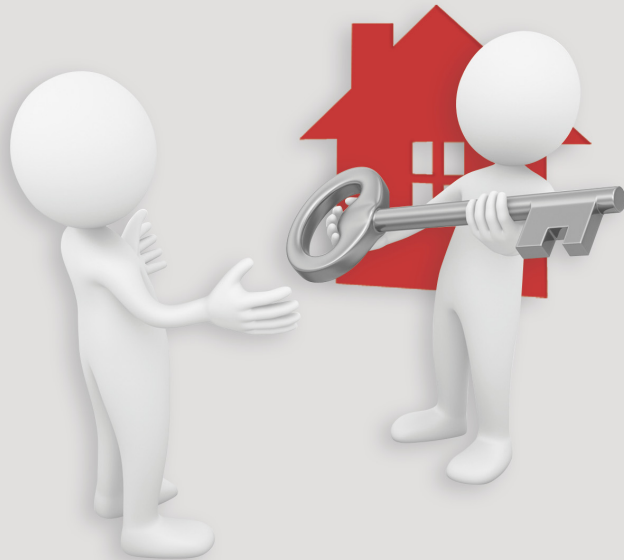


LES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS DE LA LOI "SCELLIER"

**INVESTIR EN VUE DE LOUER
(NOUVELLES RÈGLES)**





LES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS DE LA LOI "SCELLIER" INVESTIR EN VUE DE LOUER (NOUVELLES RÈGLES)

Le dispositif dit "Scellier" permet aux particuliers qui achètent un bien en vue de le louer, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Il a été largement remanié par les nouvelles dispositions fiscales applicables en 2012.

QUELS BIENS IMMOBILIERS BÉNÉFICIENT DE L'AVANTAGE FISCAL ?

Les biens immobiliers (appartements, maisons) doivent être situés dans une zone géographique délimitée par un arrêté du 29 avril 2009, qui répartit en 3 zones (A, B1, B2) les communes dans lesquelles un tel investissement peut-être réalisé.

> L'investissement doit porter :

- sur des logements neufs (construits ou acquis) ;
- sur des biens transformés en logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique répondent à des normes légales ;
- sur des logements acquis vétustes et faisant l'objet de travaux de réhabilitation par l'acquéreur pour les rendre décents ;
- sur des acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation ;
- sur des logements non décents acquis réhabilités (les travaux ayant été effectués par le vendeur).

Pour les logements acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), l'achèvement doit intervenir dans les 30 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 30 mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire.

Dorénavant tous les logements concernés par le dispositif Scellier devront répondre aux normes BBC ("Bâtiment basse consommation" d'énergie) sauf si le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2011.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS À RESPECTER ?

> Le bailleur :

- doit être une personne physique ou une SCI (société civile immobilière) soumise à l'impôt sur le revenu ou une SCPI (société civile de placement immobilier) ;
- doit prendre l'engagement de louer non meublé à usage d'habitation principale pendant 9 ans ;
- doit respecter des plafonds de loyer qui varient selon la zone où se situe le logement qu'il loue.

> Le locataire :

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

L'AVANTAGE FISCAL

Le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de cette réduction, après rabot fiscal, est désormais de :

- 13% pour les logements BBC,
- 6% pour les logements NON BBC dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011. Après cette date, il n'y a plus de réduction pour ce type de logement.

L'assiette de la réduction d'impôt est modifiée par la loi de finances pour 2012 : elle fait l'objet d'un double plafonnement entre le prix de revient au mètre carré (fixé par décret en fonction de la localisation du logement) et la limite de 300.000 euros.

> **Mesure transitoire : Prorogation des taux de réduction fiscale applicables en 2011 :** cette mesure s'applique aux investisseurs dont le contrat de réservation d'un bien a été enregistré chez un notaire ou auprès de la recette des impôts avant le 31 décembre 2011 inclus, et dont l'acte authentique a été régularisé au plus tard le 31 mars 2012.

Un contribuable ne peut bénéficier de l'avantage Scellier que pour un seul logement par an, par foyer fiscal. La réduction est répartie par parts égales pendant 9 ans sur l'impôt dû. Si une année, l'impôt 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).

QU'EST-CE QUE LE "SCELLIER INTERMÉDIAIRE" ?

Le dispositif "Scellier intermédiaire" permet aux contribuables de bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires sous condition de plafonnement des loyers et des revenus des locataires.

En effet, il permet de bénéficier des mêmes taux de réduction que les logements BBC "classiques" (voir ci-contre). Attention toutefois, ces logements doivent être labellisés Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Mais en plus, lorsque le logement reste loué au-delà de l'engagement de location de 9 années, une disposition spécifique existe : le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôts au taux annuel de 4% après rabot fiscal. Cette prorogation s'effectue par période triennale pendant 6 ans maximum. Il peut également prétendre, au titre de la déclaration de ses revenus fonciers, à un abattement de 30 % sur les revenus tirés de la location.

Le bailleur ne peut pas louer à un ascendant ou un descendant, même s'il ne fait pas partie de son foyer fiscal s'il veut bénéficier des avantages de ce régime intermédiaire.

Consultez votre notaire