

Conditions d'application du régime de défiscalisation immobilière « Scellier »

1/ Les investissements concernés

Le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu « Scellier » suppose de réaliser un investissement, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, qui porte sur :

- un logement acheté neuf ;
- un logement acquis en l'état futur d'achèvement ;
- un logement que vous faites construire (à condition que la construction soit achevée dans les trente mois de la date d'obtention du permis – délai applicable aux demandes de permis de construire déposées en 2012) ;
- un logement ancien qui fait l'objet de travaux qui concourent à la production d'un immeuble neuf (à condition que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition) ;
- un local affecté à un usage autre que l'habitation et qui fait l'objet de travaux de transformation (à condition que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local) ;
- un logement vétuste qui fait l'objet de travaux de réhabilitation lui permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf, à condition que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition.

2/ Les conditions d'application

- *Localisation du logement*

Le logement doit être situé dans une des communes classées dans certaines zones géographiques caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs.

- *Performance énergétique*

Les logements pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée en 2010 ou en 2011 doivent être conformes aux caractéristiques thermiques et de performance énergétique en vigueur à la date de ce dépôt (la justification du respect de cette condition se fera en produisant l'un des documents suivants : synthèse d'étude thermique, attestation de respect de la réglementation thermique, récapitulatif standardisé d'étude thermique ou certificat d'obtention d'un label HEP). Pour ce type de logements, l'obtention du label « BBC 2005 » n'est pas nécessaire.

Les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire en 2012 doivent respecter un niveau de performance énergétique global fixé par décret en fonction du type de logement concerné et supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. La justification du respect de cette condition se fera en produisant lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année d'acquisition du logement ou d'achèvement des travaux :

- pour les constructions neuves, le certificat d'obtention du label « BBC 2005 » ;
- pour les logements anciens, soit le certificat d'obtention du label « HPE rénovation 2009 » ou du label « BBC rénovation 2009 », soit des factures ou une attestation d'un professionnel justifiant du respect des exigences de performance énergétique pour au moins 2 des 4 éléments suivants : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

- *Conditions de location*

Vous devez prendre l'engagement de mettre le logement en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal, pendant une durée minimale de neuf ans.

Si vous réalisez votre investissement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'engagement est pris par cette dernière, la location ne pouvant être conclue avec un associé ou un membre de son foyer fiscal. Dans cette hypothèse, vous devez vous engager à conserver la totalité de vos parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Elle doit être effective et continue.

Vous devez vous engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à un plafond relevé chaque année, variable selon la zone dans laquelle le logement est donné en location. Ce plafond doit être respecté pendant toute la période de l'engagement de location.

En cas d'option pour le régime « Scellier intermédiaire », des conditions supplémentaires sont à respecter :

- d'une part, les plafonds de loyers sont abaissés, pour être égaux aux 4/5^{ème} de ceux appliqués dans le régime « Scellier classique » ;
- d'autre part, le locataire, qui ne peut être ni un de vos descendants, ni un de vos ascendants, doit respecter des plafonds de ressources.

3/ Le montant de la réduction d'impôt

- *Base de calcul*

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement, retenu dans la limite de 300 000 €.

Pour les investissements réalisés depuis le 8 mars 2012, le prix de revient est retenu dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable, et dans la limite globale de 300 000 €. Les plafonds sont les suivants :

- zone A et A bis : 5 000 €
- zone B1 : 4 000 €
- zone B2 : 2 100 €
- zone C : 2 000 €

- *Taux de la réduction d'impôt*

La réduction d'impôt est répartie sur 9 ans par parts égales.

Pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010, le taux de la réduction d'impôt est de 25 %.

Pour les logements acquis ou construits en 2011, le taux de la réduction d'impôt est égal à :

- pour les logements BBC : 22 % ou 25 % si un contrat de réservation a été signé devant notaire ou enregistré au plus tard le 31 décembre 2010 et l'acte authentique signé entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2011 ;
- pour les logements non BBC : 13 % ou si un contrat de réservation a été signé devant notaire ou enregistré au plus tard le 31 décembre 2010, 25 % si l'acte authentique est signé entre le 1^{er} janvier et le 31 janvier 2011 et 15 % si l'acte est signé entre le 1^{er} février et le 31 mars 2011.

Pour les logements acquis ou construits en 2012, le taux de la réduction d'impôt est égal à :

- pour les logements BBC : 13 % ou 22 % si un contrat de réservation a été signé devant notaire ou enregistré au plus tard le 31 décembre 2011 et l'acte authentique signé entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2012 ;
- pour les logements non BBC acquis en 2012 qui ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 : 6 % ou 13 % si un contrat de réservation a été signé devant notaire ou enregistré au plus tard le 31 décembre 2011 et l'acte authentique signé entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2012.

Pour les logements qui ont fait l'objet d'un contrat de réservation signé devant notaire ou enregistré au plus tard le 31 décembre 2012 et acquis par acte authentique entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2013, le taux est de 13 % (logements BBC) ou de 6 % (logements non BBC dont le permis de construire a été déposé avant 2012).

- *Année d'application de l'avantage fiscal*

Il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour 1 logement par an.

Dans l'hypothèse d'une construction, pour apprécier cette limite d'1 par an, il faut tenir compte non pas de la date de dépôt du permis de construire, mais bien de la date d'achèvement des travaux.

- *Avantages complémentaires*

En cas d'option pour le régime « Scellier intermédiaire », vous pouvez bénéficier des avantages complémentaires suivants :

- une déduction spécifique de 30 % calculée sur le montant brut de vos revenus fonciers ;
- un complément de réduction d'impôt si vous maintenez le logement en location dans le secteur intermédiaire à l'issue de la période de 9 ans que dure votre engagement de location (ce complément suppose de prolonger l'engagement de location pendant 6 ans au maximum, par période de 3 ans) ; le complément de réduction d'impôt est égal à :
 - 2 % par an pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ;
 - 5 % par période de 3 ans pour les investissements réalisés en 2011 ;
 - 4 % par période de 3 ans pour les investissements réalisés en 2012.

Sources:

- Article 199 septvicies du Code Général des Impôts
- Article 46 AZA de l'annexe III du Code Général des Impôts
- BOFiP-Impôts-BOI-IR-RICI-230

- Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 12 avril 2018, n°16NT01288 (année d'application de la réduction d'impôt en cas de construction : dépôt du permis de construire ou achèvement des travaux)
- [Arrêt du Conseil d'Etat du 15 novembre 2021, n°448231](#) (norme BBC 2005 et permis de construire antérieur au 1^{er} janvier 2012)