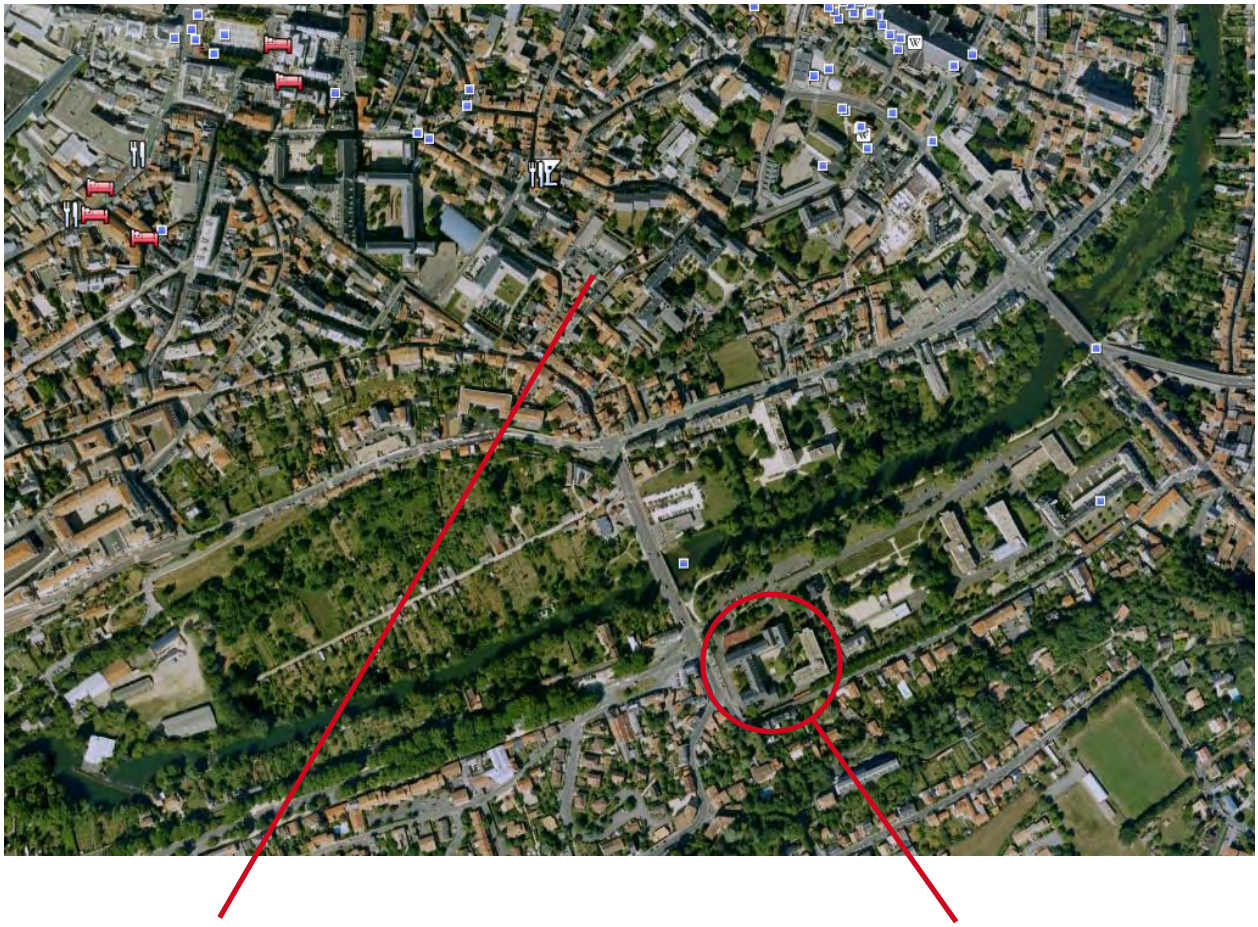

Poitiers centre ville

Le Clos Saint-Cyprien

Dispositif « SCELLIER Transformé Optimisé »

Vous nous avez demandés de vous présenter les modalités d'application du dispositif dit « Scellier » prévu en faveur de l'investissement immobilier locatif par la loi de finances rectificative pour l'année 2008, modifié par la loi de finances pour l'année 2010.

En vertu de ce dispositif, codifié à l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI), les particuliers qui acquièrent ou font construire entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 des logements neufs et destinés à la location, peuvent bénéficier **d'une réduction d'impôt répartie par parts égales sur 9 ans.**

La réduction s'applique dans les mêmes conditions aux **locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui sont transformés en logements**.

Cette présentation sera principalement axée sur les locaux à transformer.

I. CHAMP D'APPLICATION

A. Bénéficiaires :

Il s'agit des **personnes physiques** qui réalisent des investissements locatifs, directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le bénéfice du dispositif « Scellier » est réservé aux contribuables dont les **revenus** provenant de la location du logement affecté à l'habitation sont **imposés dans la catégorie des revenus fonciers.**

Il ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré, sauf lorsque le démembrement résulte du décès d'un des époux soumis à une imposition commune, le conjoint survivant pouvant demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du régime de faveur.

TTC

Ce régime n'est applicable que pour un seul logement par an.

B. Investissements concernés :

Lieu :

Le dispositif est applicable aux logements situés en France, dans les zones géographiques (zones A, B1 et B2) définies par arrêté.

Une extension est prévue par la loi de finances 2010 à la zone C sur agrément.

Date d'acquisition :

Le local à transformer doit avoir été acquis entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

Date d'achèvement des travaux :

Les travaux **de changement d'affectation** devront être achevés au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit l'acquisition du local destiné à être transformé.

Respect des normes thermiques et énergétiques :

Le logement devra répondre aux caractéristiques thermiques et de performance énergétique prévues par l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation.

La réglementation thermique applicable est celle en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Pour les demandes de permis de construire déposées à partir du 1er septembre 2006, date d'entrée en vigueur du décret n°2006-592 du 24 mai 2006, la réglementation thermique applicable est la RT 2005.

Toutefois, le respect de cette condition et l'obligation d'en justifier ne s'imposeront qu'à compter de la parution d'un décret définissant les modalités des justifications à fournir, au plus tard le 1er janvier 2010, et uniquement pour les permis de construire déposés après la publication de ce décret.

Règles de non cumul :

La réduction d'impôt dite « Scellier » ne peut se cumuler avec les réductions d'impôts pour :

Investissements dans le secteur du tourisme (ZRR), ou à vocation sociale,
Secteur du logement Outre Mer,
Nouvelle loi « Malraux »,

En outre les immeubles classées ou inscrits à l'ISMH ne peuvent pas bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt.

Types d'investissements :

Peuvent ouvrir droit au bénéfice du dispositif « Scellier », les types d'investissements suivants:

1. acquisitions à titre onéreux de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
2. constructions par le contribuable de logements ;
3. acquisitions à titre onéreux de locaux affectés à un usage autre que l'habitation (locaux commerciaux ou professionnels, bureaux, granges, hangars...) et transformés en logements ;
4. acquisitions à titre onéreux de locaux qui ne satisfont pas aux critères de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Locaux affectés à un usage autre que l'habitation :

Cette condition s'apprécie à la date d'acquisition des locaux, ou s'ils étaient vacants à cette date, avant la période de vacance.

En outre, entre la date d'acquisition du local et celle du début des travaux, le local ne doit être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, et ce même à un usage autre que l'habitation.

Une exception est prévue si le local continu à être occupé après la cession par le vendeur ou son locataire de façon **temporaire** et en vertu d'une **mention expresse** dans l'acte authentique de cession.

II. MECANISME DE LA REDUCTION D'IMPÔT

A. Economie du dispositif :

1. Base de la réduction :

La réduction d'impôt est assise sur le **prix de revient du logement,** retenu **dans la limite de 300.000 euros.**

TTC

Dans les hypothèses de transformation d'un local en logement, le **prix de revient** est composé :

- du prix d'acquisition du local, auquel s'ajoute,
- le montant des travaux de transformation.

Notion de travaux de transformation :

Les travaux de transformation s'entendent des « *travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant* ».

Toutefois, les travaux de réparation ne peuvent être retenus que s'ils participent réellement à la transformation en logement.

Au contraire, les travaux qui sont dissociables de l'opération de transformation ne peuvent pas être pris en compte pour la réduction d'impôt. Ces travaux peuvent alors être déduits au titre des revenus fonciers.

Il sera donc possible dans certaines hypothèses d'imputer certains travaux sur les revenus fonciers ce qui permet aux investisseurs de déduire une partie des travaux dès leur paiement sans avoir à attendre l'achèvement des travaux de transformation de l'immeuble (déduction des autres revenus fonciers et le cas échéant imputation sur le revenu global à hauteur de 10.700 € par an).

L'opération bénéficiera donc d'une double fiscalité (Scellier et déficit foncier).

2. Taux de la réduction :

Le taux de la **réduction d'impôt est de 25 %** pour les investissements réalisés en **2010**.

- en 2011 : 25% pour les logements basse consommation et 15% pour les autres
- en 2012 : 20% pour les logements basse consommation et 10% pour les autres

3. Répartition de la réduction :

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux.

La réduction d'impôt sera répartie par parts égales sur 9 ans. Le cas échéant, la réduction d'impôt non imputée au titre d'une année est reportable pendant 6 ans.

4. Location dans le secteur intermédiaire :

La réduction d'impôt « Scellier » **est cumulable avec la déduction de 30 %** des revenus fonciers prévue en cas de location dans le secteur intermédiaire, régime dit « Borloo ».

Pour en bénéficier, il convient le cas échéant de respecter des conditions de loyers qui sont plus restrictives que celles prévues par le dispositif « Scellier » et des conditions de ressources des locataires. La location ne pourra pas être consentie à un ascendant ou un descendant.

En outre, en cas de location au-delà de la période de 9 ans, un supplément annuel de réduction d'impôt de 2 % du prix de revient du logement sera en outre applicable pendant 6 ans (12% de réduction supplémentaire au total).

La réduction d'impôt globale (9 premières années de location + 6 années supplémentaires) peut donc atteindre 37% (25% + 12 %) de la valeur du logement pour une acquisition réalisée en 2010.

Pour bénéficier de ce double avantage fiscal (abattement de 30 % sur les revenus fonciers et réduction d'impôt sur le revenu complémentaire de 12 %), il est nécessaire que les conditions de plafonds de loyer et de ressources du locataire soient respectées dès le début de la location.

Il est également à signaler que la réduction d'impôt au titre du dispositif « Scellier » est soumise au plafonnement global des niches fiscales prévu à l'article 200-O A du CGI.

En application de ce texte, le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt dû qui serait supérieure à la somme de 20.000 euros auquel s'ajoute 8 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu (Plafond de 25.000 € et de 10 % maintenu pour les investissements « Scellier » réalisés avant le 1er janvier 2010).

B. Conditions d'application :

1. Engagements des investisseurs :

Le propriétaire du logement doit prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal[1], pendant une durée de **neuf ans**.

[1]Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant du contribuable (propriétaire ou associé de la société propriétaire) autre qu'un membre de son foyer fiscal, hors « Borloo ».

Dans le cas où l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le bénéfice du régime est subordonné à un engagement pris par la société de louer le logement pendant une durée de neuf années, et à un engagement pris par l'associé de conserver les titres de la société jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

En outre, lorsque le logement est la propriété d'une société qui le donne en location à un associé ou à un membre de son foyer fiscal, cet associé est exclu du bénéfice de l'avantage fiscal.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement des travaux.

2. Conditions de location :

Affectation des logements :

La réduction ne s'applique qu'aux **locaux à usage d'habitation** qui constituent la **résidence principale du locataire.**

Les résidences secondaires ne peuvent donc pas ouvrir droit au bénéfice du régime.

Le régime est susceptible de s'appliquer aux logements loués **nus** situés dans des résidences de retraite, dans des maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans des résidences pour étudiants.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale du sous-locataire, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Plafonnement des loyers :

Pour bénéficier des régimes de faveur, le bailleur doit s'engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à un plafond relevé chaque année.

TTC

En conclusion, nous attirons votre attention sur le fait que la réduction d'impôt sera remise en cause au titre de l'année au cours de laquelle les obligations liées à l'engagement de location ne seront pas respectées et également au titre de l'année du démembrement ou de la cession du logement (si cette opération est réalisée au cours de la période d'engagement de location).

Nous nous tenons à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires.

Bordeaux, le 13 janvier 2010

Florent OLMI
Avocat Associé

Fonctionnement juridique du dispositif « SCELLIER Transformé »

Vous nous avez demandés de vous présenter les modalités de fonctionnement juridique du dispositif dit « Scellier transformé ».

La réduction d'impôt sur le revenu codifiée à l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI) s'applique notamment aux **locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui sont transformés en logements**.

Cette présentation sera uniquement axée sur l'organisation juridique des opérations relatives au dispositif dit « Scellier transformé ».

Les investisseurs procèderont dans un premier temps à l'acquisition du lot devant faire l'objet des travaux de transformation. Le lot devant être situé dans un ensemble immobilier non affecté à l'habitation.

Une fois l'acquisition effectuée, les investisseurs se regrouperont au sein d'une association syndicale libre (ASL) qui sera constituée à cet effet et qui aura pour objet de faire procéder aux travaux de transformation de l'immeuble en immeuble à usage d'habitation.

L'ASL regroupera donc l'ensemble des investisseurs désirant faire transformer leur lot en logement.

L'ASL conclura à cet effet un certain nombre de contrats qui auront pour objet la réalisation des travaux de transformation :

- Un contrat avec un architecte, afin de déposer ou de transférer le permis de construire relatif à la transformation en logement et la création de logements, d'établir le budget global de l'opération, de rechercher les entreprises de travaux et d'assurer le suivi des travaux jusqu'à leur réception,

- Un contrat avec un assistant technique qui aura pour objet d'assurer le suivi juridique et comptable de l'ASL,

- Un Contrat avec un cabinet d'avocat qui aura pour objet d'assurer la validation fiscale de l'opération et son éligibilité au régime du dispositif « Scellier Transformé » et le secrétariat juridique de l'ASL de la constitution jusqu'à sa dissolution,

- Un contrat de marché de travaux avec un ou plusieurs entreprises aux fins de réalisation des travaux de transformation en logement,

- Un contrat de marché de travaux avec un ou plusieurs entreprises relatif aux travaux d'entretien dissociables des travaux de transformation en logement.

D'autre contrats pourront être conclus dans le cadre de la réalisation des travaux (SPS, assurance dommage ouvrage, assurance de l'immeuble,…).

Le budget travaux regroupant l'ensemble des prestataires établi par l'architecte sera approuvé par l'assemblée générale de l'ASL.

Ce budget global sera également réparti entre les différents membres de l'ASL en fonction de leur lot.

Des appels de fonds seront émis par l'ASL auprès de ses membres afin de couvrir les dépenses liés à l'opération.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires.

Bordeaux, le 13 janvier 2010

Florent OLMI
Avocat Associé

TAX TEAM
& CONSEILS
Société d'avocats

CEDIF CONSEIL
23 cours Edouard Vaillant
33300 BORDEAUX

Bordeaux, le 13 janvier 2010

Objet : Eligibilité dispositif « Scellier transformé optimisé »
Immeuble Joseph GUILLON à POITIERS

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande relative à l'éligibilité de l'immeuble situé 15 rue du Pont Saint Cyprien à POITIERS (86000) connu sous le nom de « Joseph GUILLON », au dispositif fiscal de faveur « Scellier transformé optimisé ».

Tout d'abord, la ville de POITIERS (86000) est bien situé dans la zone B2 définie par l'arrêté du 29 avril 2009 définissant les communes éligibles au dispositif « Scellier », l'immeuble est donc bien éligible au niveau géographique au dispositif « Scellier ».

L'immeuble est actuellement affecté à un usage d'hôpital Gériatrique. Ainsi, l'acquéreur d'un lot situé dans cet immeuble en vue de procéder à sa transformation en logement (acquisition avant le 31 décembre 2012) pourra bénéficier du dispositif « Scellier transformé».

Ce dispositif prévoit la possibilité de bénéficier notamment d'une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 25 % (acquisition en 2010) du prix de revient de l'immeuble (prix d'acquisition auquel s'ajoute les travaux) répartie par parts égales sur 9 ans.

TAX TEAM & CONSEILS
7-9, Allées Haussmann – BP 10062 – 33028 BORDEAUX cedex – France
Tél. : +33 (0) 5 56 00 84 70 – Fax : +33 (0) 5 56 52 81 51
SELARL au capital de 13 500 € - RCS Bordeaux 487 580 243

TIC

L'investisseur pourra également bénéficier d'un abattement de 30 % sur les revenus fonciers dégagés sur ce logement et d'une réduction d'impôt sur le revenu complémentaire de 12 % (37 % au total) répartie sur 6 ans au-delà des 9 premières années et ce sous réserve du respect de certaines conditions (plafond de loyer et de ressources du locataires dès la première mise en location).

Par ailleurs, le dispositif « Scellier transformé » peut être optimisé et bénéficier d'une double fiscalité :

- Fiscalité du dispositif « Scellier »,
- Fiscalité du dispositif des déficits fonciers.

En effet, les travaux qui ne participent pas à la transformation de l'immeuble en logement et qui sont dissociables des travaux de transformation en logement peuvent être déduits au titre des revenus fonciers et ainsi venir constituer un déficit foncier imputable à hauteur de 10.700 € par an sur les autres revenus.

Ce qui permet de bénéficier du dispositif « Scellier transformé optimisé ».

En l'espèce une partie des travaux réalisés sur cet immeuble pourra bénéficier de cette fiscalité. La mise en place de cette double fiscalité nécessitera le respect d'un certain formalisme dont nous pourrons nous assurer du respect.

L'immeuble est donc bien éligible au dispositif « Scellier transformé optimisé ».

Bien évidemment l'ensemble des autres conditions du dispositif « Scellier » devront être remplies.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Florent OLMI
Avocat Associé