

## Les réductions d'impôt « Scellier » et « Scellier intermédiaire »

MAJ 22/03/2012

### LE DISPOSITIF « SCCELLIER »

**Le dispositif « Scellier » vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.**

#### Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux contribuables domiciliés en France, y compris dans les DOM. Elle bénéficie également aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ainsi qu'aux sociétés civiles immobilières (SCI).

#### Quel(s) logement(s) acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à **un seul logement par an par contribuable**.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, acquis (vente notariée) entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

#### Où acheter ?

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, les logements situés dans **une commune éligible**, y compris dans les communes situées en zone C ayant l'objet d'un agrément ministériel.

#### Quelles sont mes obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit **louer le bien non meublé, de manière continue, pendant au moins 9 ans**.

Le logement doit être destiné à la **résidence principale du locataire**.

**Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble** ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant, dès lors que ce dernier ne fait pas partie du foyer fiscal.

*Ex. : Le logement peut être loué à un enfant non rattaché au foyer fiscal de ses parents.*

**Le plafonnement des loyers :** En « Scellier classique », les ressources du locataire ne sont pas plafonnées ; en revanche, les loyers le sont selon les plafonds suivants :

Plafonds de loyer par m <sup>2</sup> en euros (2012)				
Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
22,08	16,38	13,22	10,78	07,50

Le non respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année au cours de laquelle intervient le manquement (ex. : non respect des plafonds de loyers, location à un membre du foyer fiscal, vente du logement pendant la période de location de 9 ans, etc.).

#### Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt découle du taux applicable à un plafond déterminé.

**Plafond :** Le plafond retenu est de **300 000 €** sous réserve du **respect des plafonds de prix de vente** applicables aux acquisitions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, et définis comme suit :

Plafonds de prix de vente (TTC en € par m <sup>2</sup> )			
Zones A et Abis	Zone B1	Zone B2	Zone C
5 000	4 000	2 100	2 000

Le taux applicable est déterminé comme suit :

	PC 2011	PC 2012
Vente avant le 01.04.2012**	BBC : 22% Non-BBC : 13%	BBC : 13%
Vente à compter du 01.04.2012	BBC : 13%* Non BBC : 6%*	

\*Taux après l'application du « coup de rabot » de 15% applicable en 2012

\*\*si le contrat de réservation a été signé et enregistré avant le 01.01.2012

Calculée sur le prix d'acquisition du logement, la réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

**Le report de la réduction d'impôt :** Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable au titre d'une année d'imposition, le solde peut être reporté sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement, pour autant que le logement soit maintenu à la location pendant ces six années.

#### Quand bénéficie-je de la réduction d'impôt ?

**La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement** ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'1/9e de son montant total au titre de chacune de ces années.

## Les réductions d'impôt « Scellier » et « Scellier intermédiaire »

MAJ 22/03/2011

### LE DISPOSITIF « SCCELLIER INTERMEDIAIRE »

Le dispositif « Scellier intermédiaire » vous permet d'obtenir une réduction d'impôt supplémentaire lorsque le logement est loué à des personnes dont les revenus respectent des plafonds de ressources.

**NB** Ne sont indiquées ici que les caractéristiques propres au « Scellier intermédiaire » par rapport au Scellier classique.

#### Quelles sont mes obligations ?

Les obligations propres au « Scellier intermédiaire » portent sur le **plafonnement du loyer et des ressources du locataire**.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer (cf. tableaux ci-après).

Plafonds de loyer par m <sup>2</sup> en euros (2012)				
Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
17,66	13,10	10,58	08,62	06,00

Plafonds de ressources (2012 *)				
Composition du foyer	Zones A et A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
Pers. seule	45 241	33 605	30 805	30 597
Couple	67 612	49 349	45 237	41 124
Pers. seule ou couple + 1**	81 276	59 078	54 155	49 231
+ 2	97 355	71 498	65 540	59 582
+ 3	115 250	83 916	76 925	69 929
+ 4	129 686	94 657	86 770	78 882
Majoration/pers. à charge à partir de la 5 <sup>e</sup> pers.	+ 14 455	+ 10 752	+ 9 856	+ 8 960

**La possibilité de proroger la période de location du bien :** Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit louer le bien non meublé, de manière continue, pendant au moins 9 ans. En « Scellier intermédiaire », il est possible de proroger la location, au-delà de la période de 9 ans, par période de 3 ans, pendant au plus 6 années supplémentaires, soit pour une durée de 12 ou 15 ans.

#### Quels avantages ?

En cas de prolongation de la période de location (12 ou 15 ans), le contribuable bénéficie, pendant cette période, d'une **réduction d'impôt supplémentaire de 5%\* par période triennale**.

\*Taux réduit à 4% après application du coup de rabot de 15% applicable en 2012.

Le taux applicable est déterminé comme suit : (engagement pris sur 15 ans)

	PC 2011	PC 2012
Vente avant le 01.04.2012**	BBC : 32% Non-BBC : 23%	BBC : 21%
Vente à compter du 01.04.2012	BBC : 21%* Non BBC : 14%*	

\*Taux après l'application du « coup de rabot » de 15% applicable en 2012

\*\*si le contrat de réservation a été signé et enregistré avant le 01.01.2012

En « Scellier intermédiaire », les avantages de la réduction d'impôt peuvent être cumulés avec :

- la déduction spécifique de 30% des loyers ;
- les avantages fiscaux du prêt locatif social (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties) pour les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010, quelle que soit la date de signature de l'acte de vente.