt, de justifier du respect de la RT « *selon des modalités qui seront ultérieurement, et au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2010, définies par décret* ».

Cette éco-conditionnalité ne s'applique pas à tous les logements. **Elle « s'applique aux logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter de la publication du décret précité ».**

Le décret ainsi visé est l'un des décrets d'application du projet de loi Grenelle II. En effet, dans le cadre de la Loi de finances pour 2009 qui a imposé cette même éco-conditionnalité à d'autres dispositifs fiscaux en faveur des investissements locatifs (cf. Robien- Borloo), il a été précisé que de ce décret d'application « *ne serait pas publié avant l'entrée en vigueur de l'obligation prévue par la loi d'application du Grenelle de l'environnement, pour le maître d'ouvrage de fournir à l'issue de l'achèvement des travaux à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document, établi par un tiers indépendant et attestant que le maître d'ouvrage a pris en compte la réglementation thermique. En d'autres termes, ce document servirait non seulement à satisfaire la nouvelle obligation introduite par la loi d'application du Grenelle mais aussi à bénéficier de l'avantage fiscal* » (cf. exposé des motifs).

En aucun cas, **ce décret n'a vocation à limiter l'application de la réduction d'impôt SCELLIER aux logements respectant la RT 2005. Il s'agit simplement de la conséquence de son application dans le temps.** Il n'est non plus question, à ce jour, que ce décret réserve le bénéfice de la réduction d'impôt à des logements anticipant la RT (ex. : BBC). Ces logements neufs, qui vont au-delà des exigences de la RT 2005, sont éligibles au même titre que ceux soumis à la RT 2000 ou 2005.

Il convient donc de distinguer **trois cas** :

- Les logements soumis à la RT 2000 qui ne seront pas soumis à l'éco-conditionnalité, dès lors que leur demande de permis de construire est nécessairement antérieure à la date de publication du décret à paraître relatif à l'éco-conditionnalité ;
- Les logements soumis à la RT 2005, dont la demande de permis de construire est antérieure à la publication du décret, qui ne seront donc pas soumis à l'éco-conditionnalité ;
- Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après publication du décret, qui seront nécessairement des logements en RT 2005, et qui seront soumis à l'éco-conditionnalité, du fait de la date de dépôt de leur demande de permis de construire.

Enfin, avant la publication de ce décret, il est possible de vendre un logement neuf en SCELLIER ; l'acquéreur n'étant pas tenu, dans ce cas, de justifier du respect de cette éco-conditionnalité pour les raisons susvisées.

#### 4- ... situés dans des zones tendues : Le zonage<sup>2</sup>

Enfin, la Loi de finances rectificative pour 2008 limitait la réduction d'impôt aux seuls logements situés dans des communes « *se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements* », et plus précisément dans les **zones 1, 2 et 3, qui correspondent aux zones A, B1 et B2 du zonage établi pour l'application des amortissements « Robien recentré » et « Borloo populaire »<sup>3</sup>**.

Les logements neufs, situés en zone C, acquis après le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ne pouvaient donc pas bénéficier de la réduction d'impôt. En revanche, les logements neufs, situés en zone C, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 4 mai 2009, acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2009, pouvaient faire l'objet d'un amortissement fiscal (« Robien recentré » ou « Borloo populaire »).

**La Loi de finances pour 2010 a introduit un élément de souplesse dans ce zonage et étend le bénéfice de la réduction d'impôt aux logements implantés dans des communes situées en zone C, dès lors qu'elles ont fait l'objet d'un agrément ministériel. Les modalités de la procédure d'agrément doivent être précisées par un décret que le Ministre du Budget s'est engagé à prendre dans un délai très bref « de l'ordre de trois mois suivant la promulgation de la loi », dans laquelle « le préfet aura naturellement un rôle à jouer. Connaissant le terrain, il devra instruire le dossier et donner son opinion »<sup>4</sup>.**

**Entrée en vigueur du nouveau zonage :** S'agissant du zonage, deux précisions doivent être apportées :

- D'une part, **le zonage retenu est celui applicable à la date d'acquisition du logement** ;
- D'autre part, depuis la parution du nouveau zonage, fixé par l'arrêté du 29 avril 2009, le zonage applicable est défini selon la date d'acquisition du logement :
  - . **Pour les acquisitions de logements réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 3 mai 2009 : le zonage applicable est celui défini par l'arrêté du 10 août 2006\*** ;
  - . **Pour les acquisitions réalisées depuis le 4 mai 2009 : le zonage applicable est celui défini par l'arrêté du 29 avril 2009\***.

\* Vous pouvez retrouver le classement des communes établi par ces deux arrêtés dans le dossier consacré à l'investissement locatif sur le site Intranet (Espace adhérents).

#### 5- Un logement par an par contribuable

Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt, au titre d'**une même année d'imposition**, qu'à raison de l'acquisition d'**un seul logement**.

**Les acquisitions successives :** Précisons qu'un même contribuable peut acquérir plusieurs logements chacune des 4 années d'application de la réduction d'impôt. Peu importe que leur achèvement intervienne la même année.

*Ex. : Un même investisseur achète en VEFA deux logements, l'un en 2010 et l'autre en 2011, l'achèvement de ces deux logements devant intervenir en 2012. Il pourra prétendre aux deux réductions d'impôt la même année : celle de leur achèvement, en 2012.*

<sup>2</sup> Cf. Circulaire FPC 905-001.

<sup>3</sup> Cf. art. 18-0 *ter* de l'annexe IV du Code général des impôts, issu de l'arrêté du 30 décembre 2008.

<sup>4</sup> Cf. extraits de la séance du 13/11/2009 à l'Assemblée nationale.

En 2009, un même contribuable peut acheter plusieurs logements, dont un seulement pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt SCELLIER, les autres pouvant donner lieu à d'autres avantages fiscaux (ex. Robien recentré).

*Ex. : Un même investisseur achète en VEFA deux logements en 2009. Il pourra bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'un d'entre eux, l'autre pourra lui ouvrir droit à un amortissement fiscal type « Robien recentré ».*

## **B/ LES TRAVAUX ÉLIGIBLES**

Sont également éligibles les acquisitions de locaux faisant l'objet de travaux de transformation ou de réhabilitation notamment.

### **1- Les logements que le contribuable fait construire**

La réduction d'impôt s'applique également au logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Précisons qu'est principalement visée dans cette hypothèse la construction d'une maison individuelle dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, l'achèvement de la construction doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de la demande de permis de construire ; peu importe que l'achèvement intervienne au-delà du 31 décembre 2012.

### **2- Les acquisitions de logements faisant l'objet de travaux de transformation**

La réduction d'impôt s'applique au local affecté à un usage autre que l'habitation acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et que le contribuable transforme ensuite en logement (cf. § 24 et s., p.30). Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, l'achèvement des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de l'acquisition du local destiné à être transformé ; peu importe que l'achèvement intervienne au-delà du 31 décembre 2012.

### **3- Les acquisitions de logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation**

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence et qui font l'objet, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (cf. § 12 et s., p.28). Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, les travaux de réhabilitation doivent être réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012. L'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard au 31 décembre 2012.

Notons, à cet égard, que l'instruction évoque l'hypothèse de la réalisation de ces derniers travaux (réhabilitation et transformation) dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover.

### **4- Les acquisitions de locaux inachevés destinés à un usage d'habitation**

Enfin, l'instruction fiscale autorise également l'application de la réduction d'impôt à l'acquisition d'un local inachevé réalisée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire (cf. § 39 et s., p.33). Peu importe la date de dépôt de la demande de permis de construire, qu'elle soit antérieure ou non au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Peu importe également la destination initiale du local (habitation ou autre).

Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, l'achèvement de la construction doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de la demande de permis de construire. Par mesure de tempérament, il est admis que l'achèvement du logement puisse intervenir au plus tard au 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de l'acquisition du local inachevé.

## C/ LES LOGEMENTS EXCLUS

### **La réduction d'impôt n'est pas applicable :**

- aux logements dont le droit de propriété est démembré ;
- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine ;
- **aux acquisitions de logements financées par un prêt locatif social (PLS).**

**Dispositions transitoires :** Précisons que le cumul de la réduction d'impôt et des avantages fiscaux accordés au titre du PLS-bailleur privé demeure applicable pour les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010. En revanche, **les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 n'ouvrent pas droit à ce cumul.**

## II- LES BÉNÉFICIAIRES

La réduction d'impôt s'applique aux contribuables, personnes physiques ou morales (SCI et SCPI), fiscalement domiciliés en France.

**La notion de contribuable :** La Loi limitant l'avantage fiscal à un logement par an par contribuable, l'instruction précise les conditions d'application de la réduction d'impôt en cas d'acquisition par un couple ou un futur couple ainsi qu'en SCI. L'instruction fiscale précise que « **le contribuable s'entend du foyer fiscal** ».

## A/ LES ACQUISITIONS EN COUPLE OU FUTUR COUPLE

Il est précisé que l'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

Lorsque deux personnes ayant chacune acquis distinctement un logement au titre d'une même année d'imposition sont, postérieurement à cette acquisition, soumis à imposition commune du fait d'un mariage ou de la conclusion d'un PACS, le nouveau foyer fiscal ainsi constitué continue de bénéficier de la réduction d'impôt au titre de chacune des acquisitions antérieures, dans la limite du plafonnement des niches fiscales.

## B/ LES ACQUISITIONS EN SCI

En cas d'acquisition réalisée par une SCI, la réduction d'impôt est limitée à **un seul logement par an par SCI.**

*Ex. : Dans le cas de l'acquisition en 2010 de deux logements neufs achevés par une SCI constituée de deux personnes physiques, associés à parts égales, l'instruction indique que « seule l'acquisition d'un de ces deux logements pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt » (cf. §54, p.16).*

Dans le cas d'un investisseur, personne physique, associé dans plusieurs SCI, chacune ayant acquis un seul logement par an, ce dernier bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de ses parts dans une seule de ces SCI. Interrogée sur cette hypothèse, l'Administration fiscale précise que **le contribuable ne peut pas cumuler les réductions d'impôts auxquelles il peut prétendre au prorata de ses parts dans chaque SCI**, la Loi excluant le cumul des réductions d'impôt au titre de parts détenues dans plusieurs SCI. **Il en va autrement des souscriptions de parts dans les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)**. En cas de souscription de parts dans plusieurs SCPI, le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions (cf. § 55, p. 16), étant précisé que le montant total des souscriptions de parts de SCPI pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder 300 000 € pour un même contribuable.

Enfin, lorsque deux personnes physiques constituent à parts égales une SCI, qui acquiert un logement neuf éligible à la réduction d'impôt, chacun des associés peut bénéficier de la réduction d'impôt à hauteur de ses parts dans la SCI (soit, 25% du prix d'acquisition /2). « Si ces deux personnes physiques forment un couple soumis à imposition commune, la réduction d'impôt dont bénéficie chacun d'eux s'impute sur l'impôt sur le revenu dû par le couple » (cf. § 53, p.16).

### III- LES CONDITIONS DE LOCATION DU BIEN

#### A/ LES DISPOSITIONS COMMUNES

La Loi conditionne le bénéfice de la réduction d'impôt à l'engagement du contribuable de louer le bien nu à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de neuf ans. Ceci exclut donc les logements loués en tant que résidence secondaire ou saisonnière.

**L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble** ou de son acquisition si elle est postérieure.

#### B/ LES CONDITIONS DE LOCATION EN « SCPELLIER CLASSIQUE »

##### 1- Le plafonnement des loyers

**Les ressources du locataire ne sont pas plafonnées, en revanche, les loyers le sont.** Les plafonds retenus sont ceux fixés pour l'application de l'amortissement « Robien recentré » et reproduits ci-après :

Plafonds de loyer par m <sup>2</sup> en euros		
Zone 1*	Zone 2	Zone 3
21,65	15,05	12,31

\* Rappelons que pour déterminer le zonage applicable, il convient de revenir **celui applicable à la date qu'acquisition du bien** (cf. §11, p.6 et §31 p.11).

##### 2- L'interdiction de louer le bien à un membre du foyer fiscal

**La Loi interdit toute location conclue avec un membre du foyer fiscal** ou, si le logement est la propriété d'une SCI, avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de l'un de ses associés. Il est donc possible de louer le bien au salarié de la société propriétaire du logement ou à un étudiant, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un enfant du contribuable rattaché au foyer fiscal de ses parents.

### 3- La location déléguée

Le logement loué doit être nu. Toutefois, il est admis que le locataire puisse bénéficier de prestations de nature hôtelière ou médicale sous réserve notamment que les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé (cf. §6, p.35). Ainsi, le logement loué peut être situé dans une résidence de retraite, dans une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

#### **C/ LES CONDITIONS DE LOCATION EN « SCELLIER INTERMÉDIAIRE »**

Le logement ouvrant droit à la réduction d'impôt peut être loué dans le secteur intermédiaire. **Cet engagement est pris par l'investisseur dès la signature du premier bail et doit être respecté pendant toute la période d'engagement de location, initiale ou prorogée.**

La location du bien consentie dans le secteur intermédiaire implique de respecter des plafonds de loyer mais également de ressources du locataire et ouvrent droit, en contrepartie, à des avantages complémentaires (cf. Fiche N°6 de l'instruction fiscale, p.47 et s.)

#### 1- Le plafonnement des loyers et des ressources du locataire

Les loyers sont plafonnés comme suit :

Plafonds de loyer par m <sup>2</sup> en euros		
Zone 1	Zone 2	Zone 3
17,32	12,04	9,85

*\* Rappelons que pour déterminer le zonage applicable, il convient de revenir celui applicable à la date qu'acquisition du bien (cf. §11, p.6 et §31 p.11).*

La location ne peut être consentie qu'à des locataires répondant aux plafonds de ressources reproduits ci-après, étant précisé que les ressources prises en compte pour l'appréciation de cette condition, sont celles figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (N-2) **précédant celle de la signature du contrat de location.**

Plafonds de ressources			
Composition du foyer	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Personne seule	43 753	32 499	29 791
Un couple	65 389	47 725	43 749
Personne seule ou couple + 1	78 602	57 135	52 374
Personne seule ou couple + 2	94 153	69 146	63 384
Personne seule ou couple + 3	111 459	81 156	74 394
Personne seule ou couple + 4	125 421	91 544	83 916
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 13 979	+ 10 398	+ 9 531

#### 2- La possibilité de suspendre la location pour mettre le bien à la disposition d'un ascendant/descendant

Le principe selon lequel la location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une SCI, avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de l'un de ses associés, est applicable.

**Attention ! La location ne peut être consentie à un ascendant ou un descendant du bailleur.** Ainsi, la location du bien à un enfant du contribuable, quand bien même il ne serait pas rattaché au foyer fiscal de ses parents, n'est pas possible, à l'exception du cas exposé ci-après. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une SCI, le locataire non seulement ne peut être ni un associé, ni un membre du foyer fiscal des associés, mais il ne doit pas non plus être un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

Le propriétaire-bailleur peut suspendre son engagement de location à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition à titre onéreux ou gratuit d'un ascendant ou descendant, pour une durée qui ne saurait excéder neuf ans, pendant lesquels la réduction d'impôt n'est pas appliquée.

### 3- Les avantages complémentaires

#### *3.1- La déduction spécifique de 30% des loyers*

La location du bien dans le secteur intermédiaire ouvre droit au contribuable de bénéficier, en plus de la réduction d'impôt et pendant toute la période de location, initiale ou prorogée, d'une déduction spécifique fixée à 30 % des revenus bruts tirés de la location de ce logement.

**Attention !** La réduction d'impôt s'applique aux revenus globaux alors que la déduction spécifique s'applique aux revenus fonciers (sur l'application du régime micro-foncier : cf. § 60, p.17).

#### *3.2- Le complément de réduction d'impôt*

La Loi permet à l'investisseur de proroger la location au-delà de la période initiale de neuf ans, par période de trois ans, pendant au plus six années supplémentaires. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle est égale à 2 % du prix de revient ou d'acquisition du logement.

## IV- LE MONTANT DE LA RÉDUCTION

### A/ TAUX / PLAFOND

Aux termes de la Loi de finances pour 2010, le taux de la réduction d'impôt est défini comme suit, dans limite du **plafond retenu de 300 000 €**:

<i>Logements concernés</i>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Logements « non-BBC »</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>
<b>Logements « BBC »</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>

**Attention !** Le taux applicable est celui en vigueur lors de la date d'acquisition du bien et non de lors de l'achèvement du bien.

*Ex. : Acquisition d'un logement en VEFA en avril 2009 dont l'achèvement est prévu en janvier 2011, le taux de réduction applicable à cette acquisition est de 25% (et non 20%).*

## B/ ASSIETTE

La réduction d'impôt est calculée sur le **prix de revient ou d'acquisition du logement**.

## C/ FAIT GÉNÉRATEUR & DURÉE

Le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

*Ex.1 : Acquisition d'un logement neuf achevé en avril 2009, le contribuable pourra bénéficier de la réduction d'impôt en 2009.*

*Ex.2 : Acquisition d'un logement en avril 2009 dont l'achèvement doit intervenir en janvier 2010, le contribuable bénéficiera de la réduction d'impôt en 2010.*

La réduction d'impôt est répartie sur **neuf années**.

## D/ REGLES D'IMPUTATION

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (achèvement ou acquisition : cf. supra).

**Attention !** L'acquisition d'un logement neuf en l'état futur d'achèvement, éligible à la réduction d'impôt, ouvre droit à cet avantage fiscal, dont le contribuable bénéficiera l'année d'achèvement et d'engagement de mise en location du bien (cf. exemples supra). A cet effet, il joindra à sa déclaration d'impôt au titre de l'année d'achèvement du logement, l'engagement de louer le bien (cf. §2, p.54).

Elle est **répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année**.

Précisons que peu importe que le bien ait été achevé (ou acquis) en début ou fin d'année, la réduction d'impôt est acquise au titre de l'année d'achèvement (ou d'acquisition) du bien. **Il n'y a pas d'application prorata temporis de la réduction d'impôt.**

**Le report :** 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, **la Loi de finances pour 2010 précisant que le report de la fraction de la réduction d'impôt qui n'a pu être imputée au cours des neuf premières années n'est effectif les six années suivantes que pour autant que le logement soit maintenu à la location pendant lesdites années.**

## V- LES OBLIGATIONS DECLARATIVES DE L'ACQUEREUR

Le Décret du 8 juillet 2009<sup>5</sup> précise les obligations déclaratives pour les contribuables, personnes physiques ou morales (SCI, SCPI), qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt. Il ne comporte aucune mention relative à l'éco-conditionnalité, le décret relatif à cette condition correspondant à l'un des décrets d'application du projet de loi Grenelle II (cf. Circulaire FPC 907-004). Il modifie le Code général des impôts afin de **préciser les documents que les contribuables devront fournir aux services fiscaux au titre de cet avantage fiscal.**

<sup>5</sup> Décret n° 2009-844 du 8 juillet 2009 pris pour l'application de l'article 199 septuies du code général des impôts relatif à la mise en location de logements ainsi qu'aux souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier (JO 10/07/2009) – cf. Circulaire FPC 907-015

Suite aux interrogations de la FPC concernant les pièces exigées dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire (ex. : CCMI) mais également dans le cas de l'acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement, la Direction de la Législation fiscale a apporté des précisions sur les pièces que l'acquéreur, contribuable, doit produire aux services fiscaux (cf. Circulaire FPC 911-004).

Ces informations et précisions sont reprises dans le tableau récapitulatif ci-après.

Rappelons que l'instruction fiscale du 15 mai 2009 reprend la liste de ces documents dans une fiche dédiée (cf. fiche N°8, p.54 et suivantes), qui précise les pièces exigées en cas de location déléguée ainsi que dans le cas d'une acquisition via une SCI. Elle indique également les obligations déclaratives des SCPI et de leurs associés.

<b>PIECES A PRODUIRE</b>
<b>Acquisition d'un logement neuf :</b>
<p><b>1. une note</b> (cf. modèle à l'annexe 7 de l'instruction) comportant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identité et l'adresse du contribuable ;</li> <li>- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;</li> <li>- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;</li> <li>- l'engagement de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale, pendant une durée de neuf ans au moins, à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal. Cet engagement prévoit en outre que le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret ;</li> <li>- les modalités de calcul de la réduction d'impôt.</li> </ul> <p><b>2. une copie du bail.</b></p> <p>Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure : joindre le contrat de bail à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé.</p> <p>En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location ou de la ou des périodes prorogées : joindre à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, copie du nouveau bail.</p> <p><b>Cas d'une location dans le secteur intermédiaire :</b></p> <p><b>3. Pour le bénéfice de la déduction spécifique des loyers : copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.</b></p> <p>En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location : joindre à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.</p> <p><b>NB</b> Pour le bénéfice du complément de réduction d'impôt (max. 12%), en l'absence de changement de locataire, aucune obligation déclarative spécifique n'est prévue.</p>
<b>Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les états et attestations relatifs au caractère décent du logement et aux performances techniques du logement (voir modèle figurant à l'annexe 8 de l'instruction) ;</li> <li>- lorsqu'il est requis, le constat de risque d'exposition au plomb.</li> </ul>

#### Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement :

- copie de la de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ;
- une note précisant la nature de l'affectation précédente des locaux ;
- production de factures d'entreprises établies à au nom de l'acquéreur pour justifier du paiement des travaux ; toutefois, l'acquéreur d'un immeuble en état futur de rénovation, qui n'est pas en mesure de produire des factures d'entreprises à son nom, justifie du paiement effectif des travaux par la production d'une copie du contrat de vente d'immeuble à rénover.

#### Construction d'un logement par le contribuable :

- copie de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- et, le cas échéant, à la demande de l'administration, production de la copie du dépôt [de la demande] du permis de construire, accompagnée des pièces attestant de leur réception par l'administration.

## VI- LES CAS DE REMISE EN CAUSE

Le bénéfice de la réduction d'impôt est remis en cause pour l'année au cours de laquelle les conditions d'éligibilité ne sont plus remplies. Plus précisément, **l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue**. Cette remise en cause intervient dans le délai de reprise, soit au plus tard avant le 31 décembre de la 3<sup>e</sup> année de la survenance de l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal (pour plus de détails : cf. Fiche N°9 de l'instruction, p. 60 et s.).

**Quid en cas de vacance de la location ?** Le bénéfice de la réduction d'impôt peut être remis en cause en cas de non respect de l'engagement de location notamment lorsque **le bien a été mis en location tardivement** (+ 12 mois suivant l'achèvement ou l'acquisition du bien) ou que **la location a été interrompue, sous la réserve suivante**. En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Cependant, l'Administration fiscale admet une période de vacance, dès lors que le propriétaire établit qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise à la location ne sont pas dissuasives. A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, il sera procédé à la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue.

En outre, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le manquement à l'engagement de location est consécutif à **l'invalidité ou au licenciement du contribuable**.

**Quid en cas de décès ?** Le bénéfice de la réduction d'impôt n'est pas non plus remis en cause en cas de démembrement du droit de propriété du bien loué consécutif au décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Dans ce cas, le conjoint survivant peut demander la reprise du dispositif à son profit, pour la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit suite au décès. La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.

**Quid en cas de séparation ?** En cas de divorce, de rupture d'un PACS ou d'une séparation intervenant pendant la période couverte par l'engagement de location, il est admis que le nouveau contribuable (ex. : en cas de divorce, l'ex-époux attributaire du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt) peut demander la reprise à son profit du dispositif. S'il ne demande pas cette reprise, la réduction d'impôt fait l'objet d'une remise en cause.

## VII- ARTICULATION AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS FISCAUX

### A/ OPTION

**Pour un même logement, acquis en 2009, le contribuable aura le choix entre soumettre son acquisition au régime de la réduction d'impôt ou d'un amortissement fiscal** type « Robien recentré » ou « Borloo populaire », la Loi prévoyant que l'application de la réduction d'impôt, au titre d'un même logement est exclusive de la déduction au titre de l'amortissement.

En revanche, en 2009, un même contribuable peut acheter plusieurs logements, dont un seulement pourra ouvrir droit à la réduction d'impôt SCCELLIER, les autres pouvant donner lieu à d'autres avantages fiscaux (ex. amortissement fiscal type « Robien recentré » ou « Borloo populaire ») (cf. supra).

### B/ NON-CUMUL

En outre, un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues au titre des investissements réalisés dans :

- les résidences de tourisme classées situées dans les zones de revitalisation rurale ;
- les résidences hôtelières à vocation sociale ;
- les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer ;
- la restauration d'immeubles bâtis (« dispositif Malraux »).

### C/ CUMULS POSSIBLES

En revanche, la réduction d'impôt peut être cumulée avec :

- **le crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergies**

L'instruction précise que la réduction d'impôt SCCELLIER est compatible avec ce crédit d'impôt, « *s'agissant des logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation comportant l'installation d'équipements éligibles au crédit d'impôt précité.* ».

Elle est également applicable aux logements acquis en l'état futur d'achèvement qui intègrent des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, des équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales, etc. (Cf. Circulaire FPC 901-008).

- **la réduction d'impôt accordée au titre de l'acquisition d'un logement dans une résidence avec services** (dispositif BOUVARD)

Suite à la création de la réduction d'impôt Scellier, la Loi de finances pour 2009, modifiée par la Loi de finances rectificative pour 2009 du 20 avril 2009, a créé une nouvelle réduction d'impôt, dite Bouvard, en faveur des résidences avec services, pour laquelle il n'est fixé aucune limite quant au nombre d'acquisitions possibles dans le cadre de ce dispositif, contrairement à la réduction d'impôt Scellier (location nue) pour laquelle le bénéfice de cet avantage fiscal est limité à l'acquisition d'un logement par an par contribuable. Partant, un investisseur peut acquérir un logement (et un logement uniquement) dans le cadre d'un dispositif Scellier (location nue), qu'il peut cumuler avec l'acquisition d'un ou plusieurs logements dans le cadre du dispositif Bouvard.

- **le prêt locatif social** (PLS)

**Attention ! Rappelons qu'aux termes de la Loi de finances pour 2010, seuls les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 ouvrent droit à ce cumul.**

Un investisseur, qui opte pour la réduction d'impôt SCELLIER INTERMÉDIAIRE, peut cumuler, pour un même logement, les avantages fiscaux accordés aux investissements locatifs réalisés dans le cadre d'un PLS (ex. : TVA à taux réduit, exonération de TFPB pendant 15 ans). Dans ce cas, **les plafonds de loyer et de ressources applicables sont ceux établis au titre du PLS** et reproduits ci-après :

**Plafonds de ressources\* applicables depuis le 1<sup>er</sup> juin 2009**

*\* Rappelons que le niveau des ressources est apprécié par rapport aux revenus fiscaux de référence de l'avant-dernière année (N -2) de la signature du bail.*

Catégorie ménage	Paris + communes limitrophes	I.D.F.hors Paris	Autres régions
1	28.343	28.343	24.642
2	42.359	42.359	32.907
3	55.530	50.921	39.573
4	66.299	60.992	47.772
5	78.881	72.203	56.200
6	88.763	81.250	63.336
personne suppl.	+9.889	+9.053	+7.066

**Plafonds de loyer PLS applicables depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009**

(\*en euros par m<sup>2</sup> de surface utile)

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
12,38*	9,52	8,20	7,86	7,31

## VIII- PRECISIONS RELATIVES AUX SOUSCRIPTIONS DE PARTS DE SCPI

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, au capital initial ou aux augmentations de capital de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Pour le bénéfice de cet avantage fiscal, l'instruction fiscale précise qu'il est accordé « *à la condition que 95 % du produit de cette souscription soient exclusivement destinés à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt (...)* La condition d'affectation de 95 % de la souscription s'apprécie de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées et sans tenir compte des frais de collecte. En revanche, *il convient de retenir pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements et usuellement fixée à 5 % du montant des souscriptions.* » (cf. Fiche n°1, § 14, p. 24)

A la question posée concernant les modalités d'appréciation de cette condition, l'Administration fiscale précise, dans un rescrit fiscal en date du 17 novembre 2009 (RES N°2009/64 (FP) du 17/11/2009), que « *pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription.*

« *Ainsi, pour qu'elle ouvre droit à la réduction d'impôt, il convient que le montant de la souscription (S), net des frais de collecte (FC) et des frais de recherche des investissements (FRI), soit supérieur ou égal à 95 % de son montant net des seuls frais de collecte* », ce qui revient à **plafonner les frais de recherche des investissements à 5 % du montant de la souscription net des frais de collecte.**