



SCELLIER OUTRE-MER

La loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer définit une modification du taux de réduction d'impôt pour les investissements dans les départements et territoires Outre-mer.

Contribuables concernés

Investisseurs imposables.

Type d'avantage fiscal

Réduction d'impôt jusqu'à 32 % du prix de revient de l'investissement, plafonné à 300 000 € d'investissement, étalée sur 11 ou 15 ans.

Conditions à respecter

Loyer plafonné.

Engagement de location de neuf à quinze ans ou de 5 à 11 ans.

Conditions de ressource du locataire demandées dans le cadre de l'option de la déduction forfaitaire.

Dispositif

Les particuliers qui acquièrent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale (location nue) dans un département ou territoire Outre-mer peuvent réduire de leurs impôts jusqu'à 32 % du prix de revient de l'investissement.

Cet avantage fiscal est toutefois subordonné à plusieurs obligations (voir ci-après).



Logements concernés

Peuvent bénéficier de ce dispositif Scellier lié au neuf :

- ✘ les acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement ;
- ✘ les acquisitions de logements réhabilités dès lors qu'ils ont été soumis à la TVA immobilière ;
- ✘ les acquisitions de logements situés :
 - ✘ dans les Départements d'outre-mer,
 - ✘ à Mayotte,
 - ✘ Saint Barthélemy,
 - ✘ Saint Martin,
 - ✘ Saint Pierre et Miquelon,
 - ✘ en Nouvelle Calédonie,
 - ✘ en Polynésie Française,
 - ✘ et dans les îles Wallis et Futuna.

On précise que par logement neuf, il convient d'entendre les immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit avant leur acquisition.

La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

A noter qu'un logement loué nu dans une résidence de retraite ou pour étudiant peut bénéficier du dispositif Scellier.

En revanche, un logement en résidence hôtelière ou de tourisme ne peut prétendre au bénéfice de ce statut.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement.



Date d'entrée en vigueur

Ce dispositif n'est applicable qu'aux investissements acquis à partir du 27 Mai 2009, et ce jusqu'au 31 décembre 2017.

Type d'avantage fiscal

L'avantage fiscal octroyé se traduit par une réduction d'impôt. Celle-ci est égale à 24 % de la fraction inférieure à 300 000 € du prix de revient de l'investissement pendant neuf ans (Loi de Finance 2012).

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement, pour autant que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années.

La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
Durant la période de réduction, l'acquéreur bénéficie de la déduction des frais réels.

Sur option, l'investisseur peut bénéficier d'une déduction forfaitaire spécifique de 30 % sur les loyers imposables en plus de ces frais réels.

Cette option permet également à ce dispositif d'être prorogé une ou deux fois pendant trois ans (ce qui porte la durée à douze ou quinze ans), faisant bénéficier l'investisseur d'une réduction de 4 % du prix de revient tous les 3 ans, portant le total de la réduction à 32 % du prix de revient.

Investissement en Nouvelle Calédonie, Polynésie Française ou dans les îles Wallis et Futuna (Ordonnance du 26 Novembre 2010) Pour les investissements réalisés dans ces territoires à compter du 1er janvier 2011, la durée minimale d'engagement de location est ramenée de neuf à cinq ans.

Corrélativement, la période de répartition de la réduction d'impôt est ramenée à cinq années, à raison d'un cinquième de son montant chaque année.



Charges déductibles

Une déduction forfaitaire est fixée à 26 % des revenus locatifs bruts pour les logements situés dans ces départements et territoires ainsi qu'en **zone de revitalisation rurale**, pendant la durée de l'option de réduction d'impôt.

Obligations à respecter

L'option en faveur de la réduction d'impôt est exercée par l'investisseur lors de sa déclaration de revenus ; elle comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans.

- ⌘ Le locataire doit en faire son habitation principale.
- ⌘ Le logement ne doit pas être loué à un membre du foyer fiscal du bailleur.
- ⌘ La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- ⌘ L'engagement de location doit prévoir que le loyer du locataire apprécié à la date de conclusion du bail ne doit pas excéder des plafonds fixés par décret (et un plafond de ressources dans le cas de l'option de la déduction forfaitaire).

Plafonds de loyers

Le loyer mensuel par mètre carré, hors charges, ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, aux plafonds fixés par décret selon la zone dans laquelle se situe le logement (voir plafonds).

Ces plafonds de loyer sont relevés chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.



Plafonds de ressources

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence du foyer figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (n-2).

Le plafond de ressources à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Les plafonds de ressources, fixés par décret, sont révisés chaque année, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance.

En cas de rupture de l'un des engagements pris par le propriétaire, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise.

Exception faite si la rupture des engagements est due :

- ⌘ à l'invalidité d'un des deux époux soumis à imposition commune.
- ⌘ au licenciement du contribuable ou de son époux soumis à imposition commune.
- ⌘ au décès du contribuable ou de son époux.

Règles spécifiques

Pour un même logement, l'option en faveur de la réduction d'impôt Scellier ne peut se cumuler avec :

- ⌘ La réduction d'impôt pour investissement outre-mer (Girardin).
- ⌘ La réduction d'impôt au titre de l'amortissement Robien recentré / Borloo.
- ⌘ La réduction d'impôt pour l'investissement en RTC ZRR.
- ⌘ L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers provenant de monuments historiques.
- ⌘ L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers résultant d'une opération Malraux.

En revanche, l'investisseur peut bénéficier pour un logement de l'une des déductions susvisées et pour un autre (et un seul) logement du dispositif Scellier.

Lorsqu'un investisseur constate un déficit foncier sur un logement placé sous le dispositif Périssol, bénéficiant du plafond d'imputation des déficits fonciers de 15 300 €, il peut imputer sur son revenu global, dans la limite de 15 300 €, les déficits provenant d'autres locations, y compris celles bénéficiant du dispositif Scellier.

Hormis ce cas, le plafond de droit commun est de 10 700 €.



Scellier en réhabilitation

Cette réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions que le dispositif "Scellier" neuf aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements qui ne se satisfont pas aux caractéristique de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Dans ces cas, le prix de revient pour l'application du taux réduction d'impôt est calculé sur le prix de revient des locaux augmentés du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.



Critères d'éligibilité à la réhabilitation

Le logement ne doit pas répondre aux normes d'au moins quatre des rubriques suivantes :

- ⌘ la composition du logement (nombre et nature des pièces, surface habitable sous plafond, etc.);
- ⌘ l'état général du gros œuvre;
- ⌘ l'étanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement;
- ⌘ l'état de la toiture et de la charpente;
- ⌘ l'absence ou présence de plomb dans les peintures et risques d'accessibilité;
- ⌘ l'absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante;
- ⌘ l'électricité (sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles);
- ⌘ le gaz (sécurité et état général);
- ⌘ l'état des réseaux d'eau;
- ⌘ les installations sanitaires;
- ⌘ l'état de la cuisine;
- ⌘ le dispositif de ventilation et d'ouvertures;
- ⌘ les caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage.

Les travaux réalisés doivent permettre au logement d'acquiescer au moins six performances techniques parmi les douze suivantes:

- ⌘ respect des conditions minimales de surface et volume habitable;
- ⌘ absence de risque d'accessibilité au plomb;
- ⌘ absence de flochage, calorifugeage et faux plafonds contenant l'amiante;
- ⌘ sécurité de l'installation électrique;
- ⌘ sécurité de l'installation à gaz;
- ⌘ évacuation des eaux usées et eaux vannes;
- ⌘ existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eaux chaude et froide;
- ⌘ existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales;
- ⌘ présence de protection solaire sur les baies exposées;
- ⌘ isolation des combles dans le cas où l'habitation est située sous les combles;
- ⌘ ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres existant ou amélioré, de caractéristiques thermiques inférieures ou égales à 2.9 W/m²K;
- ⌘ présence d'un équipement de chauffage (centralisé ou individuel).