



Réduction d'impôt SCCELLIER DOM

- 1 –Rappel du principe de la réduction d'impôt Scellier et des aménagements 2010
- 2 – Création par la LODEOM d'un dispositif Scellier DOM avec des taux spécifiques
- 3 –Comparatif réduction d'impôt Scellier DOM/
Défiscalisation logement DOM



1 – Rappel: Le dispositif général de réduction d'impôt Scellier (article 199 septvicies du CGI)

- Les contribuables personnes physiques qui acquièrent ou font construire entre le **01/01/2009 et le 31/12/2012** un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu s'ils s'engagent à le louer nu à usage de habitation principale pendant une durée minimale de **9 ans**, sous **conditions de loyer. (engagement de location à joindre à la déclaration de revenu)**.
- La réduction est également applicable à la souscription de parts de SCPI servant à financer de tels investissements.
- Une instruction fiscale du 12/05/2009 très détaillée a commenté ce dispositif, et a fourni les modèles d'engagement et d'attestations.
- L'investissement peut être réalisé directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS.



1.1 – Rappel: Le dispositif général de réduction d'impôt Scellier

- La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenue dans la limite annuelle de **300 000€**.
- Seuls les logements situés dans des communes caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande (classées en zone A ou B1 ou B2, ou C si la commune a fait l'objet d'un agrément), ouvrent droit au dispositif de réduction d'impôt.
- La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal du contribuable.
- Le loyer ne doit pas excéder un plafond mensuel par mètre carré, fixé par zone géographique.

**1.2 – aménagements apportés par la LDF 2010:
Le taux de réduction d'impôt SCCELLIER général
est modulé en fonction du niveau de performance
énergétique du logement:**

TAUX REDUCTION IMPOT SCCELLIER METROPOLE	2009 et 2010	2011	2012
Logement non BBC: diminution du taux de réduction à partir de 2011	25%	15%	10%
Logement BBC (BBC= Bâtiment Basse Consommation)	25%	25%	20%



1.3 – application de la réduction d'impôt

- La réduction d'impôt est répartie sur 9 années à compter de l'année d'acquisition d'un logement neuf achevé, ou de d'achèvement du logement acquis en l'état futur d'achèvement ou construit .
- Lorsque la fraction de réduction d'impôt imputable une année excède l'impôt sur le revenu du contribuable, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6^{ième} année inclusivement.



1.4 – Avantages fiscaux complémentaires pour les investissements en Scellier intermédiaire

En cas de location dans le secteur intermédiaire:

- Le contribuable bénéficie de 2 avantages complémentaires:
 - Une déduction spécifique de 30% pour la détermination des revenus fonciers.
 - **Un complément de réduction d'impôt lorsque le logement reste en location dans le secteur intermédiaire au-delà de la période initiale de 9 ans:**
 - + 2% du prix de revient en réduction d'impôt par an, si prorogation de 3 ans de la période de location.
 - Ce complément de réduction d'impôt peut être obtenu sur deux périodes de 3 ans: la réduction d'impôt totale peut donc atteindre **37%** du prix de revient du logement.
- Le loyer ne doit pas excéder un plafond mensuel au m²
- Les ressources du locataire ne doivent pas excéder un certain plafond.



2 – Le dispositif SCPELLIER – DOM

- Le dispositif de réduction d'impôt Scellier a été étendue aux DOM et COM par la LODEOM, avec **des taux spécifiques de réduction, et une période d'application plus longue.**
- Toutes les communes des DOM sont classées en zone B1
- Taux de réduction d'impôt applicables :
 - **40%** pour les logements acquis ou construits entre le 29/05/2009 et le 31/12/2011
 - **35%** pour les logements acquis ou construits et les souscriptions réalisées entre le 01/01/2012 et le 31/12/2013
 - **35%** pour les logements acquis ou construits entre le 01/01/2014 et 31/12/2017. Mais il faudra que l'investissement soit réalisé dans le secteur intermédiaire à partir de 2014.
- Des plafonds de loyer spécifiques sont prévus pour les logements situés dans les DOM. Pour 2010, ils ont été fixés par décret: secteur libre: 12,04€/m², secteur intermédiaire: 9.63€/m²

2.1 – aménagements apportés par la LDF 2010

Les taux de réduction d'impôt SCCELLIER DOM n'ont pas été modifiés :

TAUX REDUCTION IMPOT SCCELLIER DOM	2009 à 2011	2012 à 2013	2014 à 2017
Logement non BBC: taux de réduction idem	40%	35%	35%
Logement BBC (BBC= Bâtiment Basse Consommation)	40%	35%	35%

3 – comparatif réduction d'impôt SCCELLIER DOM/ défiscalisation logement secteur libre / Défiscalisation logement secteur intermédiaire

TAUX REDUCTION IMPOT	2009 à 2010	2011	2012 et 2013	2014 à 2017
Scellier dom	40%	40%	35%	35%(secteur intermédiaire)
Défiscalisation dom logement secteur libre	40%	30%	Pas de réduction	Pas de réduction
Défiscalisation dom logement secteur intermédiaire	50%	45%	35%	35%