

LOI SCCELLIER

Le dispositif « Scellier » issu de la loi 2008-1443 du 30 décembre 2008 permet aux contribuables qui achètent, entre le 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012, un logement (neuf, en l'état futur d'achèvement ou rénové) qu'ils s'engagent à louer nus pour une durée minimale de neuf ans et en respectant certains plafonds de loyers, de bénéficier d'une réduction d'impôt.

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

Quels sont les logements 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.

Quels sont les caractéristiques détaillées du dispositif « Scellier » ?

Réduction d'impôt

Si vous achetez un logement neuf ou ancien avec travaux, 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.

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,
- › 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.

LOI SCCELLIER A BOURG EN BRESSE

Votre ville se situe en **Zone B2**.

- | | |
|--|--|
| - Option 1 : Réduction d'impôt 25 % sur 9 ans : | Montant du plafond de loyer 12.31 € /m ² |
| - Option 2 : Réduction d'impôt 37 % sur 15 ans :
(25 % + 2%/an pendant 6 ans) | Montant plafond de loyer 9.85 € / m ²
+ abattement de 30 % sur le revenu foncier |
| - plafond de ressources du locataire : | célibataire : 29 791 €
Marié (2 parts): 43 749 €
Marié (3 parts) : 52 374 € |

VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER (VIR)

La loi n° 2006 - 872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a créé la vente d'immeubles à rénover. Il aura fallu attendre dix - huit mois et la parution du décret n°2008 - 1338 du 16 décembre 2008 (Journal Officiel 18 Décembre 2008) pour que ce nouveau régime de vente immobilière devienne effectif. Antérieurement, aucune règle juridique spécifique ne s'appliquait à la vente d'un immeuble bâti, accompagnée d'un engagement du vendeur d'accomplir certains travaux. En conséquence, les parties n'avaient, dans le secteur du logement, d'autre choix que d'adapter le régime de la vente d'immeubles à construire des articles L. 261-1 et suivants du CCH pour, notamment, se soumettre à la vente en l'état futur d'achèvement de l'article L. 261-10 du CCH ou de prendre le risque d'une vente ordinaire accompagnée de la conclusion d'un marché de travaux (sur cette question V. JCI. Notarial Formulaire, V° Ventes d'immeubles à construire, fasc. 140, n° 17 s.).

La vente d'immeubles à rénover entend combiner les règles du droit commun de la vente d'immeubles existants et des dispositions propres, inspirées de la vente d'immeubles à construire. Ainsi, l'article L. 262 - 1, alinéa 2, du CCH prévoit que "le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution, L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.". Le décret n° 2008 - 1338 adopte très largement les règles de la vente d'immeubles à construire pour les adapter à la vente d'immeubles à rénover.

• Que sont des travaux de rénovation ?

Ils sont nécessairement relatifs à un immeuble bâti existant. Leur nature est précisée négativement ; le décret n° 2008-1338 utilise la technique de l'exclusion. Ces travaux sont ceux qui ne correspondent pas à des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, pour lesquels seul le régime de la vente d'immeubles à construire est ouvert. Ces derniers ont pour objet de rendre à l'état neuf l'un des éléments de gros œuvre ou de second œuvre déterminé dans l'article R. 262-1 du CCH.

En ce qui concerne la structure de l'ouvrage, est concernée la majorité des fondations, ou la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, ou encore la majorité de la consistance des façades hors ravalement. Les éléments de second œuvre sortent du champ des opérations de rénovation, lorsque, dans une proportion au moins égale à deux tiers, est rendu à l'état neuf l'ensemble des planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ; des huisseries extérieures ; des cloisons intérieures ; des installations sanitaires et de plomberie ; des installations électriques ; et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage