



Dispositif "Scellier" : achetez un logement neuf et réduisez vos impôts

A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements que vous réalisez pour faire construire ou pour acquérir un logement - neuf, en l'état futur d'achèvement ou rénové - vous permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Celle-ci ne peut toutefois pas s'appliquer pour les opérations réalisées en zone C.

La réduction « Scellier » est de 25 % du prix de revient du logement jusqu'au 31 décembre 2010. Après, elle passera à 20 %.

Comment ça marche ?

Vous avez le choix entre deux options :

► **Le dispositif « Scellier »** avec réduction d'impôt répartie sur neuf ans. Vous vous engagez alors à respecter des plafonds de loyers.

Par exemple

Pour un appartement de 60 m² à Antibes, que vous achetez neuf en 2009 ou 2010 à 270 000 € et louez à moins de 1 300 € par mois : il est possible de réduire vos impôts de 7 500 € chaque année pendant 9 ans.

► **Le dispositif « Scellier intermédiaire »** avec une réduction d'impôt qui peut être prolongé au-delà de neuf ans pendant trois ou six ans et à laquelle s'ajoute une déduction spécifique sur les revenus de 30 % du montant du loyer. Vous vous engagez alors à louer votre logement à des locataires sous plafonds de ressources et à respecter des plafonds de loyers (plus contraignants que ceux du dispositif « Scellier »).

Par exemple

Vous achetez un appartement neuf de 65 m² à Lille pour 210 000 € et vous le louez à un couple gagnant moins qu'un plafond d'environ 4 400 € par mois et pour un loyer inférieur à 780 € par mois. Votre taux marginal d'imposition est de 30 %.

Il est possible de déduire jusqu'à 6 675 € de vos impôts chaque année pendant 9 ans puis jusqu'à 5 042 € par an pendant 6 ans.

Le saviez-vous ?

Pour les investissements réalisés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2009, cette réduction d'impôt coexiste avec le dispositif « Robien recentré ». Pour un même logement, vous choisirez de bénéficier de l'un ou l'autre des dispositifs.

Quels sont les logements concernés ?

Sont concernés :

- ▶ les logements que vous acquérez neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
- ▶ les logements que vous faites construire et qui font l'objet d'une demande de permis de construire entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, sous réserve que la construction soit achevée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette demande ;
- ▶ les locaux affectés à un autre usage que l'habitation que vous acquérez entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et que vous transformez en logements, sous réserve que les travaux de transformation soient achevés au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette acquisition ;
- ▶ les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence ([décret du 30.1.02](#)) que vous acquérez entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et pour lesquels vous faites réaliser des travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles de logements neufs ([arrêté du 19.12.03 : JO du 21.12.03](#)) ;
- ▶ les locaux inachevés que vous acquérez entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et que vous faites achever, sous réserve que l'achèvement intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle du dépôt de la demande de permis de construire ou par exception le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local.

Ce régime de réduction d'impôt concerne les logements situés en France (métropole et DOM), dans les zones A, B1 et B2. Les investissements en zone C sont exclus ([arrêté du 30.12.08 : JO du 31.12.08](#)) ;

Le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec :

- ▶ la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM ;
- ▶ la réduction d'impôt dans le secteur du tourisme ;
- ▶ la réduction d'impôt dans les résidences hôtelières à vocation sociale ;
- ▶ la réduction d'impôt au titre du dispositif « Malraux » ;
- ▶ la déduction au titre de l'amortissement Robien.

Quelles sont les caractéristiques détaillées du dispositif « Scellier » ?

Réduction d'impôt

► Si vous achetez un logement neuf ou assimilé, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % pour un investissement réalisé en 2009 et 2010, et à 20 % **pour un investissement réalisé en 2011 et 2012**. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un montant de 300 000 €. La réduction d'impôt est répartie sur neuf ans à parts égales.

Exemple : vous achetez un appartement en juin 2009 d'une valeur de 160 000 € que vous mettez en location en septembre 2009. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant total de 40 000 € répartie sur 9 ans (4 444 € par an). Un investissement identique réalisé en 2011 permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 32 000 € (3 556 € par an pendant 9 ans).

► Vous ne pouvez investir que dans un seul logement par an au titre de ce dispositif.

Report de la réduction d'impôt

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

Engagements

Vous louez votre logement nu :

- pendant neuf ans,
- à un locataire qui utilise le logement à usage d'habitation principale,
- à un locataire qui peut être un ascendant ou descendant à condition qu'il soit détaché de votre foyer fiscal,
- à un locataire dont les ressources ne sont pas plafonnées, et,
- pour un loyer inférieur à un plafond.

La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Plafonds de loyer

Si vous concluez le bail de location en 2009, les plafonds de loyers mensuels (hors charges) sont les suivants :

Zone géographique Plafond de loyer

du logement	au m ²
Zone A	21,65 €
Zone B1	15,05 €
Zone B2	12,31 €

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif "Robien recentré".

Quelles sont les caractéristiques détaillées du dispositif « Scellier intermédiaire » ?

Réduction d'impôt

- ▶ Si vous achetez un logement neuf ou assimilé, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % pour un investissement réalisé en 2009 et 2010, et à 20 % pour un investissement réalisé en 2011 et 2012. La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un montant de 300.000 €. La réduction d'impôt est répartie sur neuf ans à parts égales.
- ▶ Si à l'issue de la période de location initiale de neuf ans, le logement reste loué dans les conditions prévues par le dispositif, vous pouvez bénéficier chaque année d'une réduction d'impôt égal à 2 % du prix de revient du logement pendant six années supplémentaires, par période de trois ans.

Exemple : vous achetez un appartement en juin 2009 d'une valeur de 160 000 € que vous mettez en location en septembre 2009. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant total de 40 000 € (4 444 € par an pendant 9 ans). Vous pouvez ensuite bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt pouvant atteindre 19 200 € (3 200 € par an pendant 6 ans). Un investissement identique réalisé en 2011 permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 32 000 € (3 556 € par an pendant 9 ans), et d'un éventuel supplément de réduction d'impôt pouvant atteindre 19 200 € (3 200 € par an pendant 6 ans).

- ▶ Pendant les neuf, douze ou quinze années que dure la location, vous pouvez également bénéficier d'une déduction spécifique égale à 30% du loyer, qui se déduit de vos revenus imposables.
- ▶ Vous ne pouvez investir que dans un seul logement par an au titre de ce dispositif.

Report de la réduction d'impôt

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

Engagements

Vous louez votre logement nu :

- ▶ pendant neuf ans, que vous pouvez reconduire pour trois ans, à deux reprises.
- ▶ à un locataire qui utilise le logement à usage d'habitation principale,
- ▶ à un locataire qui n'est ni un ascendant, ni un descendant, ni un membre de votre foyer fiscal,
- ▶ à un locataire dont les ressources sont plafonnées, et,
- ▶ pour un loyer inférieur à un plafond.

La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Plafonds de loyer et de ressources

► Si vous concluez le bail de location en 2009, le revenu fiscal de référence de l'année 2007 du foyer locataire doit être inférieur aux plafonds de ressources suivants :

Composition du foyer locataire	Zone géographique du logement		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	43 753 €	32 499 €	29 791 €
Couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	78 602 €	57 135 €	52 374 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	111 459 €	81 156 €	74 394 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+13 979 €	+10 398 €	+9 531 €

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif "Borloo neuf".

► Si vous concluez le bail de location en 2009, les plafonds de loyers mensuels (hors charges) sont les suivants :

Zone géographique Plafond de loyer

du logement	au m ²
Zone A	17,32 €
Zone B1	12,04 €
Zone B2	9,85 €

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif "Borloo neuf".

Le saviez-vous ?

Si un logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, et s'il est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt peut également bénéficier au contribuable au titre des souscriptions de parts de SCPI suivant des conditions particulières.

A lire : la brochure « [Logement : 9 mesures clés pour le logement en 2009](#) »