

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS LOCATIFS

LA REDUCTION D'IMPOT SCCELLIER

Dans le cadre du plafonnement global des avantages fiscaux mis en place par la loi de finances pour 2009, les régimes dérogatoires des revenus fonciers en matière d'investissements immobiliers locatifs ont été profondément réformés. Ainsi, les mécanismes de déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement "Robien recentré" et "Borloo neuf" sont supprimés à compter du 1er janvier 2010. Une nouvelle réduction d'impôt concernant le même type d'investissements que pour les dispositifs supprimés est instituée dès le 1er janvier 2009, la réduction d'impôt Scellier.

Qui peut investir ?

Les investissements peuvent être réalisés, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, par le contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. En outre, la souscription de parts de société civile de placement immobilier (SCPI) ouvre également droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Quels sont les investissements concernés par la réduction d'impôt ?

Sont concernées :

- les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- les acquisitions de logements en vue de leur réhabilitation, que les travaux de réhabilitation soient effectués par le vendeur ou par l'acquéreur ;
- les acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation en vue de leur transformation en logements ;
- les constructions de logements ;
- les acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement.

Quelles conditions doivent être respectées pour bénéficier de l'avantage fiscal ?

■ Le contribuable doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans à une personne autre qu'elle-même ou un membre de son foyer fiscal. Lorsque le logement appartient à une société civile soumise à l'impôt sur les sociétés ou à une société civile de placement immobilier, la location ne doit pas être effectuée au profit d'un associé ou d'un membre de son foyer fiscal.

■ En cas d'investissement réalisé par le biais d'une société (non soumise à l'impôt sur les sociétés ou souscription de parts de SCPI), les associés de la société doivent également s'engager à conserver leurs parts pendant la durée de l'engagement de location

■ Le loyer doit respecter certains plafonds fixés en fonction de la zone dans laquelle est situé le logement.

■ Dans le cas de certains investissements, le logement doit répondre à des caractéristiques thermiques et les performances énergétiques qui doivent être définies par décret. Lorsque la date de

dépôt de la demande de permis de construire est antérieure à la publication du décret précité, les contribuables n'auront pas l'obligation de justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur.

■ Le logement doit être situé dans une zone se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, c'est-à-dire dans une commune située dans les zones A, B1 et B2 (définies par arrêté).

■ La location doit intervenir dans les 12 mois suivant l'acquisition ou l'achèvement des travaux ou du logement selon les cas.

Quel est l'avantage fiscal procuré par de tels investissements ?

La base de l'avantage fiscal est constituée par le prix d'acquisition ou le prix de revient global de l'investissement, retenu dans la limite de 300 000 €.

La réduction d'impôt est fixée à :

- 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ;
- 20 % pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

La date de réalisation de l'investissement dont dépend le taux de la réduction d'impôt correspond à la date d'acquisition du logement pour la plupart des investissements, à l'exclusion de la construction

d'un logement pour laquelle la date de dépôt de la demande de permis de construire doit être prise en compte.

Quelles sont les modalités d'application de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle est étalée sur neuf années, à raison chaque année d'un neuvième de son montant. La réduction d'impôt doit être prise en compte pour le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux.

Peut-on bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires ?

En cas de location dans le secteur intermédiaire, le contribuable peut bénéficier, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique de 30 % et, le cas échéant, d'un complément de réduction d'impôt à raison de 2 % par an du prix de revient du logement en cas de prolongation de la location au-delà des 9 ans (par période de 3 ans, sans pouvoir excéder 6 ans). En cas de location dans une zone de revitalisation rurale, le contribuable peut bénéficier, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction de 26 % des revenus locatifs.

Les possibilités d'investir sont-elles limitées ?

Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.



Remarque : En 2009, le contribuable peut opter entre les mécanismes de la déduction au titre de l'amortissement (Robien recentré ou Borloo neuf) ou la réduction d'impôt Scellier. Toutefois, un même logement ne peut ouvrir droit à la fois à la réduction d'impôt et à l'amortissement Robien.

Pour en savoir plus et bénéficier pleinement de cette réduction d'impôt, n'hésitez pas à contacter votre expert-comptable.



Conseil Régional
de l'Ordre des Experts-Comptables
de Toulouse Midi-Pyrénées
Immeuble « Le Belvédère » -
11 boulevard des Récollets -
31078 Toulouse Cedex 4
Tél. 05 61 14 71 60 - Fax : 05 61 55 33 29
Courrier électronique :
cro@oec-toulousemp.org -
Site Internet : www.ectoulouse.com