

---

# Défiscalisation : Loi Scellier

Publié le 06/04/2012



*Cette loi permettait d'investir dans "le neuf" et de bénéficier d'un avantage fiscal.*

L'investissement immobilier demeure souvent une solution attractive pour se garantir un avenir financier et s'assurer un complément de revenus pour la retraite. Il était possible d'acheter dans l'immobilier neuf, grâce à l'investissement Scellier, ce dispositif permettait des avantages fiscaux.

**Le dispositif dit "Scellier" permettait aux particuliers qui achetaient un bien en vue de le louer, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012**

## **Quels sont les biens qui bénéficient de l'avantage fiscal ?**

Les biens devaient être situés dans une zone géographique délimitée par un arrêté, réparti en 3 zones, puis à partir de 2011 en 4 zones (A, B1, B2, C) les communes dans lesquelles un investissement Scellier peut-être réalisé.

L'investissement devait porter :

- sur un logement neuf (construit ou acquis) ;
- sur un bien transformé en logement dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique répondent à des normes légales ;
- sur les logements acquis vétustes et faisant l'objet de travaux de réhabilitation par l'acquéreur pour les rendre décents ;

- aux acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation ;
- aux logements non décents acquis réhabilités (les travaux ont été effectués par le vendeur).

Pour les logements acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'achèvement devait intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture du chantier.

Pour les logements que le contribuable fait construire, l'achèvement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire.

---

Ces logements devaient répondre aux normes bâtiment basse consommation (BBC) sauf si le permis de construire avait été déposé avant le 31 décembre 2011.

## **Quelles sont les obligations à respecter ?**

### **Le bailleur :**

- devait être une personne physique ou une SCI soumise à l'impôt sur le revenu ou une société civile de placements immobiliers (SCPI) ;
- devait prendre l'engagement de louer le bien en location nue (non meublé) et à usage d'habitation principale du locataire pendant 9 ans ;
- devait respecter des plafonds de loyer qui varient selon la zone où se situe le logement.

### **Le locataire :**

- devait pas faire partie du foyer fiscal du bailleur mais il pouvait être un ascendant ou un descendant ;
- devait entrer dans les lieux dans les 12 mois qui suivent l'achat ou l'achèvement des travaux.

## **L'avantage fiscal**

Le contribuable bénéficiait d'une réduction d'impôt. Le taux de cette réduction, était de :

- 13% pour les logements BBC dont la demande de permis de construire avait été déposée au plus tard le 31/12/2011,
- 6% pour les logements NON BBC dont la demande de permis de construire avait été déposée au plus tard le 31/12/2011,
- 13% pour les logements BBC dont la demande de permis de construire avait été déposée à compter du 1er janvier 2012.

**Deux mesures transitoires avaient été prévues en 2011 suite à la prorogation de ce dispositif.**

### **Prorogation des taux de réduction fiscale applicables en 2011 :**

Cette mesure s'appliquait aux investisseurs dont le contrat de réservation d'un bien avait été enregistré chez un notaire ou auprès de la recette des impôts avant le 31 décembre 2011 inclus, et dont l'acte authentique avait été régularisé au plus tard le 31 mars 2012.

### **Prorogation du dispositif SCCELLIER pour les logements non BBC :**

Le dispositif, a été supprimé à compter du 1er janvier 2012 pour les logements non BBC. Il a été maintenu pour les logements dont le permis de construire avait été déposé avant le 31 décembre 2011 inclus. Les investisseurs concernés bénéficiaient donc d'un taux de réduction de 8 % qui après rabout fiscal était de 6 %.

Un contribuable ne pouvait bénéficier de cet avantage fiscal que pour un seul logement par an, par foyer fiscal. Il pouvait donc cumuler des réductions d'impôt pour des logements acquis au cours d'années différentes.

Si une année, l'impôt était ou est inférieur au montant de la réduction, celle-ci demeure imputable

---

sur l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes (sous réserve du maintien à la location du logement).

L'assiette de la réduction d'impôt était réalisée à la double condition d'un plafonnement entre le prix de revient au mètre carré (lequel était fixé par décret en fonction de la localisation du logement) et la limite de 300.000 euros.

## **Qu'est-ce que le “Scellier Intermédiaire” ?**

Le régime SCCELLIER intermédiaire s'appliquait aux logements qui devaient obligatoirement répondre aux normes BBC, à la double condition du plafonnement des loyers et revenus des locataires. Il permettait de bénéficier des mêmes taux de réduction que les logements BBC (voir ci-dessus).

Toutefois, lorsque le logement restait loué au-delà de l'engagement de location de neuf années, une disposition spécifique existait : le contribuable continuait à bénéficier d'une réduction d'impôts au taux annuel de 5% hors rabout fiscal (après rabout fiscal, 4 %). Cette prorogation s'effectuait par période triennale pendant 6 ans maximum.

Le contribuable pouvait également prétendre, au titre de la déclaration de ses revenus fonciers, à un abattement de 30 % sur les revenus tirés de la location, imposés au titre du régime réel.

Le bailleur ne pouvait pas louer à un ascendant ou un descendant, même s'il ne faisait pas partie de son foyer fiscal.