

Pourquoi il faut s'intéresser au Scellier social !

D'ordinaire, les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement offrent des avantages fiscaux supplémentaires. Mais ce lien de causalité semble inexistant : on profite de cadeaux fiscaux sans fournir d'effort. Une véritable aubaine.

A côté du régime Scellier classique réalisé en secteur libre, il existe une autre variante, le Scellier social. La location étant alors consentie en secteur intermédiaire.

L'investisseur doit choisir pour l'un ou l'autre dispositif dès la mise en location du bien. Un arbitrage à appréhender très sérieusement car les avantages fiscaux sont loin d'être équivalents.

En secteur libre, l'Etat octroie une réduction d'impôt sur le prix de revient global du logement de 25 % retenu dans la limite de 300 000 € si l'acquisition du bien intervient cette année en Scellier classique.

Mais si l'investisseur accepte de donner le bien en location dans le secteur intermédiaire, il pourra bénéficier en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique annuelle de 30 % du montant des revenus fonciers bruts tirés de la location. « Il s'agit d'un avantage fiscal considérable qui est amplifié dans le contexte actuel de taux d'intérêt historiquement bas, note Benjamin Nicaise, président de la plate-forme immobilière [Cerenicimo](#). Car les intérêts d'emprunt qui constituent une charge déductible à retrancher des revenus bruts fonciers dans le régime réel d'imposition sont aujourd'hui

moins élevés, générant alors un revenu foncier imposable plus important. La déduction délivrée par l'investissement en Scellier intermédiaire offre donc la possibilité aux contribuables de compenser cette situation et d'atténuer la base imposable pour dégager plus facilement un déficit foncier ».

Cette faveur est donc séduisante. D'autant plus qu'aujourd'hui les dispositifs qui proposent cet avantage se font plutôt rares, comme l'explique Gilles Etienne, membre du directoire de Cyrus Conseil, société de conseil en gestion de patrimoine indépendant : « Abstraction faite de l'achat en nue-propiété d'un bien immobilier et de rares investissements en monuments historiques, le Scellier social est le seul investissement qui permet de gommer actuellement les revenus fonciers. Un véritable atout, car rappelons-le, les revenus locatifs sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 12,1 % ».

Et s'il prolonge l'engagement de location à l'issue de la période initiale de location de 9 ans, l'investisseur pourra imputer sur son impôt une réduction annuelle supplémentaire de 2 % calculée sur le prix de revient du logement applicable par période triennale et pendant une durée maximale de 6 ans.

locatif social procurent en contrepartie de contraintes plus restrictives, des en Scellier social, les contraintes étant chimériques. Ainsi le contribuable



Le calcul est donc vite fait. En secteur intermédiaire et donc en Scellier social, le contribuable pourra prétendre à une réduction d'impôt globale de 37 % du prix de revient au maximum si l'engagement de location s'étale sur 15 ans.

Des conditions de loyers fallacieuses

Pour prétendre à ces cadeaux fiscaux, le législateur a intensifié les règles afférentes à la mise en location. Ainsi, le bailleur doit s'assurer que le loyer mensuel par m² n'excède pas pendant toute la période de l'engagement de location un plafond défini par zone géographique et révisé chaque année par décret. Le loyer à retenir est la somme versée par le locataire en contrepartie de la jouissance du bien sans oublier d'ajouter les dépenses incombant à la charge du locataire. En revanche, il convient de ne pas prendre en compte les appels provisionnels de charges, ni les remboursements effectués par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires.

Toutefois, si le logement et le garage (ou l'emplacement de stationnement) font l'objet de deux baux distincts, le montant du loyer relatif au garage (ou du stationnement)

La mise en place précipitée de la loi Scellier a conduit à l'instauration d'un Scellier social qui ne reflète pas l'intention du législateur et qui n'a de social que le nom



vient en déduction du montant de recettes locatives à retenir. L'administration fiscale précise que ce privilège n'est offert que si trois conditions cumulatives sont satisfaites : l'emplacement du garage (ou du stationnement) à la disposition du locataire et le lieu d'habitation doivent être séparés physiquement, le titulaire du bail doit être libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également le garage (ou l'emplacement de stationnement), et le montant du loyer du garage (ou de l'emplacement) ne doit pas être excessif.

Les avantages fiscaux complémentaires sont ainsi réservés en location intermédiaire si le montant du loyer calculé par mètre carré, charges non comprises, est facturé 25 % moins cher qu'en Scellier classique qui est d'ailleurs lui aussi soumis à une condition de loyers. « Il ne s'agit pas pour autant d'une obligation contraignante, tient à préciser Benjamin Nicaise. Les plafonds restent très élevés quelle que soit la zone géographique du logement. Pour un investissement situé dans une agglomération de plus de 250 000

habitants classée en zone B1, le plafond de loyer est fixé à 12 €. Or pour un appartement T3, à l'exception des opérations haut de gamme situées au cœur du centre ville, ce seuil est difficilement franchissable. Pour exemple, à Nantes ou Bordeaux qui sont affectées en zone B1, les loyers pratiqués en 1^{ère} couronne oscillent plutôt entre 10 et 11 € ». Les plafonds sont donc peu astreignants. D'autant plus que c'est la surface habitable à retenir pour fixer le montant du loyer à ne pas dépasser à laquelle il est possible d'ajouter la moitié des surfaces annexes à la disposition exclusive du locataire dont la hauteur sous plafond est égale au moins à 1,80 mètre, comme c'est le cas pour les combles, les greniers aménageables, les balcons et les vérandas, et ceci dans la limite de 8 m². En fait cette condition de loyers n'a de sens que pour les investissements dans des biens de petites surfaces et pour tous ceux situés dans Paris intra muros. Encore faut-il dénicher dans la capitale un logement éligible au dispositif Scellier, c'est-à-dire un bien neuf ou vétuste qui ne satisfait pas aux conditions



de décence. Ainsi, d'une façon générale, les plafonds exagérés ne correspondent pas aux conditions du marché locatif. « *La rentabilité espérée de l'investisseur n'est donc pas altérée* », observe Gilles Etienne.

Que la location en Scellier soit consentie en secteur intermédiaire ou en secteur libre, le montant du loyer est similaire, comme en témoigne Benjamin Niccaise : « *Pour un investissement dans un logement T2 à Saint-Nazaire, nous proposons un loyer mensuel de 460 € en Scellier classique et en Scellier social* ». Une bonne nouvelle pour l'investisseur en Scellier social qui pourra alors profiter d'avantages fiscaux substantiels alors que le bien bénéficie d'un emplacement comparable à celui d'un Scellier classique qui n'offre qu'une réduction d'impôt.

La qualité du locataire

Par ailleurs, le bénéfice de la déduction spécifique de 30 % et du complément de réduction d'impôt pendant 6 ans au plus n'est accordé que si un certain nombre de contraintes liées au titulaire du bail sont respec-

tées. Comme pour le dispositif Scellier classique, le contribuable doit s'engager, sauf exception, à louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre que lui-même ou un membre de son foyer fiscal. Mais sous le régime Scellier social, il est impossible de donner le logement en location à un ascendant ou un descendant du propriétaire, alors que cet assouplissement est admis en Scellier classique. Toutefois, sous réserve que le logement soit mis en location depuis au moins 3 ans, l'administration fiscale admet que l'engagement de location avec un tiers soit interrompu à l'initiative du bailleur afin qu'il attribue la jouissance, gratuite ou non, du logement à un membre de sa famille en ligne directe. Cet assouplissement ne peut intervenir qu'au cours de la période initiale d'engagement de 9 ans et non lors des périodes de prorogation éventuelles. Durant cette période de mise à disposition qui ne peut pas excéder 9 années, le contribuable perd temporairement l'ensemble des avantages fiscaux auxquels il pourrait prétendre. Par conséquent il ne peut pas comp-



« Les investisseurs ont compris que le Scellier social a tout pour plaire et que les contraintes qui lui sont adossées n'existent finalement que sur le papier »

| Benjamin Nicaise Cerenicimo

tabiliser ces années pour atteindre les 9 ans de location minimum exigés. Au terme de cette période, le bailleur est tenu de remettre le bien en location dans les conditions prévues dans le secteur intermédiaire. A défaut, les avantages fiscaux initialement obtenus seront remis en cause.

Des plafonds de ressources démesurés

Autre condition essentielle pour l'octroi et le maintien des avantages fiscaux supplémentaires, le locataire doit répondre à des conditions de ressources. En effet, le propriétaire doit s'assurer lors de la conclusion du bail, de sa reconduction ou de son renouvellement que les ressources du locataire ne doivent

pas dépasser certains plafonds autorisés dont les montants sont révisés chaque année par décret en fonction de la variation annuelle du salaire minimum de croissance.

Mais là encore les plafonds de ressources sont concernés par le phénomène d'hyperbole. « Les plafonds restent accessibles pour une grande majorité des candidats à la location, 80 % au minimum », fait valoir Gilles Etienne. Pour exemple, les ressources du locataire en zone B1 ne doivent pas dépasser 32 910 € s'il est célibataire et 48 328 € s'il vit en couple. Ce seuil est porté à 57 847 € s'il a un enfant. En zone A, les plafonds sont tout aussi élevés. Si le titulaire du bail est marié et a un enfant, le plafond

Plafonds des ressources des locataires dans le Scellier secteur intermédiaire

Composition du foyer du locataire	Zones*		
	A	B1	B2
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €

*La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09
Source : BOI 5 B-11-10



avoisine les 80 000 € ». Et les modalités d'appréciation des conditions de ressources qui sont à connaître pour ne pas être sanctionné par l'administration fiscale vont dans le sens de l'investisseur. A tous les égards. En principe, les ressources prises en compte pour l'appréciation de cette condition sont celles déclarées par le foyer fiscal l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail. En d'autres termes, pour toutes les locations consenties cette année, le revenu fiscal de référence sera celui qui figure sur l'avis d'imposition du foyer fiscal établi en 2009 au titre des revenus de 2008. Or dans une ins-

truction fiscale* datée du 15 janvier 2010, l'administration apporte une nouveauté et autorise une entorse à ce principe. En effet, pour tous les contrats de location conclus après la date de publication de l'instruction, l'administration admet que le bailleur retienne comme année de référence celle qui précède la signature du bail pour apprécier les ressources du candidat à la location.

Cet assouplissement n'est admis que si d'une part, les ressources de l'année précédant celle de la conclusion du bail sont inférieures





“ Les plafonds de ressources restent accessibles pour une grande majorité des candidats à la location, 80 % au minimum ”

Gilles Etienne Cyrus Conseil

à celles perçues deux ans auparavant et si d'autre part le locataire peut justifier cette situation à la date de la signature du contrat de location.

Entre l'année de référence et la date d'effet du bail, il est envisageable que les ressources du titulaire du bail deviennent supérieures au plafond autorisé. « Dans une telle situation, les avantages fiscaux antérieurement acquis ne sont pas remis en cause par l'administration fiscale si les conditions exigées pour louer en secteur intermédiaire étaient satisfaites au jour de la signature du bail. Il en est de même si les seuils de ressources sont dépassés au cours du bail ou lors de la reconduction tacite ou expresse du contrat avec le même locataire », précise Gilles Etienne.

La composition du foyer fiscal

En toute logique, les plafonds annuels de ressources tiennent compte de la configuration familiale du locataire. Celle-ci doit être appréciée à la date de la prise d'effet du bail et non l'année de référence comme c'est le cas,

rappelons-le pour calculer le montant de ressources. De cette façon, pour un bail conclu le 15 avril 2010, le contribuable devra, en principe retenir le montant de ressources déclarées par le foyer fiscal du locataire en 2008 et le comparer avec le plafond déterminé en fonction de la composition du foyer du locataire mi-avril. Lorsque le logement est occupé par deux personnes, il convient de savoir si elles sont en couple ou non. En principe, si deux personnes se sont portées titulaires du bail alors qu'elles forment deux foyers fiscaux distincts, le contribuable doit procéder comme s'il louait deux logements à deux personnes différentes. Chaque titulaire doit satisfaire les conditions de ressources en fonction de sa propre situation familiale. Bien évidemment si le revenu fiscal de référence d'un locataire dépasse les seuils fixés, le contribuable ne pourra pas prétendre aux avantages fiscaux liés au secteur intermédiaire.

Par exception, si les cotitulaires du bail vivent en état de concubinage, bien qu'ils constituent deux foyers fiscaux au regard de

Plafonds de loyers dans le Scellier secteur intermédiaire

Zones	Loyers (par m ²)
Zone A (Paris et banlieue, Côte d'Azur, et Genevois français)	17,38 €
Zone B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants et quelques communes)	12,08 €
Zone B2 (villes de 50 000 habitants et plus, zones littorales et frontalières)	9,88 €

Source : BOI 5 D-1-10

l'impôt sur le revenu, il faut raisonner comme s'ils étaient mariés ou pacsés, donc comme s'ils établissaient une déclaration d'impôt commune. « Dans une telle situation, pour déterminer le montant de ressources perçu l'année de référence, il convient de totaliser le revenu fiscal de chaque titulaire et de comparer cette somme avec le montant du plafond fixé pour le couple, qui peut être majoré si des personnes à charge sont rattachées au foyer fiscal du couple », explique Gilles Etienne. Que le contribuable soit seul ou qu'il vive en couple, le plafond de ressources applicable sera majoré s'il a donc des personnes à charge de droit ou par rattachement au sens de l'impôt sur le revenu. Dans la pratique, les modalités d'appréciation du foyer fiscal transposées au dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif ont fait émerger des situations absurdes.

Jusqu'à présent si le titulaire du bail était un enfant pas encore dépendant fiscalement, le bailleur devait prendre en compte le revenu fiscal de référence du contribuable pour apprécier le respect ou non de la condition de ressources.

Désormais, l'administration fiscale a changé de fusil d'épaule et prévoit* que le revenu à prendre en compte est le seul revenu de l'enfant qui n'a pas encore la qualité de contribuable et non le revenu de l'ensemble du foyer figurant sur l'avis d'imposition de l'année de référence. Cette mesure de tempérament est applicable aux baux conclus

depuis la date de l'instruction fiscale. En fait l'administration s'est alignée sur un arrêt du Conseil d'Etat qui s'était prononcé dans ce sens pour un ancien régime de défiscalisation immobilière.

Ainsi la mise en place précipitée de la loi Scellier a conduit à l'instauration d'un Scellier social qui ne reflète pas l'intention du législateur et qui n'a de social que le nom. « Le contribuable profitera d'avantages fiscaux supplémentaires en investissant dans un bien qui dispose d'un emplacement de qualité en vue de le louer à des particuliers qui ne présentent pas plus de problème de solvabilité qu'en secteur libre. Le match Scellier classique contre Scellier social est donc gagné d'avance en faveur de ce dernier », fait valoir Gilles Etienne.

Ces arguments de poids séduisent-ils néanmoins les investisseurs qui sont traditionnellement réticents à investir dans un régime de défiscalisation à vocation sociale ?

Pour Benjamin Nicaise, pas de doute : « Les particuliers ont outrepassé cette barrière psychologique. Ils ont compris que le Scellier social a tout pour plaire et que les contraintes qui lui sont adossées n'existent finalement que sur le papier. Nous avons ainsi autant de réservations en Scellier classique qu'en Scellier social ». Pussions-nous donc espérer une longue vie à ce dispositif aussi excessif que surprenant !

Lucie Portejoie ■

* BOI 5 B-11-10

Non-respect des obligations

Lorsque le contribuable investit dans un régime de défiscalisation immobilière, il doit satisfaire un certain nombre de conditions légales spécifiques sous peine de se voir attirer les foudres de l'administration fiscale qui serait alors dans l'obligation de remettre en cause les avantages fiscaux jusque-là accordés. Dans le cadre d'un investissement Scellier, si le bailleur respecte les conditions d'application de réduction d'impôt accordée en Scellier classique mais ne remplit pas celles afférentes au scellier social, l'administration fiscale ne remet pas en cause l'ensemble des avantages fiscaux mais seulement les avantages supplémentaires.

Par ailleurs, les modalités de remise en cause divergent selon le moment de la survenance de l'événement qui entraîne la déchéance de l'avantage fiscal. Il conviendra donc notamment de savoir si le non-respect des règles intervient au cours de la période initiale de l'engagement de location (de la 1^{ère} année à la 9^{ème} année de location) ou bien au cours de la période reconduite d'engagement de location (de la 9^{ème} année à la 12^{ème} et/ou de la 12^{ème} année à la 15^{ème} année de location).

Modalités de remise en cause des avantages fiscaux

Cas de remise en cause	Déduction spécifique de 30 %	Réduction d'impôt
Non-respect des conditions initiales	Le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été déduite est majoré du montant de cette déduction	L'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de cette réduction
Non-respect des conditions au cours de la période initiale d'engagement de location	Le revenu foncier de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de la déduction spécifique est majoré du montant de l'ensemble des déductions pratiquées au cours de la période initiale d'engagement	L'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue*
Non-respect des conditions au cours de la période prorogée d'engagement de location	Le revenu foncier de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance de la déduction spécifique est majoré du montant de l'ensemble des déductions pratiquées au cours de la période initiale d'engagement	L'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'événement entraînant la déchéance du complément de réduction d'impôt est majoré du montant total de complément de réduction obtenue pendant la période triennale de prorogation concernée*

* Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit au plus tard le 31 décembre de la 3^{ème} année de la survenance de l'événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de la déclaration
Source : BOI 5 B-17-09