

# Parole d'Expert



Septembre 2009

**Incitation fiscale à l'investissement locatif :  
dispositif « loi Scellier ».**

**Le contribuable personne physique est à la recherche de supports de défiscalisation dans l'immobilier locatif à usage d'habitation. Différentes réglementations ont vu le jour au titre des dernières années sur ces sujets.**

**A compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2009, le dispositif principal d'incitation fiscale à l'investissement locatif prendra la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu : dispositif « Loi Scellier ».**

**Pour les investissements réalisés en 2009, le contribuable peut encore choisir entre les dispositifs d'amortissements dits « Robien » et « Borloo » et le dispositif de réduction d'impôt sur le revenu « Loi Scellier ».**

## **I : Champ d'application**

**1) CE DISPOSITIF EST RESERVE** aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France, ainsi qu'aux personnes physiques associées d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et autre qu'une société civile de placement immobilier (pour ces dernières, un dispositif propre leur est réservé).

**2) LA REDUCTION D'IMPOT « LOI SCCELLIER »** vise les acquisitions ou les constructions de logements neufs, effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, lorsque ces logements sont affectés aux locations non meublées à usage

d'habitation principale du locataire, pour une période minimale de 9 années consécutives.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire ou de l'un des associés. Sous cette dernière réserve, le locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire-bailleur ou de l'un des associés.

Le logement peut toutefois constituer le domicile commercial de l'entreprise du locataire ; la location à usage mixte ne remet pas en question le dispositif, à la condition que le local soit affecté à l'habitation pour les  $\frac{3}{4}$  de sa superficie. Dans ce dernier cas, l'engagement de location ci-après visé doit contenir une note annexe ayant pour objet la ventilation des surfaces louées.

La prise d'effet du bail doit avoir lieu dans les 12 mois qui suivent la date d'acquisition ou d'achèvement des travaux.

Enfin, par « acquisitions ou constructions de logements neufs », il faut entendre :

- l'acquisition d'un logement neuf achevé ;
- l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ;
- l'acquisition d'un local transformé en logement ;
- la construction d'un logement ou l'acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement.

**3) LES IMMEUBLES DOIVENT ETRE SITUES** dans des territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (communes situées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo »).

**4) CES LOGEMENTS** (à l'exception des logements acquis en vue d'être réhabilités) doivent respecter la réglementation thermique selon des modalités fixées ultérieurement et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## II : Obligations déclaratives

### 1) LE BENEFICE DE CETTE REDUCTION

D'IMPOT est subordonné au respect d'obligations déclaratives mises à la charge du propriétaire de l'immeuble (personne physique ou personne morale).

Le propriétaire doit prendre d'engagement de louer le logement nu pendant une durée minimale de 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal (ou autre qu'un des associés) et en respectant certains plafonds de loyers. A ce titre, l'engagement doit également contenir une mention prévoyant que le loyer ne peut pas excéder « le plafond fixé par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI ».

Cet engagement doit être déposé en même temps que la déclaration de revenus :

- de l'année de l'acquisition du logement, pour l'acquisition d'un logement neuf achevé ;
- de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation, pour l'acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ;
- de l'année d'achèvement du logement, dans tous les autres cas (acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, acquisition d'un local que le propriétaire transforme en logement ; acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le propriétaire).

### 2) LORSQUE L'INVESTISSEMENT ELIGIBLE

A LA REDUCTION D'IMPOT est réalisé par une société non soumise à l'impôt sur les

sociétés, chaque associé doit s'engager à conserver la totalité des titres détenus dans le capital de la société jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société (soit au minimum 9 années consécutives).

Cet engagement est constaté par chaque associé sur un document joint à la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle les droits sociaux ont été souscrits ou bien au titre de l'année d'acquisition de l'immeuble par la société si cette dernière date est postérieure.

### 3) LORSQUE LE TRANSFERT DE PROPRIETE

ou le démembrement de ce droit portant sur l'immeuble ou des droits sociaux résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à une imposition commune, le conjoint survivant peut solliciter la reprise du dispositif de réduction d'impôt à son profit.

L'engagement de location du conjoint survivant est limité à la fraction du délai de 9 années restant à courir.

En tout état de cause, la réduction d'impôt préalablement obtenue par le couple n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou pas pour la reprise de l'engagement.

## III : Modalités d'application de la réduction d'impôt

1) CETTE REDUCTION EST CALCULEE sur le prix d'acquisition (ou le prix de revient) du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 €.

La fraction du prix du logement se rapportant aux dépendances immédiates (ex : emplacement de stationnement) et faisant l'objet d'un bail commun avec le logement

doit être retenue pour le calcul de l'assiette de l'avantage fiscal.

Lorsque le logement est propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'assiette de la réduction d'impôt pour chaque associé correspond à la participation de chaque associé dans le capital social x le prix d'acquisition (ou le prix de revient) du logement plafonné à 300 000 €.

**2) LE TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT** est de 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ; il est porté à 20 % pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

**3) ELLE EST REPARTIE SUR 9 ANNEES** à raison d'un 1/9<sup>ème</sup> de son montant chaque année. Lorsque la fraction imputable au titre d'une année excède le montant de l'impôt dû, le solde peut être imputé sur les années suivantes, jusqu'à la sixième année incluse. La réduction d'impôt est imputée pour la première fois au titre de l'année d'acquisition du logement, d'achèvement du logement ou encore d'achèvement des travaux.

**4) LE CONTRIBUABLE NE PEUT BENEFICIER** de la réduction d'impôt au titre d'une même année d'imposition, qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.

Par exception, lorsqu'un contribuable personne physique acquiert au titre de deux années distinctes 2 logements distincts pour lesquels la réduction d'impôt s'impute pour la première fois au titre de la même année, ces deux logements peuvent chacun ouvrir droit à réduction d'impôt.

### **Exemple d'une double réduction au titre de 2012**

Achat en 2009 d'un logement en l'état futur d'achèvement d'une valeur de 200 000 € et dont la date d'achèvement des travaux est le 15 janvier 2012 et achat en 2011 d'un logement en l'état futur d'achèvement d'une valeur de 350 000 € et dont la date d'achèvement des travaux est le 15 décembre 2012 :

- 1<sup>ère</sup> réduction : 25 % x 200 000 €
- 2<sup>ème</sup> réduction : 20 % x 300 000 €

**5) LORSQUE LA LOCATION DU LOGEMENT** est consentie pendant toute la durée de l'engagement de location dans le secteur intermédiaire, le contribuable bénéficie d'avantages fiscaux supplémentaires :

- déduction spécifique de 30 % au titre des revenus fonciers ;
- complément de réduction d'impôt si la location est maintenue dans le secteur intermédiaire à l'issue de la période initiale de l'engagement de location.

Dans ces derniers cas (secteur intermédiaire), la location ne peut pas être consentie à un membre de sa famille.

### **Conclusion :**

**Votre Expert-comptable membre du Réseau Qantea détient la compétence pour vous accompagner dans une démarche d'optimisation fiscale et patrimoniale. N'hésitez pas à faire appel à ses services.**

Alain BERTHOUD  
Expert-comptable Associé  
SCEC BERTHOUD COLDEFY  
CHABALIER

Qantea est un réseau d'experts, actifs sur l'ensemble de la France et dont les compétences réunies rayonnent au-delà du seul « territoire comptable ». Pour décider, prévoir et optimiser, des prestations sur mesure sont élaborées pour nos clients avec soin dans les domaines de la protection de l'entrepreneur, de l'organisation et de la gestion de l'entreprise, du social et de la stratégie financière.

Par un accompagnement très réactif, notre réseau aide ainsi toute l'entreprise à s'inscrire durablement dans une trajectoire de succès.

Près de l'entreprise, proche du décideur.  
C'est Qantea.

## L'ENTREPRENEUR A SON RESEAU D'EXPERTS

Gilles POUPA  
Guy LEFEBVRE  
Pierre MONNIER

Groupe ACC  
233, voie Georges Pompidou  
83300 DRAGUIGNAN

Tél. : 0033 4 98 10 66 66  
Fax : 0033 4 98 10 66 65

<http://acc.arpege.fr>

Pierre ALESSANDRIA  
Patrice PERRIN

AT & Associés  
39 Boulevard Kennedy  
66100 PERPIGNAN

Tél : 00 33 4 68 66 06 06  
Fax : 00 33 4 68 66 05 05

[www.atassocies.fr](http://www.atassocies.fr)

Jean Marc UBLET  
Emmanuelle DUBOIS

ATHENA SAS  
2 rue Thomas Edison  
87220 FEYTIAT

Tél : 00 33 5 55 06 22 24  
Fax : 00 33 5 55 06 22 15

<http://qantea.com>

Jean Jacques  
VANTHOURNOUT  
Hervé HOUTHAEVE  
Bruno DEPORTEERE

Audit Flandres  
51, Boulevard Liberté  
BP 41334  
59 009 LILLE Cedex  
Tél. : 0033 3 20 31 05 35  
Fax : 0033 3 20 06 23 49

[www.auditflandres.fr](http://www.auditflandres.fr)

Philippe DONNADIEU

Audit Sud Associés  
1 Rue Joseph Lacroix  
30700 UZES  
Tél : 00 33 4 66 22 00 99  
Fax : 00 33 4 66 22 92 50

[www.auditsudconseil.com](http://www.auditsudconseil.com)

Michel DEHORS  
Alexis ALVAREZ  
Marc PEDUSSAUD  
Nicolas LEONEL

Audit Sud Conseil  
Zac de l'aéroport  
45 rue Jérémy Bentham  
34473 PEROLS CEDEX  
Tél : 00 33 4 67 60 88 60  
Fax : 00 33 4 67 60 99 16

[www.auditsudconseil.com](http://www.auditsudconseil.com)

Alain BERTHOUD  
Alexandre COLDEFY  
Antoine CHABALIER

SCEC Berthoud Coldefy  
Chabaliér  
13 Rue Maurice Bompard  
12000 RODEZ  
Tél : 00 33 5 65 77 28 28  
Fax : 00 33 5 65 67 42 88

<http://qantea.com>

Philippe SIXDENIER

COPERNIC Auditeurs  
5, rue Crevaux  
75 016 PARIS

Tél.. : 0033 1 45 53 16 57  
Fax : 0033 1 45 53 16 67

<http://qantea.com>

Jean GUILLERMINET  
Bernard LAPOUYADE

DGL Experts Conseils  
2 rue René Gomez  
34500 BEZIERS

Tél : 00 33 4 67 09 27 27  
Fax : 00 33 4 67 30 72 03

[www.dgl.fr](http://www.dgl.fr)

Claude AMON  
Pierre BELMONTE  
Hélène HEMEDINGER  
Daniel MERTEN

EUROTEC  
2, rue de Vienne  
75008 PARIS  
Tél : 0033 1 42 93 07 03  
Fax : 0033 1 45 22 45 99

[www.eurotec.fr](http://www.eurotec.fr)

Elisabeth LEBASTARD  
Bernard LEUTENEGGER  
Carole BOURGEOIS  
Alexandra DA COSTA  
Eric BERGER  
L&A CONSEIL AUDIT  
87, rue Taitbout  
75009 PARIS  
Tél : 0033 1 53 20 45 10  
Fax : 0033 1 40 16 03 17

[www.leta.fr](http://www.leta.fr)

Yannic ALLOUCHE  
Sophie ALLOUCHE

NOVALLIANCE  
Expertise Comptable  
46, rue Raphaël  
13008 MARSEILLE  
Tél : 0033 4 91 76 00 12  
Fax : 0033 4 91 77 65 06

[www.novalliance-expertise-comptable.fr](http://www.novalliance-expertise-comptable.fr)

## **Cabinet de Conseil**

Bertrand CAZIN  
Qantea Conseil  
12 rue Louis Breguet  
Parc Clément ADER  
34830 JACOU  
Tél : 04 67 91 24 22  
Fax : 04 67 91 24 25  
[www.qantea.com](http://www.qantea.com)