



LOI DE FINANCES 2011

**LOI SCCELLIER : RÉDUCTION D'IMPÔT
POUR INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF**

Dossier de référence 2011 – Téléchargement

<http://www.dkformation.fr/telechargement>

www.dkformation.fr
Formation – Compétence – Visio – Quiz



LOI SCCELLIER : RÉDUCTION D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF

Objectif :

- Nouvelle **réduction d'impôt** sur la période **2009-2012** pour l'**acquisition** d'un logement **locatif neuf** à titre de résidence principale du locataire, dont le propriétaire s'engage à le louer nu pendant au moins **9 ans**, sous conditions de **loyers plafonnés**.

Bénéficiaires :

- Personnes fiscalement domiciliées en France.
- Acquisition en direct, en indivision, ou par une SCI à l'IR.
- SCPI possible, mais sous conditions.
- Le **démembrement de propriété** est **exclu** de la mesure.

Logements bénéficiant de la réduction d'impôt :

- Logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement des travaux entre le 01/01/09 et le 31/12/12. (même si permis de construire antérieur au 01/01/09).
- Logement que l'investisseur fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée entre le 01/01/09 et le 31/12/12.
- Acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et que l'investisseur transforme en logements entre le 01/01/09 et le 31/12/12. (acte authentique < 2013)
- Acquisition d'un local inachevé, en vue de l'achèvement par l'acquéreur investisseur.
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence, faisant l'objet entre le 01/01/09 et le 31/12/12 de travaux de réhabilitation, définis par décret (Art.6 de la Loi 89-462 du 06/07/89) et destinés à leur conférer des performances techniques proches de celles d'un logement neuf. La **DAT** doit intervenir **avant le 31/12/12**.

À noter :

- Pour l'acquisition d'un local inachevé (ou transformé à usage d'habitation), la réduction est acquise si la **DAT** intervient au plus tard le **31/12 de la 2^{ème} année** suivant celle de l'acquisition du local destiné à être transformé. (Soit au plus tard au 31/12/2014).
- Investissement dans les communes classées dans les zones A - B1 et B2. La **zone C** est **exclue**, (mais aménagée), de la mesure ouvrant droit à réduction d'impôt.

- La réduction d'impôt n'est accordée **qu'aux logements** dont les **caractéristiques thermiques et la performance énergétique** sont conformes au décret.
- La mesure ne s'applique pas aux « monuments historiques ».

Engagement de location :

- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée minimale de 9 ans, à usage d'habitation principale du locataire.
- L'**engagement** doit être effectué **dans les 12 mois** qui suivent la DAT ou celle de son acquisition.
- L'engagement doit prévoir :
 - Que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant dans le cas de la location en « Scellier-Social » bénéficiant de l'abattement de 30 %.
 - Que les conditions de loyers (et éventuellement de ressources du locataire) soient respectées.
 - Si l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'IS, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant d'un des associés dans le cas du « Scellier-Social ».
- La location peut être consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à un locataire (autre qu'un membre du foyer fiscal), à condition qu'il n'y ait aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Plafonds de loyers :

- Le loyer mensuel au m², charges non comprises, ne doit pas dépasser un plafond fixé selon la situation géographique du bien, en fonction des **4 zones** fixées par décret.
- Dans le régime général, l'investisseur se situe sous le Régime « Scellier », ou sur option spécifique sous le Régime « Scellier-Social » (Prix plafond des loyers limité à 4/5^e du « Scellier » et condition de ressources du locataire), afin de bénéficier de l'abattement supplémentaire des 30 % sur le Revenu Foncier Brut (RFB) :



Plafonds des Loyers en Scellier, pour les baux conclus en 2011 :

ZONES	SCELLIER		SCELLIER INTERMÉDIAIRE Ou SOCIAL		% de Baisse /2010
	2010	2011	2010	2011	
A Bis	21,72 €	21,70 €	17,38 €	17,36 €	
A	21,72 €	16,10 €	17,38 €	12,88 €	- 26 %
B 1	15,10 €	13 €	12,08 €	10,40 €	- 14 %
B 2	12,35 €	10,60 €	9,88 €	8,48 €	- 14 %
C si agrément	9,05 €	6,10 €	-	4,88 €	- 32,5 %

À noter :

- L'investisseur ne peut bénéficier que d'une seule réduction d'impôt « Scellier » par année d'acquisition. Quel que soit le nombre de logements acquis dans l'année. (Un seul investissement en « Scellier » par an).

Montant de l'investissement ouvrant droit à la Réduction d'impôt :

- Plafond annuel global d'investissements (Immeubles ou parts) inférieur à 300.000 €.
- Ce plafond s'applique pour :
 - Le prix de revient du logement, ou la quote-part du **prix de revient de l'immeuble** correspondant aux droits de chaque co-indivisaire. (et non sur leur quote-part)
 - La quote-part du **prix de revient de l'immeuble** (et non des parts !) correspondant aux droits détenus dans une société à l'IR (SCI par exemple).
 - Le prix de revient du bien majoré du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation au titre d'un local affecté à un autre usage que l'habitation et transformé en logement, ou si le logement fait l'objet de travaux de réhabilitation
 - Les dépendances telles que stationnement, garage si bail commun avec le logement

Taux de la réduction d'impôt :

- **25 %** pour les logements acquis de **2009 à 2010**.
- **22 % en « BBC » et 13 % en « non BBC » pour 2011**.
- Le **taux** dépend de la **date de réalisation** de l'investissement (Date du dépôt de la demande de permis de construire si construction par soi même - Date de signature de l'acte authentique d'achat dans les cas d'acquisition en VEFA ou clés en mains) et non pas de la DAT.

Prorogation de la réduction à 25 % jusqu'au 31 Mars 2011 :

- Pour les logements dont la **promesse d'achat** (ou le **contrat préliminaire de réservation** contresigné par le promoteur) sera signée **avant le 31 décembre 2010** chez le notaire ou au service des impôts et l'**acte authentique d'achat** signé au 31 mars 2011, bénéficieront encore d'une **réduction de 25%** s'ils répondent aux normes dites « BBC », **et de 15%** pour les autres.

À compter de 2011, mise en place de 2 séries de taux selon le niveau de performance énergétique du logement :

SCELLIER 2011 / 2012	Logements Non BBC	Logements BBC
Réservation signée et enregistrée chez un notaire ou aux impôts avant le 31/12/2010 et acte signé avant le 31/03/2011 :	15 %	25 %
Acte signé à compter du 01/01/2011 (si réservation après le 01/01/11) :	13 %	22 %
Acquisition en 2012 :	10 %	20 %

Étalement de la réduction d'impôt :

- La réduction d'impôt est étalée en parts égale sur **9 ans**, à raison d'**1/9° par an**.
- Elle s'applique pour la **1^{ère}** fois au titre de l'année de l'acquisition ou de la DAT. (Si acquisition + travaux : au titre de la DAT).
- Si la **réduction d'impôt**, une année, est **supérieure à l'impôt dû**, le solde peut être **reportable** pendant **6 ans** sur un IR positif (non proportionnel) à venir.
- **Soit une réduction d'impôt maxi pour 2011 :**
 - Investissement maxi en « **BBC** » : $300.000 \text{ €} \times 22 \% = 66.000 \text{ €}$ de réduction maxi, soit par an :
 - $66.000 \text{ €} / 9\text{ans} = 7.333 \text{ €/an}$.
 - Investissement maxi en « **Non BBC** » : $300.000 \text{ €} \times 13 \% = 39.000 \text{ €}$ de réduction maxi, soit par an : $39.000 \text{ €} / 9 \text{ ans} = 4.333 \text{ €/an}$.

Période complémentaire :

- Lorsque le propriétaire opte pour un investissement en « Scellier - Social », afin notamment de **bénéficier de l'abattement** sur le revenu foncier brut (RFB) **de 30 %**, la période de **réduction d'impôt** peut être **prorogée** à hauteur de **2 périodes triennales**. (Le report de réduction d'impôt non utilisé au-delà des 9 ans s'appliquera).
- Le **taux de la réduction d'impôt** supplémentaire sera de **2 %** (pour tout acte avant le 31/12/2010) et de **1,67 %** pour les acquisitions à compter de 2011, du prix de revient du bien par an.

Baisse du taux de la réduction d'impôt en cas de prorogation du Scellier-Social ou intermédiaire :

SCELLIER 2011/2012	BBC ou NON BBC	Taux de la réduction sur 15 ans en NON BBC	Taux de la réduction sur 15 ans en BBC
Réservation signée et enregistrée chez un notaire ou aux impôts avant le 31/12/2010 et acte signé avant le 31/03/2011 :	2 %	27 %	37 %
Acte signé à compter du 01/01/2011 (si réservation après le 01/01/11) :	1,67 %	23 %	32 %
Acquisition en 2012 :	1,67 %	20 %	30 %

À noter :

- Les logements acquis en vue de leur réhabilitation ou inachevés, ainsi que les locaux non affectés à usage d'habitation, que le contribuable transforme en logements, ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la majoration de taux de 10 %.

Non respect des conditions ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- Reprise de la réduction d'impôt dans les cas suivants :
 - Rupture de l'engagement de détention et de location (du bien ou des parts).
 - Démembrement du bien ou des parts. (Sauf en cas du décès du conjoint et reprise par le survivant usufruitier des engagements de location et de détention).
 - La reprise est effectuée en totalité l'année au titre de laquelle interviendra la remise en cause.

Non-cumul possible sur un même logement ou une même souscription avec :

- ZRR - DOM-TOM - Malraux.
- La réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements financés par un prêt locatif social, pour les logements dont le permis de construire est délivré à partir du 1^{er} Janvier 2010.

Dérogation du zonage C dans des communes agréées :

- Á compter des revenus de 2010, en raison des difficultés à définir un zonage adapté, la réduction d'impôt est étendue aux logements situés dans les communes agréées par le Ministre du Logement.
- La réduction d'impôt peu **de nouveau** être **obtenue** pour les logements situés en **zone C**, à condition qu'elles réunissent les conditions suivantes :
 - Elles sont caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.
 - Elles font l'objet d'un agrément délivré par le Ministre du Logement, après avis du Maire de la commune d'implantation, ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). L'agrément vise l'ensemble du territoire communal.
- Les conditions pour l'agrément seront définies par décret. La décision du Ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population.



DK Formation - Organisme de formation
DEREIX Jean – KISLIG Stéphane

Contact - www.dkformation.fr - dkformation@yahoo.fr