Rescrit du 22 décembre 2009 n°2009/67

Réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts. Situation des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation.

Question :

L'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation ouvre-t-elle droit à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif dite « Scellier » prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts ?

Réponse :

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 a mis en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.

Cette réduction d'impôt dite « Scellier », qui est codifiée sous l'article 199 septvicies du code général des impôts, est calculée en fonction du prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 €, et son taux varie selon la date de réalisation de l'investissement. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

S'agissant des logements neufs, la date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable ainsi que la date déterminant la première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée (fait générateur) correspond à la date de signature de l'acte authentique d'achat.

L'instruction administrative du 12 mai 2009, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 5 B-17-09 qui commente ce dispositif, précise, au paragraphe n° 2 de la fiche n° 2 (page 26), que les logements neufs s'entendent des 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.

Cette condition s'apprécie au jour de l'acquisition du logement. Ainsi, par exemple, ne peut en principe pas être considéré comme neuf au sens de l'article 199 septvicies précité un immeuble dont la construction est déjà achevée et qui a fait l'objet de travaux après avoir été habité ou utilisé.

Par mesure de tempérament, il est toutefois admis que l'acquisition à titre onéreux d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions prévues au 7° de l'article 257 du CGI ouvre droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que les logements neufs.