

Les fiches thématiques

Immobilier d'Investissement

Les Lois Scellier et Scellier Intermédiaire

Régime 2011-2012

Location nue d'immeubles neufs



Ce nouveau régime SCCELLIER a été institué par la Loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 et modifié par les Lois de Finances 2010 et 2011. Elle s'applique aux investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2012.

Le logement :

- Le logement loué doit être neuf, répondre aux caractéristiques techniques de performance énergétique imposés par la Loi, et être loué nu et à usage d'habitation principale du locataire.
- Il peut être détenu directement ou à travers une société civile immobilière (SCI).
- Le logement doit être détenu en pleine propriété.
- Les revenus de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le locataire :

- Le locataire doit être une personne physique (ou un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel).
- Dans le dispositif Scellier, le locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire ou encore un ascendant ou un descendant d'un des membres de son foyer fiscal. (*impossible en Scellier intermédiaire*)
- En revanche la location à un membre du foyer fiscal du propriétaire est incompatible avec le régime de réduction d'IR.

La location :

Durée

- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au minimum 9 ans.
- La durée est appréciée de date à date à compter de celle de prise d'effet du bail.
- La location doit être effective et continue et prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.

Loyer

Le loyer est plafonné durant la période d'amortissement en fonction de la surface habitable du logement.

Il est à noter que la Zone C qui existait dans l'ancien régime n'est plus éligible à cette réduction d'IR, sauf agrément spécifique délivré par le Ministère et la Mairie concernée.

Zone d'implantation du logement	Plafond mensuel de loyer au m ² de surface habitable charges non comprises pour les baux conclus en 2011	
	Scellier	Scellier Intermédiaire
ZONE A bis - Agglomération Parisienne	21.7 €	17.3 €
ZONE A - Côte d'azur - Genevois Français	16.1 €	12.9 €
ZONE B1 - Grandes villes et leur agglomération proche. - Communes en zones littorales et frontalières.	13 €	10.4 €
ZONE B2 - Autres villes de province et leur agglomération	10.6 €	8.5 €
ZONE C - sous agrément	6.1 €	4.9 €

Conditions de ressources

Uniquement dans le dispositif Scellier Intermédiaire, les ressources du locataire doivent être inférieures à des plafonds qui dépendent de la situation géographique du logement ainsi que de la composition du foyer fiscal.

Zone d'implantation du logement	Plafond annuel de ressources du locataire (revenus 2009 du foyer fiscal) pour les baux conclus en 2010 en €						
	Personne seule (PS)	Couple (C)	PS ou couple avec 1 pers. à charge	PS ou couple avec 2 pers. à charge	PS ou couple avec 3 pers. à charge	PS ou couple avec 4 pers. à charge	Majoration par pers. à charge à partir de 5
ZONE A - Agglomération parisienne - Côte d'azur - Genevois français	44 306	66 215	79 595	95 342	112 867	127 005	14 156
ZONE B1 - Grandes villes et leur agglomération proche. - Communes en zones littorales et frontalières.	34 243	45 726	54 988	66 381	78 087	88 000	9 816
ZONE B2 - Autres villes de province et leur agglomération	29 964	40 274	48 214	58 350	68 484	77 251	8 774



Chaque foyer fiscal ne peut acquérir qu'un seul logement par an sous ce régime.

Réduction d'impôt sur le revenu :

La réduction d'impôt est égale au prix de revient du bien (prix + frais) plafonné à 300 000 € multipliée par un taux égal à :

- 13 % pour les investissements réalisés en 2011
- 9 % pour les investissements réalisés en 2012

Cette réduction pourra être majoré de 9 % pour les investissements réalisés en 2011 et 2012 si ces derniers répondent aux normes « bâtiment basse consommation BBC 2005 » au plus tard à la date d'achèvement de l'immeuble en VEFA ou à sa date d'acquisition en achevé.

La réduction est étalée sur 9 années à raison de 1/9^{ème} par an sur l'année d'acquisition ou d'achèvement du bien et les huit années suivantes.

- A l'issue de ces 9 ans, et uniquement en Scellier intermédiaire, le contribuable peut prolonger le bénéfice de la réduction d'IR à raison de 5 % par période triennale pendant au maximum deux fois trois ans si les conditions de loyer au m² et de ressources du locataire restent remplies.

L'économie d'IR est reportable sur les 6 années suivantes dans le cas où elle n'aurait pu être imputée une année en raison d'un niveau d'impôt insuffisant du contribuable. En revanche, cette imputation est assortie d'une obligation de poursuivre la location du bien pendant cette période.

Déduction forfaitaire :

- Aucune déduction forfaitaire sur les loyers en Robien.
- Déduction forfaitaire supplémentaire de 30 % des loyers en Scellier intermédiaire.

Déficit foncier :

Le déficit foncier final est imputable sans limites sur les autres revenus fonciers du foyer fiscal, puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'éventuel fraction de déficit supérieure à ce montant ou non imputable reste imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Plafonnement global :

La réduction d'IR obtenue annuellement rentre dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales codifié à l'article 200-0. A du CGI.

Pour mémoire, le plafonnement est égal à 18 000 € plus 6% du revenu imposable au barème progressif du foyer fiscal.



Le site d'implantation :

Veiller au site d'implantation du logement et particulièrement sur les points suivants :

- Perspectives de valorisation du bien en fonction de l'offre immobilière déjà existante, des prestations du logement et du prix d'acquisition.
- Importance et pouvoir d'achat de la demande locative locale garantissant des mises en location rapides et déterminant le niveau de loyer envisageable.

Les programmes packagés à bas prix:

Etre vigilant aux produits " packagés " présentant l'investissement comme un unique support financier et occultant qu'il s'agit d'un actif immobilier qu'il conviendra un jour de valoriser.

Eviter les produits qui maximisent le gain fiscal mais ne représentent pas une réelle « valeur » immobilière. Un bon emplacement se paye et il n'y a pas de miracle en la matière !

Les parkings :

Le loyer n'étant pas plafonné sur les parkings, certains intervenants proposent un bail spécifique au parking afin d'augmenter la rentabilité de l'ensemble de l'investissement. Cette possibilité n'est envisageable que si le loyer du parking correspond au loyer de marché, dans le cas contraire une requalification pourrait être encourue sur l'ensemble de l'investissement.

La sortie :

Attention aux présentations trop optimistes qui prévoient une revente rapide du bien avec plus-value. Si au cas par cas une revente à moyen terme peut être envisageable, généraliser cette option sur une même opération entraînera une revente massive de biens à une date donnée et donc le risque d'une moindre valorisation de ceux-ci.